



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE SANTA CATARINA
PROCESSO ADMINISTRATIVO ELETRÔNICO

PAE nº: 8.566/2025

INFORMAÇÃO

Senhor Coordenador,

Considerando que o Contrato n. 9/2020, cujo objeto é a locação de imóvel para abrigar o Depósito de Urnas, o Depósito de Móveis, o Almojarifado e a reserva técnica de kits biométricos e espaço para teste de equipamentos, expirará em 15/07/2025, e a locadora manifestou-se contrariamente à sua renovação;

Considerando também que, no presente, este Tribunal não possui imóvel próprio que pudesse atender a essa demanda;

A Coordenadoria de Infraestrutura solicitou novas locações de imóveis, com vigência de 5 (cinco) anos, visando sediar as unidades acima mencionadas.

O Termo de Referência (págs. 96 a 110) registra no item 8.2:

As razões da escolha dos imóveis selecionados estão expostas no subitem do Estudo Técnico Preliminar.

Os valores das locações, considerando a área total de um dos imóveis se 2.100 m² para o imóvel do Depósito de Urnas e 2.036,06 m² para o imóvel do Almojarifado, Depósito de Móveis e reserva técnica, corresponde a um custo de R\$ 29,00/m² e R\$ 25,00/m², respectivamente, os quais são compatíveis com a realidade do mercado local, uma vez que se encontram adequados aos valores apurados nos respectivos Laudos de Avaliação dos imóveis contatados pelo Tribunal.

Já o Estudo Técnico Preliminar (págs. 8 a 95) registra as seguintes considerações em seu item 4.3:

Não há recursos orçamentários para aquisição ou construção de imóvel, o inviabiliza essas soluções.

Além disso, conforme atestado no item 4.1, a Secretaria de Patrimônio União –SPU informou que não há imóveis públicos vagos na localidade, tampouco, como explicado no item 4.2.1, disponibilidade de imóveis públicos para compartilhamento. Dessa forma, res locação como única solução viável para atendimento da demanda.

Entende-se ainda a necessidade de os seguintes serviços estarem previstos como facilities neste contrato de locação:

1. Pintura do imóvel, cuja periodicidade será iniciada a contar da data da assinatura do contrato de locação:

a. Pintura Interna: periodicidade de 3 anos;

b. Pintura Externa: periodicidade de 4 anos;

2. Manutenção da iluminação interna e externa da edificação, incluindo substituição de lâmpadas ou sistemas de iluminação danificados / queimados no prazo de até 5 úteis para a área interna dos depósitos (área do galpão), e de 2 dias úteis para as demais áreas incluindo a área externa, a contar da data da notificação;

3. Manutenção periódica mensal preventiva e corretiva dos portões metálicos e plataformas elevatórias do imóvel, se houver;

4. Manutenção periódica mensal preventiva e corretiva do(s) portão(s) eletrônico(s) do imóvel, se houver;

5. Manutenção periódica mensal preventiva e corretiva dos exaustores e do imóvel, se houver, incluindo a substituição em caso de dano irreversível;

6. Manutenção periódica mensal preventiva e corretiva do telhado do imóvel, incluindo limpeza mensal do telhado, calhas, tubos de queda e outras áreas da cobertura do imóvel;

7. Manutenção periódica mensal de serviços de jardinagem da área externa;

A locação do imóvel com a contratação de serviços associados, ou a locação com facilities, resultará em economia ao erário, na medida em que não será necessária a contratação de diversos serviços, conforme demonstrado no Estudo Técnico Preliminar anexado ao edital de chamamento público (Edital de Chamamento Público n. 015/2025).

Assim, devido às alternativas possíveis, optou-se por analisar as opções disponíveis no mercado para a locação deste tipo de imóvel através de chamamento público, ou (a) a locação de imóvel que atenda todas as necessidades do Tribunal ou (b) a locação de imóveis, um para abrigar o Depósito de Urnas e outro para o Almoxarifado, Depósito de Móveis e reserva técnica.

Dessa forma, visando assegurar a melhor decisão administrativa, procede à análise técnica individualizada de cada imóvel, com base em quatro eixos de avaliação: critérios técnicos, operacionais, estratégicos e institucionais.

1. Critério Técnico

Foram considerados aspectos estruturais essenciais, tais como:

Altura do pé-direito;

Resistência do piso;

Sistema de ventilação e iluminação (natural e artificial);

Sistemas de segurança e suporte estrutural;

Condições de acessibilidade e localização geográfica;

Planejamento da organização interna do espaço;

Condições climáticas do entorno e viabilidade de adaptação com baixo custo

2. Critério Operacional

Foram avaliadas condições relacionadas à operação diária do espaço, incluindo:

Capacidade de fornecimento de energia e presença de fontes alternativas;

Sistemas de climatização e ventilação cruzada;

Sistema de proteção contra incêndio e controle de acesso físico;

Estrutura de carga e descarga, número de docas, facilidade de manobra;

Facilidade de deslocamento interno de pessoas e equipamentos;

Aderência a princípios de sustentabilidade (uso de energia renovável, gestão de resíduos, entre outros).

3. Critério Estratégico

A análise estratégica contemplou:

Capacidade de armazenamento compatível com a demanda estimada;

Custo-benefício da locação e estimativas de manutenção e adaptação;

Projeção de custos relacionados a eventuais reparos ou reformas.

4. Critério Institucional

Foi considerada a aderência dos imóveis às diretrizes estabelecidas pela Direção-Geral, em consonância com os objetivos estratégicos da Administração para os próximos anos, especialmente no que tange à racionalização do uso de espaços e à otimização de recursos públicos.

Com a análise das propostas concluída — considerando os documentos questões técnicos, operacionais, estratégicas e institucionais — optou-se pela locação de dois imóveis pelos seguintes motivos:

Condições de armazenamento específicas: as urnas possuem condições de armazenamento e utilização diferentes dos demais itens relativos ao Almoxarifado, Depósito de Móveis e reserva técnica. Além disso, galpões separados permitem uma configuração de layout mais apropriada para cada uma das necessidades, sem comprometer a qualidade dos trabalhos realizados ou a segurança. Isso pode incluir controle de iluminação, ventilação e até mesmo sistemas de combate a incêndio específicos.

Melhor aproveitamento do espaço e fluxo de trabalho: com galpões separados é possível o projeto de layout interno e a altura de estocagem de cada um de forma mais eficiente para as características de cada necessidade. Por exemplo, as urnas demandam uma maior altura para a estocagem e o Almoxarifado, Depósito de Móveis e reserva técnica podem ser adequados em um galpão mais compacto, otimizando o uso do espaço cúbico. Além disso, galpões separados permitem otimizar o fluxo de entrada e saída de cada tipo de produto, reduzindo gargalos e tornando as operações mais fluidas e rápidas, especialmente no período eleitoral, cuja demanda do Almoxarifado e Depósito de Urnas é maior e necessitam de trabalho simultâneo.

Maior controle de acesso: possibilidade de implementar diferentes níveis de segurança e controle de acesso para cada galpão, especialmente para o Depósito de Urnas, o qual armazenará um bem sensível para todo o Tribunal.

Expansão simplificada: se no futuro um dos bens armazenados demandar mais ou menos espaço, é possível a expansão do galpão ou, até mesmo, a mudança de galpão sem impactar as operações do outro. Isso oferece mais flexibilidade para o Tribunal.

Menor custo de locação: dentre as propostas apresentadas, o custo de locação de dois galpões, cujos espaços físicos atendem as necessidades do Tribunal, é significativamente menor do que a locação de apenas um galpão para armazenamento de todos os bens.

Após análise comparativa dos imóveis segundo os critérios estabelecidos, considerando as concessões necessárias devido ao resultado frustrado dos chamamentos públicos, concluiu-se que a locação dos seguintes imóveis representa a alternativa mais apropriada para o Tribunal, conforme exposto:

1. Imóvel apresentado na proposta 3, sito o Galpão 5 à rodovia SC-407, Km 2800, bairro Beira Rio, Biguaçu/SC, para abrigar o Depósito de Urnas, considerando ser o único imóvel identificado a atender a todos os requisitos técnicos estabelecidos, cuja construção, apesar de não averbada junto à matrícula do imóvel, possui Habite-se da Prefeitura Municipal e Alvará do Corpo de Bombeiros válidos. Para este imóvel, visto que se encontra em área condominial, deverão ser consideradas as seguintes “facilities”:

a. Pintura do imóvel, cuja periodicidade será iniciada a contar da data da assinatura do contrato de locação:

i. Pintura Interna: periodicidade de 3 anos;

ii. Pintura Externa: periodicidade de 4 anos;

b. Manutenção da iluminação interna e externa da edificação, incluindo a substituição de lâmpadas ou sistemas de iluminação danificados / queimados no prazo de até 5 dias úteis para a área interna dos depósitos (área do galpão), e de 2 dias úteis para as demais áreas incluindo a área externa, a contar da data da notificação;

c. Manutenção periódica mensal preventiva e corretiva dos portões metálicos e plataformas elevatórias do imóvel;

d. Manutenção periódica mensal preventiva e corretiva dos exaustores eólicas do imóvel, se houver ou for instalado posteriormente, incluindo a substituição em caso de danos irreversíveis;

e. Manutenção periódica mensal preventiva e corretiva do telhado do imóvel, incluindo limpeza mensal do telhado, calhas, tubos de queda e outras áreas da cobertura do imóvel;

2. Imóvel 2 apresentado na proposta 5, sito o Galpão Área 2 - Unidade Rua Senador Carlos Gomes de Oliveira, 863, Distrito Industrial, São José/SC, para abrigar o Almoarifado, Depósito de Móveis e reserva técnica. Para este imóvel, única alternativa identificada para abrigar o depósito de móveis, a reserva técnica para testes de equipamentos e o almoarifado TRE-SC, o único requisito não atendido foi a inclusão dos serviços de manutenção da iluminação interna, com substituição de lâmpadas. Em face disso, diante da ausência de opções, considera-se que a solução melhor adequada ao interesse público é a locação do referido imóvel, ficando os serviços a cargo deste Tribunal. Assim, considerando que o imóvel se encontra em área condominial, os termos da proposta apresentada, deverão ser incluídos os seguintes "facilities":

a. Pintura do imóvel, cuja periodicidade será iniciada a contar da data da assinatura do contrato de locação:

i. Pintura Interna: periodicidade de 3 anos;

ii. Pintura Externa: periodicidade de 4 anos;

b. Manutenção da iluminação externa da edificação, incluindo a substituição de lâmpadas ou sistemas de iluminação danificados / queimados no prazo de até 2 dias úteis para a área externa do imóvel, a contar da data da notificação;

c. Manutenção periódica mensal preventiva e corretiva dos portões metálicos e plataformas elevatórias do imóvel;

d. Manutenção periódica mensal preventiva e corretiva dos exaustores eólicas do imóvel, se houver ou for instalado posteriormente, incluindo a substituição em caso de danos irreversíveis;

e. Manutenção periódica mensal preventiva e corretiva do telhado do imóvel, incluindo limpeza mensal do telhado, calhas, tubos de queda e outras áreas da cobertura do imóvel.

Adicionalmente, estes imóveis apresentam a melhor relação custo-benefício, além de estarem justificados os valores propostos para as locações, os quais se encontram adequados aos valores apurados nos respectivos Laudos de Avaliação dos imóveis (em anexo).

Dessa forma, demonstradas a inexistência de imóveis públicos vagos e atendidas às necessidades da Administração, bem como a disponibilidade dos imóveis identificados, após dois chamamentos públicos, verifica-se a inequívoca vantagem na locação dos referidos imóveis com inexigibilidade de licitação.

A consulta ao Patrimônio da União já foi formulada, conforme documento de pág. 115, informando que não existem imóveis no Patrimônio da União disponíveis com as características solicitadas no município.

1) Depósito de Urnas:

Imóvel comercial localizado na Rodovia SC-407, Km 2, n. 2.800, Galpão 5, bairro Beira Rio, Biguaçu/SC. Conforme a proposta de locação (págs. 116 a 118), o imóvel possui área total aproximada de 2.100,00 m².

O imóvel comercial em questão pertence à empresa **TARSO ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA. (CNPJ n. 09.677.110/0001-67)**, conforme o Registro Imobiliário atualizado juntado às págs. 119 a 124.

O valor mensal proposto, após a negociação (pág. 118), para a **locação** (não obstante o consignado no Termo de Referência) é de **R\$ 54.500,00 (cinquenta e quatro mil e quinhentos reais)**; já o valor mensal proposto para os **serviços associados (facilities)** é de **R\$ 5.250,00 (cinco mil, duzentos e cinquenta reais)**, conforme a proposta de págs. 116 a 118.

Nos termos do art. 51 da Lei n. 14.133/2021 e do art. 24, II, da Instrução Normativa SEGES/ME n. 103/2022, foi realizada avaliação prévia do bem imóvel por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14.653, apresentando valor mensal para locação tradicional entre R\$ 47.258,96 e R\$ 56.436,95 (págs. 125 a 161).

Diante do exposto, fica evidenciado que o valor constante na proposta de locação do imóvel é compatível com os valores praticados no mercado.

As despesas estimadas abaixo, constantes no Termo de Referência, serão custeadas pelo TRE/SC:

- IPTU / TCRS (anual) - R\$ 8.800,00;
- taxa de condomínio (mensal) - R\$ 6.300,00; e
- energia elétrica (mensal) - R\$ 2.000,00;

O contrato de locação terá vigência por 5 (cinco) anos, podendo ser prorrogado até o limite decenal.

Juntou-se também o “Habite-se” da Prefeitura Municipal à pág. 162, bem como o Alvará do Corpo de Bombeiros às págs. 163 a 164.

O contrato será assinado por **PAULO DE TARSO NUNES DA SILVA (CPF n. 538.224.639-49)**, conforme o Contrato Social de págs. 165 a 175.

Foi solicitado pela empresa proprietária que o índice a ser adotado para o reajustamento anual do valor contratual seja o **Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M)** (pág. 117).

Quanto à regularidade da empresa proprietária, foram juntados os seguintes documentos:

a) às págs. 176 a 177, espelho de consulta ao SICAF, informando que a empresa não está cadastrada nesse sistema;

b) às págs. 178 a 180, certidões de regularidade fiscal, social e trabalhista;

c) às págs. 181 a 182, certidões negativas do Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade do CNJ, referentes à empresa e ao seu sócio majoritário;

d) às págs. 183 a 184, certidões negativas da CGU, informando a ausência de registros relativos ao CEIS (Cadastro de Empresas Inidôneas e Suspensas) e ao CNEP (Cadastro Nacional de Empresas Punidas), referentes à empresa e ao seu sócio majoritário; e

e) à pág. 185, Declaração de Regularidade quanto ao Trabalho de Menores, Reserva Legal de Cargos e Negativa de Parentesco.

2) Depósito de Móveis, Almoxarifado e Reserva Técnica:

Imóvel comercial localizado na Rua Senador Carlos Gomes de Oliveira, n. 863, Galpão Área 2 - Unidade 45, Distrito Industrial, São José/SC. Conforme a proposta de locação (págs. 186 a 190), o imóvel possui área total aproximada de 2.036,06 m².

O imóvel comercial em questão pertence à empresa **PITZ INTERNACIONAL SERVIÇOS LOGÍSTICOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (CNPJ n. 11.004.796/0001-77)**, conforme o Registro Imobiliário atualizado juntado às págs. 191 a 193.

O valor mensal proposto para a **locação** (incluindo os **serviços associados (facilities)**) é de **R\$ 50.900,00 (cinquenta mil e novecentos reais)**, conforme a proposta de págs. 186 a 190.

Nos termos do art. 51 da Lei n. 14.133/2021 e do art. 24, II, da Instrução Normativa SEGES/ME n. 103/2022, foi realizada avaliação prévia do bem imóvel por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14.653, apresentando valor mensal para locação tradicional entre R\$ 47.254,38 e R\$ 63.135,08 (págs. 194 a 231).

Diante do exposto, fica evidenciado que o valor constante na proposta de locação do imóvel é compatível com os valores praticados no mercado.

As despesas estimadas abaixo, constantes no Termo de Referência, serão custeadas pelo TRE/SC:

- IPTU / TCRS (anual) - R\$ 15.309,14;
- taxa de condomínio (mensal) - incluso no valor da locação; e
- energia elétrica (mensal) - R\$ 2.000,00;

O contrato de locação terá vigência por 5 (cinco) anos, podendo ser prorrogado até o limite decenal.

Juntou-se também o “Habite-se” da Prefeitura Municipal às págs. 232 a 233, bem como o Alvará do Corpo de Bombeiros às págs. 234 a 235.

O contrato será assinado por **LEONILDES TEREZINHA PITZ SOLÉ (CPF n. 507.185.179-20)**, conforme o Contrato Social de págs. 236 a 244.

Foi solicitado pela empresa proprietária que o índice a ser adotado para o reajustamento anual do valor contratual seja o **Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M)** (pág. 188).

Quanto à regularidade da empresa proprietária, foram juntados os seguintes documentos:

a) às págs. 245 a 246, espelho de consulta ao SICAF, informando que a empresa não está cadastrada nesse sistema;

b) às págs. 247 a 249, certidões de regularidade fiscal, social e trabalhista;

c) às págs. 250 a 252, certidões negativas do Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade do CNJ, referentes à empresa e aos seus sócios majoritários;

d) às págs. 253 a 255, certidões negativas da CGU, informando a ausência de registros relativos ao CEIS (Cadastro de Empresas Inidôneas e Suspensas) e ao CNEP (Cadastro Nacional de Empresas Punidas), referentes à empresa e aos seus sócios majoritários; e

e) às págs. 256 a 257, Declaração de Regularidade quanto ao Trabalho de Menores, Reserva Legal de Cargos e Negativa de Parentesco.

Ainda, foi realizada consulta prévia ao CADIN (Cadastro Informativo de Créditos Não Quitados do Setor Público Federal) referente às empresas, confirmando sua regularidade (págs. 258 e 259).

As contratações deverão ser formalizadas através de **Termos de Contrato**.

Dessa forma, sugiro o encaminhamento do presente procedimento à Seção de Licitações, para elaboração das minutas dos contratos.

Florianópolis, 6 de junho de 2025.

Victor Pereira de Castro
Chefe da Seção de Instrução de Contratações

De acordo.

Rafael Alexandre Machado
Coordenador de Contratações