



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE SANTA CATARINA
PROCESSO ADMINISTRATIVO ELETRÔNICO

PAE nº: 16.182/2021

Documento de Oficialização da Demanda

1 Identificação da Demanda

1.1 Título

Locação de imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de Xaxim - 48ªZE.

1.2 Unidade Demandante

Unidade	48ª ZE - Cartório da 48ª Zona Eleitoral - Xaxim	Data	03/05/2021
Responsável pela demanda	Marcos Correa Vieira		

1.3 Vinculação ao Plano de Aquisições

Item do plano: 10 - Locação de imóvel

1.4 Valor Estimado

R\$ 15.000,00

2 Contexto

2.1 Motivação

Execução do Plano de Aquisições - Necessidade de espaço que possa abrigar o Cartório Eleitoral de Xaxim - 48ªZE .

2.2 Resultados Esperados

O espaço deve garantir o bom funcionamento das atividades relativas ao o Cartório Eleitoral de Xaxim - 48ªZE , não só para os servidores desempenharem suas atividades, como garantir o bom atendimento do público.

2.3 Alinhamento Estratégico

OE1 e INI1.6

2.4 Qual a expectativa de tempo de utilização ou validade do objeto a ser contratado?

☐ Menos de 1 ano ☐ De 1 a 3 anos ☒ Mais de 3 anos

2.5 Unidades que farão uso da demanda ou serão beneficiadas

☒ 1 unidade ☐ 2 unidades ☐ 3 unidades ☐ Mais de 3 unidades

3 Integrante Demandante na Equipe de Planejamento da Contratação

Nome do Servidor (titular)	Marcos Correa Vieira
Telefone	
E-mail	mvieira@tre-sc.jus.br
Nome do Servidor (substituto)	Anacleto Antônio Ducati
Telefone	
E-mail	aducati@tre-sc.jus.br

4 Unidade Técnica

CIS - Coordenadoria de Infraestrutura e Serviços



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

ESTUDOS PRELIMINARES

1. Análise de Viabilidade da Contratação

1.1. Contextualização

A Justiça Eleitoral não dispõe de imóvel de sua propriedade na cidade de Xaxim e não há perspectiva de aquisição no curto ou médio prazo.

Atualmente, o Cartório de Xaxim está instalado em um imóvel locado, por meio do Contrato n. 058/2016, cuja vigência expira em 21/07/2021. O espaço utilizado encontra-se em ótima localização, de conhecimento do eleitorado e atende às necessidades para acomodação do cartório, uma vez que possui metragem suficiente. O local já possui acessibilidade e banheiro de PNE. O espaço interno permite o atendimento de cadeirante. Dessa forma, o atual imóvel atende os requisitos para permanência nas instalações. Registro que o TRESA já loca esse espaço há 05 anos.

Trata-se de sala comercial na Rua Rio Grande, n. 653, Centro, Xaxim/SC, com área 270 m², sendo 190m² (cento e noventa metros quadrados) de sala comercial e 80m² (oitenta metros quadrados) de garagem.

1.2. Definição e Especificação dos Requisitos da Solução

1.2.1. Requisitos Funcionais

Imóvel central; sala com acessibilidade; espaço suficiente para atendimento ao público interno e externo; arquivo de processos e procedimentos; banheiro para público externo com adaptação à PNE, banheiro para público interno.

1.2.2. Requisitos Não Funcionais

Imóvel em boas condições de uso e conservação; pintura e piso satisfatórios, portas, janelas e fechaduras em bom estado de funcionamento e com condições de segurança.

1.2.3. Requisitos Externos

O imóvel deve possuir registro imobiliário com a construção devidamente averbada.

1.3. Produtos/Serviços Disponíveis no Mercado

Não há imóvel da União disponível, conforme manifestação do Patrimônio da União. Nem tampouco existe imóvel com possibilidade de cessão. Com relação à possibilidade de aquisição ou construção de imóvel próprio, não há previsão nem a curto, nem a médio prazo. Portanto, permanece a necessidade de locação de imóvel.

1.4. Contratações Públicas Similares



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

Serviço 1	Locação de imóvel
Instituição Pública	Tribunal Regional de Santa Catarina
Fornecedor	Sérgio Riquetti, Sander Vital Riquetti e Sérgio Luiz Riquetti
Descrição	Locação de imóvel para abrigar o cartório de Capinzal
Valor Estimado	R\$ 3.012,21
Observações	CT 086/2020 – Imóvel com 119,92 m ²

Serviço 02	Locação de Imóvel
Instituição Pública	Tribunal Regional de Santa Catarina
Fornecedor	MAJESTIC RESIDENCE EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.
Descrição	Locação de imóvel para abrigar o cartório de Campos Novos
Valor Estimado	R\$ 4.500,00
Observações	CT 069/2020 – imóvel com 225 m ²

1.5. Outros Produtos/Serviços Disponíveis

Não aplicável a esta contratação.

1.6. Alternativas de Software Livre ou Público incluindo Portal do Software Público Brasileiro

Não aplicável a esta contratação.

1.7. Análise dos Produtos/Serviços Identificados e dos Custos Totais da Demanda

2. Solução	Item (insumos, serviços, garantia)	Custo mensal
Locação de Imóvel para o Cartório de Xaxim/SC	Sala Comercial de 190m ² + 80m ² de garagem	R\$ 3.300,00
	Total	R\$ 3.300,00

O valor da demanda a ser contratada, qual seja, o aluguel de imóvel em Xaxim com área total de 270m² corresponde R\$ 3.300,00 mensais, cujo valor do metro quadrado equivale a R\$ 12,22.

2.1. Escolha e Justificativa do Objeto

O imóvel escolhido deve atender aos requisitos de localização, acessibilidade, banheiro para PNE, espaço suficiente e adequado para abrigar as atividades ordinárias do Cartório e também aquelas relativas ao período eleitoral. Além disso, deve possuir o registro imobiliário, com área construída devidamente averbada.

2.1.1. Descrição do Objeto

O imóvel a ser locado está localizado em área central do Município de Xaxim, com área de 190m² (cento e noventa metros quadrados) de sala comercial e 80m² (oitenta metros quadrados) de garagem, cujo custo benefício está adequado ao valor de mercado, além de, após a realização das adequações por conta do Locador, irá obedecer às demais condições definidas no item 1.10.

2.1.2. Alinhamento do Objeto



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

Considerando a inexistência de imóvel próprio pela Justiça Eleitoral no Município, tem-se que a locação de espaço é indispensável para a realização das atividades do Cartório, não havendo conflito com qualquer outro serviço da Justiça eleitoral.

2.1.3. Benefícios Esperados

Garantir a permanência dos serviços e atividades prestados pelo Juízo da 48ª Zona Eleitoral – Xaxim.

2.1.4. Relação entre a Demanda Prevista e Contratada

Locação de sala comercial.

2.2. Adequação do Ambiente

Natureza	Adequações necessárias
Infraestrutura Tecnológica	Não há adequação a ser realizada
Infraestrutura Elétrica	Não há adequação a ser realizada
Logística de Implantação	Não há adequação a ser realizada
Espaço Físico	Não há adequação a ser realizada
Mobiliário	Não há adequação a ser realizada
Impacto Ambiental	Não há adequação a ser realizada

2.3. Orçamento Estimado

No plano anual de contratações - 2021, item 10 – locação de imóveis, o valor previsto para as locações neste exercício corresponde a R\$ 3.967.772,39 (três milhões, novecentos e sessenta e sete mil, setecentos e setenta e dois reais e trinta e nove centavos).

O valor mensal para a locação do imóvel destinado a abrigar o Cartório de Xaxim - 48ª Zona Eleitoral é de R\$ 3.300,00, para um imóvel comercial com área de 190m² (cento e noventa metros quadrados) de sala comercial e 80m² (oitenta metros quadrados) de garagem.

3. Sustentação de Contrato

3.1. Recursos Materiais e Humanos

Os recursos humanos e materiais serão fornecidos pelo Locatário, para a execução dos serviços para a instalação e funcionamento do cartório.

3.2. Continuidade do Fornecimento

Não aplicável a esta contratação.

3.3. Transição Contratual

Não aplicável a esta contratação.

3.4. Estratégia de Independência Tecnológica

Não aplicável a esta contratação.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

4. Estratégia para Contratação

4.1. Natureza do Objeto

Locação de imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de Xaxim – 48ª Zona Eleitoral.

4.2. Parcelamento do Objeto

Trata-se de objeto único, locação de imóvel, não sendo possível o seu parcelamento.

4.3. Adjudicação do Objeto

Não se aplica a esta contratação.

4.4. Modalidade e Tipo de Licitação

A contratação será por meio de dispensa de licitação, com fundamento no art. 24, X, da Lei n. 8.666/1993.

4.5. Classificação e Indicação Orçamentária

Locação de imóvel – Cartório Eleitoral de Xaxim – 48ª Zona Eleitoral	02.122.0033.20GP.0042 – Julgamento de Causas e Gestão Administrativa no Estado de SC.	3.3.90.39	R\$ 3.300,00 mensal
---	--	-----------	------------------------

4.6. Vigência da Garantia

O contrato de locação terá vigência de 60 meses a contar da data de sua assinatura. A locação iniciará em 22/07/2021.

Considerando que a contratação vai se estender por mais de um exercício financeiro, o Locador terá direito ao reajuste do contrato.

4.7. Gestor da Contratação

A gestão e a fiscalização do contrato são de competência da Chefe de Cartório da 48ª ZE, ou seu substituto.

5. Análise de Riscos

RISCO 1: impossibilidade de renovação do contrato				
Probabilidade:	(x) Baixa 1	() Média 3	() Alta 5	
Impacto:	() Baixo 1	(x) Moderado 3	() Alto 5	
Nível do Risco (Probabilidade x Impacto):	() Baixo 1*	(x) Médio 3-5**	() Elevado 9-15**	() Extremo 25**



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

Danos potenciais:	falta de local para abrigar o cartório eleitoral.
Ação mitigatória 1:	permanência no imóvel até encontrar outro local adequado.
Recursos requeridos:	humanos e materiais
Responsável:	Chefe da 48ªZE
Gestor do Risco:	Chefe da 48ªZE

6. Declaração de Viabilidade ou não da contratação

Com base nas informações levantadas ao longo dos estudos preliminares e considerando que se trata de objeto essencial ao apoio e a continuidade da prestação dos serviços da Justiça Eleitoral relativos à 48ª ZE – Xaxim, a equipe de planejamento considera viável a locação de imóvel para abrigar o referido cartório, considerando ainda, que o cartório já se encontra instalado no local.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

Anexo A - Lista de Potenciais Fornecedores

[Relacionar aqui os potenciais fornecedores do objeto escolhido]

#	Nome
1	Nome: Nome do Fornecedor Site na web: www.sitedofornecedor.com.br Telefone: Email: Contato:
2	Nome: Nome do Fornecedor Site na web: www.sitedofornecedor.com.br Telefone: Email: Contato:
3	Nome: Nome do Fornecedor Site na web: www.sitedofornecedor.com.br Telefone: Email: Contato:
4	
5	
6	
7	
8	
9	



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

Anexo B - Contratações Públicas Similares

[Incluir aqui o extrato dos contratos similares realizados pelo Poder Público Federal]

Incluir o aqui o texto...



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

Anexo C - Memórias de Cálculos

[Demonstra aqui os cálculos realizados para estimar o custo total do objeto]

Incluir o aqui o texto...



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

PROJETO BÁSICO / TERMO DE REFERÊNCIA

1. Objeto da Contratação

Locação de imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de Xaxim – 48ª Zona Eleitoral, localizado na Rua Rio Grande, n. 653, Centro, Xaxim/SC, com área 270 m², sendo 190m² (cento e noventa metros quadrados) de sala comercial e 80m² (oitenta metros quadrados) de garagem.

2. Fundamentação da Contratação

2.1. Motivação

Inexistência de imóvel de propriedade da Justiça Eleitoral no Município de Xaxim e a necessidade de um imóvel com condições de abrigar a sede do cartório, com boa localização, banheiro para PNE e acessibilidade, além de permitir a locomoção de uma pessoa que utilize cadeira de rodas, no interior do cartório.

2.2. Objetivos e Benefícios

Locação de imóvel destinado a abrigar o Cartório da 48ª Zona Eleitoral – Xaxim –, onde serão prestados os serviços e desenvolvidas as correlatas atividades de competência da Justiça Eleitoral.

2.3. Alinhamento Estratégico

Alinhamento Estratégico	Objetivos, Ações e Iniciativas
PEJE	Objetivo estratégico 01 – fortalecimento da governança; Ação estratégica 01 – aperfeiçoar a governança das contratações.
PLS	Objetivo estratégico – qualidade de vida no ambiente de trabalho; Ação estratégica – adotar medidas para promover um ambiente físico saudável e seguro.

2.4. Estudos Preliminares do Objeto

Documento juntado ao Pae n. 16.182/2021.

2.5. Demanda Prevista x Quantidade a ser contratada

Id.	Bem / Serviço	Demanda Prevista	Quantidade a ser contratada
1	Sala Comercial de 190m ² + 80m ² de garagem	Locação	60 meses

2.6. Objetos Disponíveis

Conforme levantamento realizado nos Estudos Preliminares.

2.7. Caracterização e Composição do Objeto

A Justiça Eleitoral não dispõe de imóvel de sua propriedade na cidade de Xaxim e não há perspectiva de aquisição no curto ou médio prazo.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

Atualmente, o Cartório de Xaxim está instalado em um imóvel locado, por meio do Contrato n. 058/2016, cuja vigência expira em 21/07/2021. O espaço utilizado encontra-se em ótima localização, de conhecimento do eleitorado e atende às necessidades para acomodação do cartório, uma vez que possui metragem suficiente. O local já possui acessibilidade e banheiro de PNE. O espaço interno permite o atendimento de cadeirante. Dessa forma, o atual imóvel atende os requisitos para permanência nas instalações. Registro que o TRESA já loca esse espaço há 05 anos.

Trata-se de sala comercial na Rua Rio Grande, n. 653, Centro, Xaxim/SC, com área 270 m², sendo 190m² (cento e noventa metros quadrados) de sala comercial e 80m² (oitenta metros quadrados) de garagem.

No registro de imóveis consta a metragem total da edificação, sendo uma parte residencial e a outra parte comercial (de 190m² + 80m² de garagem) ocupada pelo cartório. Em razão do alto custo na individualização, ainda não foi possível realizar.

No banheiro de PNE, falta apenas colocar as barras de apoio ao cadeirante, que será providenciado pelo Locador, assim que assinado o contrato.

2.8. Serviços Adicionais

Não se aplica a esta contratação.

2.9. Parcelamento e Adjudicação

Trata-se de objeto único, locação de imóvel, não sendo possível o seu parcelamento.

2.10. Seleção do Fornecedor

O imóvel selecionado apresenta a construção devidamente averbada no registro imobiliário, conforme comprova a certidão de Registros Imobiliários juntada aos autos. Além disso, o imóvel possui metragem adequada. A localização é bem central, de fácil acesso para os eleitores, tanto para deslocamento a pé, por carro e por transporte público.

Registra-se que o imóvel selecionado, e atualmente ocupado possui acessibilidade, permitindo o acesso para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida. O espaço interno permite a movimentação de uma pessoa com cadeira de rodas e possui banheiro de PNE.

2.10.1. Critérios de Habilitação

Não se aplica a esta contratação.

2.10.2. Critérios de Preferência e de Desempate

Os critérios de preferência e de desempate obedecerão à legislação em vigor, em especial a Lei Complementar n. 123/2006.

2.11. Modalidade e Tipo de Licitação

A locação do imóvel será contratada por meio de dispensa de licitação, com fundamento no art. 24, X, da Lei n. 8.666/1993.

2.12. Impacto Ambiental

Não há qualquer impacto ambiental com a presente contratação.

2.13. Conformidade Técnica

Não se aplica a esta contratação.

2.14. Obrigações da Proponente

Não se aplica a esta contratação.

2.15. Obrigações da Contratante

- promover, através de seu representante, o servidor titular da função de Chefe de Cartório da 48ª



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

Zona Eleitoral, ou seu substituto, o acompanhamento e a fiscalização da locação, anotando em registro próprio as falhas detectadas e comunicando as ocorrências de quaisquer fatos que, a seu critério, exijam medidas corretivas por parte do LOCADOR;

- efetuar o pagamento ao LOCADOR, de acordo com as condições de preço e prazo estabelecidas no contrato;
- desocupar após comunicação escrita do LOCADOR, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, o imóvel comercial objeto do Contrato;
- pagar as despesas referentes à energia elétrica.

2.16. Obrigações da Contratada

- Locar o imóvel comercial nas condições, no preço e no prazo estipulados na sua proposta e no contrato;
- comunicar ao Locatário, a qualquer tempo, por escrito, a necessidade de desocupação do imóvel comercial, objeto do contrato;
- colocar, no banheiro de PNE, as barras de apoio ao cadeirante;
- pagar as despesas referentes à água e ao IPTU; e
- manter durante a execução do contrato, todas as condições de qualificação e habilitação exigidas no procedimento PAE n.16.182/2021.

2.17. Custo estimado da contratação

O custo da locação é no valor de R\$ 3.300,00, mensal.

O valor da energia elétrica mensal aproximado é de R\$ 320,00 (DCELT Energia).

3. Especificação Técnica Detalhada

3.1. Requisitos Técnicos

Já descrito no item, 2.7 deste projeto básico.

3.1.1. Marcas e Modelos / Códigos de Referência

Não se aplica a esta contratação.

3.1.2. Códigos SIASG

Não se aplica a esta contratação.

3.1.3. Vigência

O presente Contrato terá vigência de 60 meses a partir da data da sua assinatura. O início da locação é em 22/07/2021.

3.2. Modelos de Documentos

Não se aplica a esta contratação.

Xaxim, em 05 de maio de 2021.

Marcos Correa Vieira
Integrante Demandante

Valeria Luz Losso Fischer
Integrante Técnico

Giovanni Turazzi
Integrante Administrativo



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

Anexo I – Plano de Fiscalização

1. Execução e Gestão do Contrato

A gestão e a fiscalização do contrato são de competência do Chefe de Cartório da 48ª ZE, ou seu substituto.

1.1. Papéis a serem desempenhados pelos principais atores do TRESC e da Contratada

Será formalizado contrato com o Locador, cuja vigência será de 60 meses.

1.2. Dinâmica de Execução, Etapas e Cronograma

Não se aplica a esta contratação.

1.3. Instrumentos Formais

Será firmado contrato de locação.

1.4. Prazos de Garantia

Não se aplica a esta contratação.

1.5. Acompanhamento do Contrato

O gestor manterá controle gerencial acerca das quantidades de postos de trabalho e de prestação dos serviços, a fim de subsidiar a estimativa para as futuras contratações.

O acompanhamento é de competência do Chefe de Cartório da 48ª Zona Eleitoral, ou seu substituto.

1.6. Recebimento Provisório e Definitivo

Não se aplica a esta contratação.

1.7. Pagamento

O pagamento será feito em até 05 (cinco) dias úteis em favor da contratada, mediante depósito bancário, após o transcurso do período de referência.

1.8. Transferência de Conhecimento

Não se aplica a esta contratação.

1.9. Direitos Autorais

Não se aplica a esta contratação.

1.10. Qualificação Técnica



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

Não se aplica a esta contratação.

1.11. Descumprimento Contratual e Penalidades

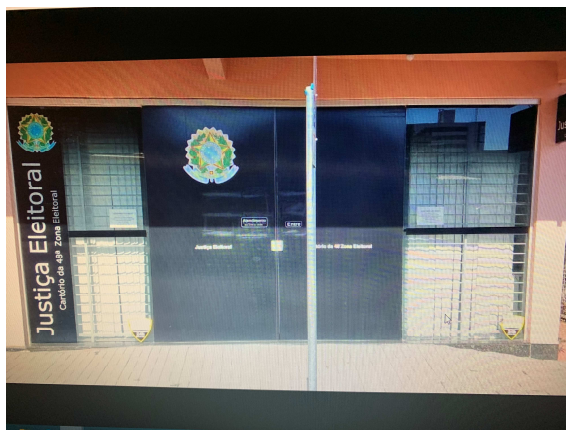
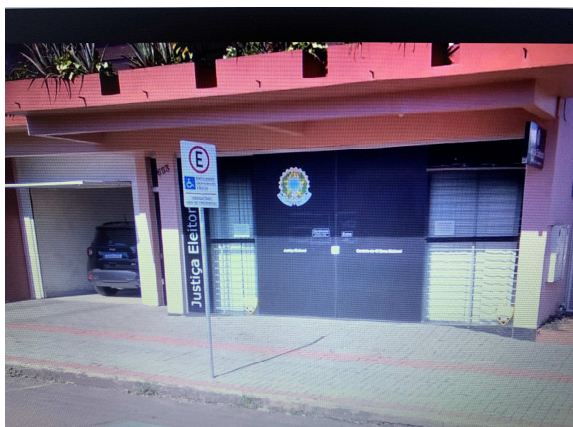
Se o Locador descumprir as condições do contrato, ficará sujeito as penalidades previstas na Lei n. 8.666/1993.

Nos termos do art. 87 da Lei n. 8.666/1993, pela inexecução total ou parcial do contrato, o Locatário poderá aplicar ao Locador, as seguintes penalidades:

- a) advertência;
- b) no caso de inexecução parcial, sem rescisão contratual, multa de 10% (dez por cento) sobre o valor mensal do contrato;
- c) no caso de inexecução parcial, com rescisão contratual, multa de 10% (dez por cento) sobre o resultado da multiplicação do valor mensal pelo número de meses restantes para o encerramento da vigência do contrato, a contar do mês do inadimplemento;
- d) no caso de inexecução total com rescisão contratual, multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato;
- e) suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a 2 (dois) anos; e
- f) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o Locador ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo da sanção aplicada com base no inciso anterior

FOTOS CARTÓRIO

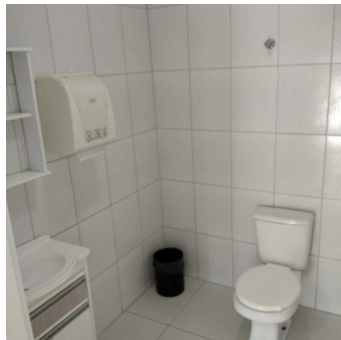
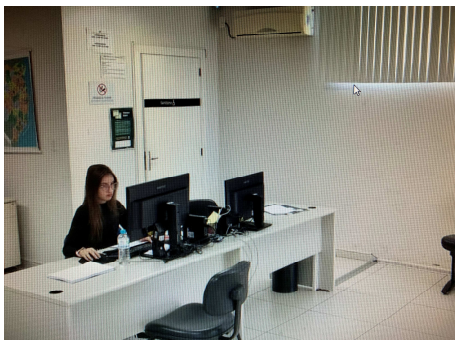
Entrada – acessibilidade





Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

Banheiro de PNE



* As barras de apoio serão colocadas no banheiro de PNE pelo Locador

Espaço cartório – Atendimento

