



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE SANTA CATARINA
PROCESSO ADMINISTRATIVO ELETRÔNICO

PAE nº: 14.377/2021

Documento de Oficialização da Demanda

1 Identificação da Demanda

1.1 Título

Locação de imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de Braço do Norte - 44ªZE

1.2 Unidade Demandante

Unidade	44ª ZE - Cartório da 44ª Zona Eleitoral - Braço do Norte	Data	20/04/2021
Responsável pela demanda	Pedro Kirsten de Cordova		

1.3 Vinculação ao Plano de Aquisições

Item do plano: 10 - Locação de imóvel

1.4 Valor Estimado

R\$ 22.309,00

2 Contexto

2.1 Motivação

Necessidade de espaço que possa abrigar o Cartório Eleitoral de Braço do Norte - 44ªZE

2.2 Resultados Esperados

O espaço deve garantir o bom funcionamento das atividades relativas ao o Cartório Eleitoral de Braço do Norte - 44ªZE , 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)	Pedro Kirsten de Cordova
Telefone	
<i>E-mail</i>	pedro.cordova@tre-sc.jus.br
Nome do Servidor (substituto)	Juliana Oliveira da Cruz Rossafa de Araujo
Telefone	
<i>E-mail</i>	juliana.araujo@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 Braço do Norte e não há perspectiva de aquisição no curto ou médio prazo.

Atualmente, o Cartório de Braço do Norte está instalado em um imóvel locado, ocupando duas salas comerciais, por meio do Contrato n. 068/2017, cuja vigência expira em 06/09/2022. O espaço utilizado encontra-se em ótima localização, de conhecimento do eleitorado, porém a metragem está insuficiente para atender a todas as necessidades de acomodação das atividades do cartório, pois possui área de 92m². As salas comerciais ficam no segundo andar de prédio comercial, que possui acessibilidade na entrada do prédio, bem como de elevador para acessar o cartório. No corredor do segundo andar fica localizado o banheiro que atende PNE. O espaço interno permite o atendimento de cadeirante, conforme demonstrado no layout.

Desta forma, este juizado encaminhou ofício ao TRESC, tendo recebido o protocolo de documentos n. 7.723/2021, trazendo a possibilidade de ampliação das instalações, com a locação de mais uma sala contígua, de propriedade do atual Locador, com mais 40m², que permitiria uma expansão da área hoje utilizada, bem como a possibilidade de já termos espaço para acomodação das urnas eletrônicas nos períodos eleitorais. Neste documento foram levadas as informações quanto ao reduzido espaço para acomodação de 6 pessoas no atendimento ao eleitor, com pouco distanciamento entre as mesas, principalmente nestes novos tempos que enfrentamos. Além disso o espaço de hoje não possui nenhum local que permita a análise de processos de forma mais reservada e com maior concentração, longe da área de atendimento. Registro que a sala pleiteada para ampliação, é objeto de comodato em períodos eleitorais para recebimento e configuração das urnas eletrônicas, o que eliminaria a necessidade de, a cada dois anos, se procurar local para este fim específico.

Após verificação, pela Seção de Engenharia e Arquitetura do TRESC, foi confirmado que um cartório com as características de Braço do Norte, requer espaço maior que o atual, para permitir o seu funcionamento de forma adequada. Dessa forma, o atual imóvel, com o acréscimo pretendido, irá atender os requisitos para permanência nas mesmas instalações. O TRESC já loca salas neste prédio e do mesmo Locador, desde 2012.

Registra-se que, em sendo aprovado esta nova contratação, a rescisão amigável do atual contrato ocorreria na mesma da assinatura do novo contrato, sem prejuízo na continuidade da prestação dos serviços pela ZE.

Trata-se de imóvel comercial, situado na Rua Bernardo Locks, 148, salas 208, 209 e 210, Centro, Braço do Norte/SC, com área total das 3 unidades de 132 m².

1.2. Definição e Especificação dos Requisitos da Solução

1.2.1. Requisitos Funcionais



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

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

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



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

Solução	Item (insumos, serviços, garantia)	Custo mensal
Locação de Imóvel para o Cartório de Braço do Norte	Imóvel Comercial de 132m ² , e duas vagas de garagens	R\$ 3.187,00
	Total	R\$ 3.187,00

O valor da demanda a ser contratada, qual seja, o aluguel de imóvel em Braço do Norte, com área total de 132m² de área útil, corresponde R\$ 3.187,00 mensais, cujo valor do metro quadrado equivale a R\$ 24,14.

1.8. 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.

1.8.1. Descrição do Objeto

As salas a serem locadas estão situadas num prédio comercial em área central do Município de Braço do Norte, com área útil de 132 m², cujo custo benefício está adequado ao valor de mercado, além de atender às demais condições definidas no item 1.2. e seus subitens.

1.8.2. Alinhamento do Objeto

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 dos Cartórios, não havendo conflito com qualquer outro serviço da Justiça eleitoral.

1.8.3. Benefícios Esperados

Garantir a permanência dos serviços e atividades prestados pelo Juízo da 44^a Zona Eleitoral – Braço do Norte.

1.8.4. Relação entre a Demanda Prevista e Contratada

Locação de salas comerciais.

1.9. 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	Ampliação da área com adequação do TRES



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

Mobiliário	Não há adequação a ser realizada
Impacto Ambiental	Não há adequação a ser realizada

1.10. 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 Braço do Norte - 44ª Zona Eleitoral é de R\$ 3.187,00, para três salas comerciais com área total de 132 m².

2. Sustentação de Contrato

2.1. 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.

2.2. Continuidade do Fornecimento

Não se aplica a esta contratação.

2.3. Transição Contratual

Toda a logística de mudança da sede do cartório é feita pelo TRESC, sem prejuízo das atividades do cartório. Mas registro que o cartório já se encontra instalado neste local há mais de 05 anos, sendo apenas necessários os ajustes, considerando o aumento de área com a ocupação de sala contígua.

2.4. Estratégia de Independência Tecnológica

Não se aplica a esta contratação.

3. Estratégia para Contratação

3.1. Natureza do Objeto

Locação de imóvel para abrigar o Cartório de Braço do Norte - 44ª Zona Eleitoral.

3.2. Parcelamento do Objeto

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

3.3. Adjudicação do Objeto

Não se aplica a esta contratação.

3.4. 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.

3.5. Classificação e Indicação Orçamentária



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

Item	Programa de Trabalho	Elemento de Despesa	Valor
Locação de imóvel –Cartório de Braço do Norte - 44ª ZE	02.122.0033.20GP. 0042 – Julgamento de Causas e Gestão Administrativa no Estado de SC.	3.3.90.39	R\$ 3.187,00 mensal
Total			R\$ 3.187,00

3.6. Vigência da Prestação de Serviço

O presente Contrato terá vigência de 60 meses a partir da data da sua assinatura. Considerando que a contratação vai se estender por mais de um exercício financeiro, o Locador terá direito ao reajuste do contrato.

3.7. Gestor da Contratação

A gestão e a fiscalização do contrato são de competência do Chefe de Cartório da 44ª ZE, ou seu substituto.

4. Análise de Riscos

RISCO 1: impossibilidade de realização de novo contrato				
Probabilidade:	☒ Baixa 1		☐ Média 3	
Impacto:	☐ Baixo 1		☒ Moderado 3	
Nível do Risco (Probabilidade x Impacto):	☐ Baixo 1*	☒ Médio 3-5**	☐ Elevado 9-15**	☐ Extremo 25**
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 44ª ZE			
Gestor do Risco:	Chefes da 44ª ZE			

5. 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 44ª ZE – Braço do Norte, a equipe de planejamento considera viável a locação do imóvel, com ampliação das instalações para continuar abrigando o referido cartório, considerando que o cartório já se encontra neste local, o que diminui consideravelmente o impacto pela busca de novo local, e as implicações de uma mudança.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

PROJETO BÁSICO / TERMO DE REFERÊNCIA

1. Objeto da Contratação

Locação de imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de Braço do Norte – 44ª Zona Eleitoral, localizado na Rua Bernardo Locks, 148, salas 208, 209 e 210, Centro, Braço do Norte/SC, com área total das 3 unidades de 132 m².

2. Fundamentação da Contratação

2.1. Motivação

Inexistência de imóvel de propriedade da Justiça Eleitoral no Município de Braço do Norte 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 44ª Zona Eleitoral – Braço do Norte –, 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. 14.337/2021.

2.5. Demanda Prevista x Quantidade a ser contratada

Id.	Bem / Serviço	Demanda Prevista	Quantidade a ser contratada
1	Salas Comerciais totalizano 132m ²	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 Braço do Norte e não há perspectiva de aquisição no curto ou médio prazo.

Atualmente, o Cartório de Braço do Norte está instalado em um imóvel locado, ocupando duas salas comerciais, por meio do Contrato n. 068/2017, cuja vigência expira em 06/09/2022. O



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

espaço utilizado encontra-se em ótima localização, de conhecimento do eleitorado, porém a metragem está insuficiente para atender a todas as necessidades de acomodação das atividades do cartório, pois possui área de 92m². As salas comerciais ficam no segundo andar de prédio comercial, que possui acessibilidade na entrada do prédio, bem como de elevador para acessar o cartório. No corredor do segundo andar fica localizado o banheiro que atende PNE. O espaço interno permite o atendimento de cadeirante, conforme demonstrado no layout.

Desta forma, este juizado encaminhou ofício ao TRESC, tendo recebido o protocolo de documentos n. 7.723/2021, trazendo a possibilidade de ampliação das instalações, com a locação de mais uma sala contígua, de propriedade do atual Locador, com mais 40m², que permitiria uma expansão da área hoje utilizada, bem como a possibilidade de já termos espaço para acomodação das urnas eletrônicas nos períodos eleitorais. Neste documento foram levadas as informações quanto ao reduzido espaço para acomodação de 6 pessoas no atendimento ao eleitor, com pouco distanciamento entre as mesas, principalmente nestes novos tempos que enfrentamos. Além disso o espaço de hoje não possui nenhum local que permita a análise de processos de forma mais reservada e com maior concentração, longe da área de atendimento. Registro que a sala pleiteada para ampliação, é objeto de comodato em períodos eleitorais para recebimento e configuração das urnas eletrônicas, o que eliminaria a necessidade de, a cada dois anos, se procurar local para este fim específico.

Após verificação, pela Seção de Engenharia e Arquitetura do TRESC, foi confirmado que um cartório com as características de Braço do Norte, requer espaço maior que o atual, para permitir o seu funcionamento de forma adequada. Dessa forma, o atual imóvel, com o acréscimo pretendido, irá atender os requisitos para permanência nas mesmas instalações. O TRESC já loca salas neste prédio e do mesmo Locador, desde 2012.

Registra-se que, em sendo aprovado esta nova contratação, a rescisão amigável do atual contrato ocorreria na mesma data da assinatura do novo contrato, sem prejuízo na continuidade da prestação dos serviços pela ZE.

Trata-se de imóvel comercial, situado na Rua Bernardo Locks, 148, salas 208, 209 e 210, Centro, Braço do Norte/SC, com área total das 3 unidades de 132 m².

No registro de imóveis consta a metragem total da edificação. Em razão do alto custo na individualização, ainda não foi possível realizar.

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, a nova locação passa a ter a metragem adequada para as atividades do cartório, com maior distanciamento e local para acomodação das urnas nos pleitos eleitorais. 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 no corredor das salas onde está localizado o cartório.

2.10.1. Critérios de Habilitação

Não se aplica a esta contratação.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

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 44ª 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;
- pagar as despesas referentes à água, ao condomínio e ao IPTU; e
- manter durante a execução do contrato, todas as condições de qualificação e habilitação exigidas no procedimento PAE n. 14.337/2021.

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\$ 50,00 (Cooperativa de Eletrificação de Braço do Norte).

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.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

3.1.3. Vigência

O presente Contrato terá vigência de 60 meses a partir da data da sua assinatura.

3.2. Modelos de Documentos

Não se aplica a esta contratação.

Braço do Norte, em 10 de maio de 2021.

Pedro Kirsten de Córdova
Integrante Demandante

Valeria Luz Losso Fischer
Integrante Técnico

Victor Pereira de Castro
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 44ª 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 44ª 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

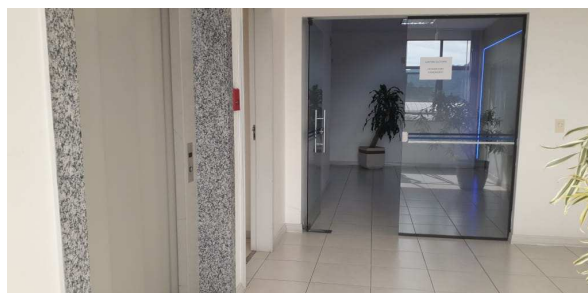
Se o Locador descumprir as condições do contrato, ficará sujeito as penalidades previstas na Lei n. 8.666/1993.

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



Vaga de PNE em frente ao prédio e elevador de acesso.



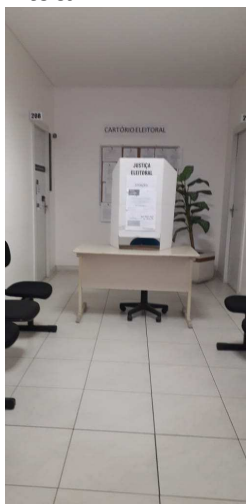
Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

Banheiro de PNE



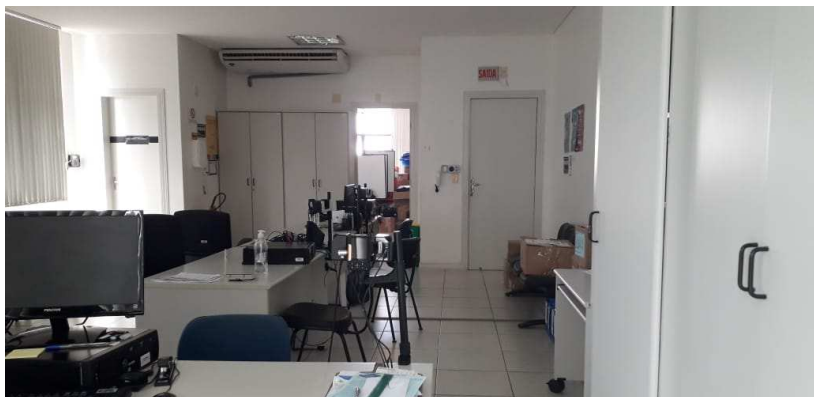
Espaço cartório – Atendimento

Atual

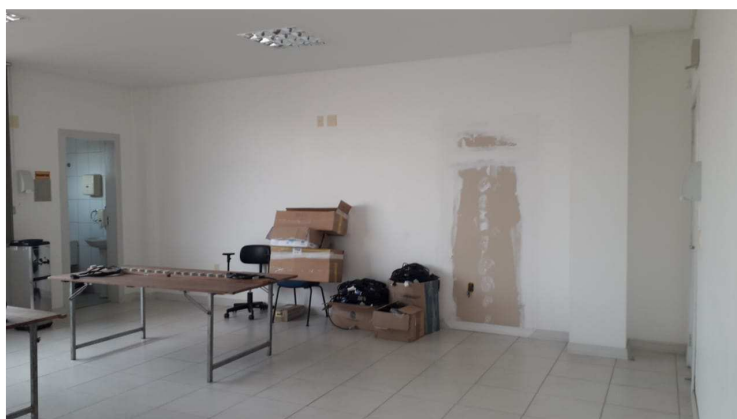




Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina



Espaço a crescer





Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina