



**TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE SANTA CATARINA**  
**PROCESSO ADMINISTRATIVO ELETRÔNICO**

PAE nº: 35.233/2021

**Documento de Oficialização da Demanda**

**1 Identificação da Demanda**

**1.1 Título**

Locação de imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de Imbituba - 73ª ZE

**1.2 Unidade Demandante**

|                                 |                                                    |             |            |
|---------------------------------|----------------------------------------------------|-------------|------------|
| <b>Unidade</b>                  | 73ª ZE - Cartório da 73ª Zona Eleitoral - Imbituba | <b>Data</b> | 10/09/2021 |
| <b>Responsável pela demanda</b> | Denise Jardim Bortoluzzi                           |             |            |

**1.3 Vinculação ao Plano de Aquisições**

Item do plano: 10 - Locação de imóvel

**1.4 Valor Estimado**

R\$14.400,00

**2 Contexto**

**2.1 Motivação**

Necessidade de espaço que possa abrigar o Cartório Eleitoral de Imbituba - 73ª ZE

## **2.2 Resultados Esperados**

O espaço deve garantir o bom funcionamento das atividades relativas ao Cartório Eleitoral de Imbituba - 73ª ZE, não só para os servidores desempenharem suas atividades, como garantir o bom atendimento ao 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)    | Denise Jardim Bortoluzzi       |
| Telefone                      |                                |
| E-mail                        | djardimb@tre-sc.jus.br         |
| Nome do Servidor (substituto) | Carlos Augusto Amaral de Abreu |
| Telefone                      |                                |
| E-mail                        | carlos.amaral@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 Imbituba e não há perspectiva de aquisição no curto ou médio prazo.

Atualmente, o Cartório de Imbituba está instalado em uma sala locada, por meio do Contrato n. 122/2016, cuja vigência expira em 19/12/2021.

No entanto, o referido imóvel não possui mais condições de abrigar o cartório, em função das características do imóvel, como o banheiro sem janela, e a configuração da sala, que não permite um layout mais adequado. Além disso, o imóvel é muito antigo, apresentando pontos de mofo e umidade e de pouca ventilação, o que dificulta em muito a execução dos serviços de cartório e o bom atendimento ao eleitor, principalmente considerando essa nova realidade que estamos enfrentando, em razão da pandemia. Assim, a necessidade de busca por um imóvel mais adequado para abrigar o cartório é de vital importância para a execução dos serviços, não justificando manter o cartório no atual imóvel.

Desta forma, considerando o término da vigência do atual contrato de locação, foi realizada busca dentre os imóveis disponíveis na cidade que pudessem acomodar o cartório eleitoral, e que reunisse os critérios necessários, quais sejam: metragem adequada, acessibilidade, banheiro de PNE, boa localização para facilitar o acesso do eleitor e valor de aluguel condizente com o preço de mercado.

Assim, foi selecionado uma sala comercial, recém desocupada, localizada na Rua Nereu Ramos, 346, Centro, na cidade de Imbituba/SC, com área privativa de, aproximadamente, **257,67 m<sup>2</sup>** (duzentos cinquenta e sete vírgula sessenta e sete metros quadrados).

#### 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

|                            |                                                               |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------|
| <b>2. Serviço 1</b>        | Locação de imóvel                                             |
| <b>Instituição Pública</b> | Tribunal Regional de Santa Catarina                           |
| <b>Fornecedor</b>          | Sérgio Riquetti, Sander Vital Riquetti e Sérgio Luiz Riquetti |



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

|                       |                                                       |
|-----------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>Descrição</b>      | Locação de imóvel para abrigar o cartório de Capinzal |
| <b>Valor Estimado</b> | R\$ 3.012,21                                          |
| <b>Observações</b>    | CT 086/2020 – Imóvel com 119,92 m²                    |

|                            |                                                           |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>Serviço 02</b>          | Locação de Imóvel                                         |
| <b>Instituição Pública</b> | Tribunal Regional de Santa Catarina                       |
| <b>Fornecedor</b>          | MAJESTIC RESIDENCE EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.              |
| <b>Descrição</b>           | Locação de imóvel para abrigar o cartório de Campos Novos |
| <b>Valor Estimado</b>      | R\$ 4.500,00                                              |
| <b>Observações</b>         | CT 069/2020 – imóvel com 225 m²                           |

### 2.1. Outros Produtos/Serviços Disponíveis

Não aplicável a esta contratação.

### 2.2. Alternativas de Software Livre ou Público incluindo Portal do Software Público Brasileiro

Não aplicável a esta contratação.

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

| 3. Solução                                    | Item (insumos, serviços, garantia) | Custo mensal        |
|-----------------------------------------------|------------------------------------|---------------------|
| Locação de Imóvel para o Cartório de Imbituba | Imóvel Comercial de 257,67m²       | R\$ 7.200,00        |
|                                               | <b>Total</b>                       | <b>R\$ 7.200,00</b> |

O valor da demanda a ser contratada, qual seja, o aluguel de imóvel em Imbituba com área total de 257,67m² corresponde R\$ 7.200,00 mensais, cujo valor do metro quadrado equivale a R\$ 27,94.

Conforme proposta apresentada, no valor mensal do aluguel está incluso a taxa de lixo e as despesas com água.

### 3.1. Escolha e Justificativa do Objeto

O imóvel escolhido deve atender aos requisitos de localização, acessibilidade, banheiro para PNE (sendo providenciado apenas as barras de apoio), 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.

#### 3.1.1. Descrição do Objeto

O imóvel a ser locado está localizado em área central do Município de Imbituba, com área de 257,67 m², cujo custo benefício está adequado ao valor de mercado, além de atender às demais condições definidas no item 1.2. e seus subitens. Registro que o proprietário informou na sua proposta que fará a adequação da rampa de acessibilidade e o banheiro de PNE, conforme projeto a ser passado pelo TRESC, bem como vai refazer a rede de dados e colocação de película em todas as janelas.

#### 3.1.2. Alinhamento do Objeto

Considerando a inexistência de imóvel próprio pela Justiça Eleitoral no Município, tem-se que a



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

locação de espaço é indispensável para a realização das atividades dos Cartórios, não havendo conflito com qualquer outro serviço da Justiça eleitoral.

### 3.1.3. Benefícios Esperados

Garantir a permanência dos serviços e atividades prestados pelo Juízo da 73ª Zona Eleitoral – Imbituba.

### 3.1.4. Relação entre a Demanda Prevista e Contratada

Locação de sala comercial.

### 3.2. 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              | Será adequada a rampa de acessibilidade, banheiro de PNE, rede de dados e películas nas janelas, pelo proprietário |
| Mobiliário                 | Não há adequação a ser realizada                                                                                   |
| Impacto Ambiental          | Não há adequação a ser realizada                                                                                   |

### 3.3. Orçamento Estimado

O valor mensal para a locação do imóvel destinado a abrigar o Cartório de Imbituba - 73ª Zona Eleitoral é de R\$ 7.200,00, para uma sala comercial com área total de 257,67 m².

## 4. Sustentação de Contrato

### 4.1. 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.

### 4.2. Continuidade do Fornecimento

Não se aplica a esta contratação.

### 4.3. Transição Contratual

Toda a logística de mudança da sede do cartório é feita pelo TRESC, sem prejuízo das atividades do cartório.

### 4.4. Estratégia de Independência Tecnológica

Não se aplica a esta contratação.

## 5. Estratégia para Contratação

### 5.1. Natureza do Objeto

Locação de imóvel para abrigar o Cartório de Imbituba - 73ª Zona Eleitoral.

### 5.2. Parcelamento do Objeto

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



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

### 5.3. Adjudicação do Objeto

Não se aplica a esta contratação.

### 5.4. 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.

### 5.5. Classificação e Indicação Orçamentária

| Item                                                         | Programa de Trabalho                                                                  | Elemento de Despesa | Valor               |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Locação de imóvel –Cartório de Imbituba - 73ª Zona Eleitoral | 02.122.0033.20GP.0042 – Julgamento de Causas e Gestão Administrativa no Estado de SC. | 3.3.90.39           | R\$ 7.200,00 mensal |
| <b>Total</b>                                                 |                                                                                       |                     | <b>R\$ 7.200,00</b> |

### 5.6. 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.

### 5.7. Gestor da Contratação

A gestão e a fiscalização do contrato são de competência do Chefe de Cartório da 73ª ZE, ou seu substituto.

## 6. Análise de Riscos

|                                                                                                             |                                                                           |                                                 |                                                |                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>RISCO 1:</b> impossibilidade de novo contrato de locação, antes do término da vigência do atual contrato |                                                                           |                                                 |                                                |                                       |
| Probabilidade:                                                                                              | <input checked="" type="checkbox"/> Baixa 1                               |                                                 | <input type="checkbox"/> Média 3               |                                       |
| Impacto:                                                                                                    | <input type="checkbox"/> Baixo 1                                          |                                                 | <input checked="" type="checkbox"/> Moderado 3 |                                       |
| Nível do Risco (Probabilidade x Impacto):                                                                   | <input type="checkbox"/> Baixo 1*                                         | <input checked="" type="checkbox"/> Médio 3-5** | <input type="checkbox"/> Elevado 9-15**        | <input type="checkbox"/> Extremo 25** |
| Danos potenciais:                                                                                           | necessidade de permanência no atual imóvel que não está em boas condições |                                                 |                                                |                                       |
| Ação mitigatória 1:                                                                                         | permanência no imóvel até encontrar outro local adequado.                 |                                                 |                                                |                                       |
| Recursos requeridos:                                                                                        | humanos e materiais                                                       |                                                 |                                                |                                       |
| Responsável:                                                                                                | Chefe da 73ªZE                                                            |                                                 |                                                |                                       |
| Gestor do Risco:                                                                                            | Chefe da 73ªZE                                                            |                                                 |                                                |                                       |

## 7. 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



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

relativos à 73ª ZE – Imbituba, a equipe de planejamento considera viável a locação de novo imóvel para abrigar o referido cartório.



# Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

## PROJETO BÁSICO / TERMO DE REFERÊNCIA

### 1. Objeto da Contratação

Locação de imóvel destinado a abrigar o Cartório da 73ª Zona Eleitoral – Imbituba –, onde serão prestados os serviços e desenvolvidas as correlatas atividades de competência da Justiça Eleitoral.

### 2. Fundamentação da Contratação

#### 2.1. Motivação

Inexistência de imóvel de propriedade da Justiça Eleitoral no Município de Imbituba 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 73ª Zona Eleitoral – Imbituba –, 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;<br>Ação estratégica 01 – aperfeiçoar a governança das contratações.                                |
| PLS                     | Objetivo estratégico – qualidade de vida no ambiente de trabalho;<br>Ação estratégica – adotar medidas para promover um ambiente físico saudável e seguro. |

#### 2.4. Estudos Preliminares do Objeto

Documento juntado ao PAE n. 35.233/2021.

#### 2.5. Demanda Prevista x Quantidade a ser contratada

| Id. | Bem / Serviço               | Demanda Prevista | Quantidade a ser contratada |
|-----|-----------------------------|------------------|-----------------------------|
| 1   | Sala comercial de 257,67 m² | 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 Imbituba e não há perspectiva de aquisição no curto ou médio prazo.

Atualmente, o Cartório de Imbituba está instalado em uma sala locada, por meio do Contrato n. 122/2016, cuja vigência expira em 19/12/2021.

No entanto, o referido imóvel não possui mais condições de abrigar o cartório, em função das características do imóvel, como o banheiro sem janela, e a configuração da sala, que não permite



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

um layout mais adequado. Além disso, o imóvel é muito antigo, apresentando pontos de mofo e umidade e de pouca ventilação, o que dificulta em muito a execução dos serviços de cartório e o bom atendimento ao eleitor, principalmente considerando essa nova realidade que estamos enfrentando, em razão da pandemia. Assim, a necessidade de busca por um imóvel mais adequado para abrigar o cartório é de vital importância para a execução dos serviços, não justificando manter o cartório no atual imóvel.

Assim, foi selecionado uma sala comercial, recém desocupada, localizada na Rua Nereu Ramos, 346, Centro, na cidade de Imbituba/SC, com área privativa de, aproximadamente, **257,67 m<sup>2</sup> (duzentos cinquenta e sete vírgula sessenta e sete metros quadrados)**.

Cabe esclarecer que a matrícula do registro imobiliário ainda não possui o imóvel averbado, mas o proprietário está providenciando, bem como a individualização do mesmo. Apresentou o habite-se. Ainda, registrou em sua proposta que correrá as suas expensas, a adequação da rampa de acesso, que apesar de existir, está fora da norma, a adequação de banheiro para PNE, a melhoria na rede de dados e a colocação de película em todas as janelas.

### 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, apesar de ainda não estar com a construção devidamente averbada no registro imobiliário, conforme comprova a certidão de Registros Imobiliários juntada aos autos, o proprietário está providenciando. 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 vai possuir acessibilidade, permitindo o acesso para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, em adequação que está sendo feita pelo proprietário. O espaço interno permite a movimentação de uma pessoa com cadeira de rodas e está sendo adequado um banheiro de PNE.

#### 2.10.1. Critérios de Habilitação

Não se aplica a esta contratação.

#### 2.10.2. Critérios de Preferência e de Desempate

Não se aplica a esta contratação.

### 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



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

- promover, através de seu representante, o servidor titular da função de Chefe de Cartório da 73ª 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; e
- pagar as despesas referentes à energia elétrica e IPTU.

### 2.16. Obrigações da Contratada

- Locar o imóvel comercial nas condições, no preço e no prazo estipulados na sua proposta e no contrato;
- Pagar as despesas de taxa de lixo e água;
- adequar o banheiro para PNE, adequar a rampa de acesso, adequar a rede de dados (fiação) e colocar película em todas as janelas;
- Comunicar ao Locatário, a qualquer tempo, por escrito, a necessidade de desocupação do imóvel comercial, objeto do contrato; e
- Manter durante a execução do contrato, todas as condições de qualificação e habilitação exigidas no procedimento PAE n. 35.233/2021

### 2.17. Custo estimado da contratação

O valor mensal da locação é de R\$ 7.200,00. O valor estimado mensal com energia elétrica é de R\$ 300,00 (CELESC) e de IPTU o valor aproximado para 2022 é de R\$ 600,00.

## 3. Especificação Técnica Detalhada

### 3.1. Requisitos Técnicos

Locação de uma sala na Rua Nereu Ramos, 346, Centro, na cidade de Imbituba/SC, com área privativa de, aproximadamente, **257,67 m2 (duzentos cinquenta e sete vírgula sessenta e sete metros quadrados)**.

#### 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.

### 3.2. Modelos de Documentos

Não se aplica a esta contratação.

Florianópolis, em 20 de setembro de 2021.



# 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 73ª ZE, ou seu substituto.

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

Será formalizado contrato com o Locador, cuja vigência será de 60 meses, podendo ser prorrogado, a critério da Administração, dentro do limite legal.

#### 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 acompanhamento é de competência do Chefe de Cartório da 73ª 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

Não se aplica a esta contratação.



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

### **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.



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

### FOTOS DO NOVO IMÓVEL

#### ENTRADA



**Rampa será adequada conforme norma**

#### Área de cartório





## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

**Banheiro de PNE será adequado conforme normas**

