



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE SANTA CATARINA
PROCESSO ADMINISTRATIVO ELETRÔNICO

PAE nº: 34.972/2021

Documento de Oficialização da Demanda

1 Identificação da Demanda

1.1 Título

Locação de imóvel para abrigar os Cartórios Eleitorais de Lages/SC - 21ª, 93ª e 104ª Zonas Eleitorais.

1.2 Unidade Demandante

Unidade	21ª ZE - Cartório da 21ª Zona Eleitoral - Lages	Data	09/09/2021
Responsável pela demanda	Gilmar Duarte da Luz		

1.3 Vinculação ao Plano de Aquisições

Item do plano: 10 - Locação de imóvel

1.4 Valor Estimado

R\$16.972,23

2 Contexto

2.1 Motivação

Necessidade de espaço que possa abrigar os Cartórios Eleitorais de Lages/SC - 21ª, 93ª e 104ª Zonas Eleitorais.

2.2 Resultados Esperados

O espaço deve garantir o bom funcionamento das atividades relativas aos Cartórios Eleitorais de Lages/SC - 21ª, 93ª e 104ª Zonas Eleitorais, 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)	Gilmar Duarte da Luz
Telefone	
<i>E-mail</i>	gilmar@tre-sc.jus.br
Nome do Servidor (substituto)	Bruno Lopes Marroni
Telefone	
<i>E-mail</i>	bruno.marroni@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 dispõe de imóvel da União em Lages. No entanto, desde 2016 foi realizada a locação de imóvel para abrigar os cartórios e central de atendimento, visto que o imóvel próprio não possuía o tamanho adequado para o exercício das atividades. Além disso, a estrutura física daquele imóvel estava comprometida, com infiltrações e ambientes sem acesso à luminosidade natural.

Atualmente, os Cartórios de Lages e a Central de Atendimento estão instalados em um imóvel locado, por meio do Contrato n. 120/2016, cuja vigência expira em 21/12/2021. O espaço utilizado encontra-se em ótima localização, de conhecimento do eleitorado e atende às necessidades para acomodação dos cartórios e central de atendimento ao eleitor, uma vez que possui metragem suficiente. O local já possui acessibilidade e banheiro de PNE, sendo o percurso que leva a via pública aos cartórios é acessível a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida. 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 este espaço desde 2016.

Trata-se de salas comerciais, situadas no Condomínio Lages Business Center, localizado na Rua Belizário Ramos, 3800, Centro, Lages/SC, sendo a área térrea com 200 m² e o primeiro andar, Bloco B, possuindo comunicação interna com o térreo por meio de escada, medindo 360m² e um ático de 64m².

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

Há imóvel da União disponível para o TRESA, mas não é adequado para as instalações dos cartórios e da central de atendimento, conforme manifestação no item 1. 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

2. 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



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

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

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 os Cartórios de Lages e Central de Atendimento	Imóvel Comercial com 200m ² de área térrea, mais 360m ² de salas no primeiro andar e átrio de 64m ²	R\$ 18.950,00
	Total	R\$ 18.950,00

O valor da demanda a ser contratada, qual seja, o aluguel de imóvel em Ponte Serrada com área total de 100m² corresponde R\$ 18.950,00 mensais, cujo valor do metro quadrado equivale a R\$ 30,36.

Conforme informado na proposta apresentada, permanecem as mesmas condições do contrato anterior, sendo que as despesas com IPTU, água, energia elétrica e condomínio são custeadas pelo Locatário (TRESA).

3.1. 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 dos Cartórios 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 Lages, com área de com 200m² de área térrea, mais 360m² de salas no primeiro andar e átrio de 64m², cujo custo benefício está adequado ao valor de mercado, além de atender às demais condições definidas no item 1.2. e seus subitens.

3.1.2. Alinhamento do Objeto

Considerando que o imóvel disponibilizado pela União a Justiça Eleitoral no Município não atende os requisitos para abrigar as necessidades dos cartórios, tem-se que a locação de espaço é indispensável para a realização das atividades, não havendo conflito com qualquer outro serviço



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

da Justiça eleitoral.

3.1.3. Benefícios Esperados

Garantir a permanência dos serviços e atividades prestados pelos Juízos da 21ª, 93ª e 104ª Zonas Eleitorais – Lages.

3.1.4. Relação entre a Demanda Prevista e Contratada

Locação de salas comerciais.

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	Não há adequação a ser realizada
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 os Cartórios de Lages - 21ª, 93ª e 104ª Zonas Eleitorais e a Central de Atendimento é de R\$ 18.950,00, para salas comerciais com área total de 624 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 TRESA, sem prejuízo das atividades do cartório. Mas registro que o cartório já se encontra instalado neste local há 05 anos.

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 os Cartórios de Lages - 21ª, 93ª e 104ª Zonas Eleitorais e a Central de Atendimento.

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 para os Cartórios de Lages e Central de Atendimento	02.122.0033.20GP.0042 – Julgamento de Causas e Gestão Administrativa no Estado de SC.	3.3.90.39	R\$ 18.950,00 mensal
Total			R\$ 18.950,00

5.6. Vigência da Prestação de Serviço

O presente Contrato terá vigência de 60 meses a partir da data da sua assinatura, podendo ser prorrogado dentro dos limites legais. O início da locação é em 22/12/2021.

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 dos Chefes de Cartórios da 21ª, 93ª e 104ª Zonas Eleitorais, em conjunto ou separadamente, ou seus substitutos.

6. Análise de Riscos

RISCO 1: impossibilidade de renovação do contrato				
Probabilidade:	<input checked="" type="checkbox"/> Baixa 1	<input type="checkbox"/> Média 3	<input type="checkbox"/> Alta 5	
Impacto:	<input type="checkbox"/> Baixo 1	<input checked="" type="checkbox"/> Moderado 3	<input type="checkbox"/> Alto 5	
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:	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:	Chefes de Cartórios da 21ª, 93ª e 104ª Zonas Eleitorais			
Gestor do Risco:	Chefes de Cartórios da 21ª, 93ª e 104ª Zonas Eleitorais			

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 relativos aos Cartórios da 21ª, 93ª e 104ª Zonas Eleitorais, a equipe de planejamento considera



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

viável a locação de imóvel para abrigar os referidos cartórios e central de atendimento, considerando ainda, que as zonas eleitorais já estão instaladas neste local.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

PROJETO BÁSICO / TERMO DE REFERÊNCIA

1. Objeto da Contratação

Locação de imóvel destinado a abrigar os Cartórios de Lages - 21ª, 93ª e 104ª Zonas Eleitorais e a Central de Atendimento, onde serão prestados os serviços e desenvolvidas as correlatas atividades de competência da Justiça Eleitoral.

2. Fundamentação da Contratação

2.1. Motivação

Há imóvel da União disponível para o TRESA na cidade de Lages, mas não é adequado para as instalações dos cartórios e da central de atendimento. Permanece a necessidade de um imóvel com condições de abrigar a sede dos referidos cartórios e atendimento ao eleitor, com boa localização, banheiro para PNE e acessibilidade, além de permitir a locomoção de uma pessoa que utilize cadeira de rodas, no interior dos cartórios e da central de atendimento.

2.2. Objetivos e Benefícios

Locação de imóvel destinado a abrigar os Cartórios de Lages - 21ª, 93ª e 104ª Zonas Eleitorais e a Central de Atendimento, 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. 34.972/2021.

2.5. Demanda Prevista x Quantidade a ser contratada

Id.	Bem / Serviço	Demanda Prevista	Quantidade a ser contratada
1	Imóvel Comercial com 200m ² de área térrea, mais 360m ² de salas no primeiro andar e átrio de 64m ²	Locação	60 meses

2.6. Objetos Disponíveis

Conforme levantamento realizado nos Estudos Preliminares.

2.7. Caracterização e Composição do Objeto

A Justiça Eleitoral dispõe de imóvel da União em Lages. No entanto, desde 2016 foi realizada a locação de imóvel para abrigar os cartórios e central de atendimento, visto que o imóvel próprio não possuía o tamanho adequado para o exercício das atividades. Além disso, a estrutura física



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

daquele imóvel estava comprometida, com infiltrações e ambientes sem acesso à luminosidade natural.

Atualmente, os Cartórios de Lages e a Central de Atendimento estão instalados em um imóvel locado, por meio do Contrato n. 120/2016, cuja vigência expira em 21/12/2021. O espaço utilizado encontra-se em ótima localização, de conhecimento do eleitorado e atende às necessidades para acomodação dos cartórios e central de atendimento ao eleitor, uma vez que possui metragem suficiente. O local já possui acessibilidade e banheiro de PNE, sendo o percurso que leva a via pública aos cartórios é acessível a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida. 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 este espaço desde 2016.

Trata-se de salas comerciais, situadas no Condomínio Lages Bussines Center, localizado na Rua Belizário Ramos, 3800, Centro, Lages/SC, sendo a área térrea com 200 m² e o primeiro andar, Bloco B, possuindo comunicação interna com o térreo por meio de escada, medindo 360m² e um átrio de 64m².

Na proposta apresentada pelo proprietário, consta o registro do reajuste ser pelo IGPM; no entanto em consulta por telefone, o mesmo informou que aceita o reajuste pelo IPCA, conforme contrato padrão do TRESA.

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

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.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

2.15. Obrigações da Contratante

- promover, através de seu representante, os Chefes de Cartórios da 21ª, 93ª e 104ª Zonas Eleitorais, em conjunto ou separadamente, ou seus substitutos, 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 ao IPTU, à energia elétrica, ao condomínio e a água.

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; e
- Manter durante a execução do contrato, todas as condições de qualificação e habilitação exigidas no procedimento PAE n. 34.972/2021

2.17. Custo estimado da contratação

O valor mensal da locação é de R\$ 18.950,00. O valor estimado mensal com energia elétrica é de R\$ 1.500,00 (CELESC); condomínio (o valor da despesa de água está incluído no condomínio): R\$ 1.139,57 (valor de agosto de 2021); Iptu no ano de 2021: R\$ 1.848,58.

3. Especificação Técnica Detalhada

3.1. Requisitos Técnicos

Locação de salas comerciais, situadas no Condomínio Lages Bussines Center, localizado na Rua Belizário Ramos, 3800, Centro, Lages/SC, sendo a área térrea com 200 m² e o primeiro andar, Bloco B, possuindo comunicação interna com o térreo por meio de escada, medindo 360m² e um átrio de 64m².

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, podendo ser prorrogado, a critério da Administração, dentro do limite legal. O início da locação é em 22/12/2021.

3.2. Modelos de Documentos

Não se aplica a esta contratação.

Florianópolis, em 26 de outubro 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 dos Chefes de Cartórios da 21ª, 93ª e 104ª Zonas Eleitorais, em conjunto ou separadamente, ou seus substitutos.

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 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 dos Chefes de Cartórios da 21ª, 93ª e 104ª Zonas Eleitorais, em conjunto ou separadamente, ou seus substitutos.

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.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

FOTOS DO CARTÓRIO

Acesso



Banheiro de PNE





Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

Área de atendimento

