



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE SANTA CATARINA
PROCESSO ADMINISTRATIVO ELETRÔNICO

PAE nº: 1.713/2022

Documento de Oficialização da Demanda

1 Identificação da Demanda

1.1 Título

Locação de imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de São Joaquim - 28ªZE.

1.2 Unidade Demandante

Unidade	28ª ZE - Cartório da 28ª Zona Eleitoral - São Joaquim	Data	21/01/2022
Responsável pela demanda	Daniela de Paula Pereira		

1.3 Vinculação ao Plano de Aquisições

Item do plano: 10 - Locação de imóvel

1.4 Valor Estimado

R\$52.200,00

2 Contexto

2.1 Motivação

Necessidade de espaço que possa abrigar o Cartório Eleitoral de São Joaquim - 28ªZE.

2.2 Resultados Esperados

O espaço deve garantir o bom funcionamento das atividades relativas ao o Cartório Eleitoral de São Joaquim - 28ªZE , não só para os servidores desempenharem suas atividades, como garantir o bom atendimento do público.

2.3 Alinhamento Estratégico

OERS1

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)	Daniela de Paula Pereira
Telefone	
E-mail	daniela.paula@tre-sc.jus.br
Nome do Servidor (substituto)	Romualdo João Michels Neto
Telefone	
E-mail	romualdo.neto@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 São Joaquim e não há perspectiva de aquisição no curto ou médio prazo.

Atualmente, o Cartório de São Joaquim está instalado em uma sala locada, por meio do Contrato n. 013/2017, cuja vigência expira em 09/03/2022.

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 TRESC já loca esta sala desde 2017.

Trata-se de sala em imóvel comercial, situada Rua Boanerges Pereira de Medeiros, 13, Centro, São Joaquim/SC, CEP 88600-000, medindo aproximadamente 349,77 m² de área total.

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

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
Observações	CT 086/2020 – Imóvel com 119,92 m²

Serviço 02	Locação de Imóvel
Instituição Pública	Tribunal Regional de Santa Catarina
Fornecedor	MAJESTIC RESIDENCE EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

Descrição	Locação de imóvel para abrigar o cartório de Campos Novos
Valor Estimado	R\$ 4.500,00
Observações	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 São Joaquim	Imóvel Comercial de 349,77m²	R\$ 6.407,77
	Total	R\$ 6.407,77

O valor da demanda a ser contratada, qual seja, o aluguel de imóvel em São Francisco do Sul com área total de 349,77m² corresponde R\$ 6.407,77 mensais, cujo valor do metro quadrado equivale a R\$ 18,32.

Conforme proposta apresentada, no valor mensal do aluguel está incluso as despesas com IPTU.

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 São Joaquim, com área de 349,77 m², 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 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.

3.1.3. Benefícios Esperados

Garantir a permanência dos serviços e atividades prestados pelo Juízo da 28ª Zona Eleitoral – São Joaquim.

3.1.4. Relação entre a Demanda Prevista e Contratada

Locação de sala comercial.

3.2. Adequação do Ambiente



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

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 o Cartório de São Joaquim - 28ª Zona Eleitoral é de R\$ 6.407,77, para uma sala comercial com área total de 349,77 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

O cartório já se encontra instalado no referido imóvel.

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 São Joaquim - 28ª Zona Eleitoral.

5.2. Parcelamento do Objeto

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

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 São	02.122.0033.20GP.0042 – Julgamento de Causas e	3.3.90.39	R\$ 6.407,77 mensal



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

Joaquim - 28ª Zona Eleitoral	Gestão Administrativa no Estado de SC.		
Total mensal			R\$ 6.407,77

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 28ª ZE, ou seu substituto.

6. Análise de Riscos

RISCO 1: impossibilidade de novo contrato de locação, no imóvel atualmente locado				
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:	Impossibilidade de novo contrato de locação			
Ação mitigatória 1:	permanência no imóvel até encontrar outro local adequado.			
Recursos requeridos:	humanos e materiais			
Responsável:	Chefe da 28ªZE			
Gestor do Risco:	Chefe da 28ªZE			

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 à 28ª ZE – São Joaquim, a equipe de planejamento considera viável a permanência do cartório no imóvel atualmente locado.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

PROJETO BÁSICO / TERMO DE REFERÊNCIA

1. Objeto da Contratação

Locação de imóvel destinado a abrigar o Cartório da 28ª Zona Eleitoral – São Joaquim –, 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 São Joaquim 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 28ª Zona Eleitoral – São Joaquim –, 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. 1.713/2022.

2.5. Demanda Prevista x Quantidade a ser contratada

Id.	Bem / Serviço	Demanda Prevista	Quantidade a ser contratada
1	Sala comercial de 349,77 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 São Joaquim e não há perspectiva de aquisição no curto ou médio prazo.

Atualmente, o Cartório de São Joaquim está instalado em uma sala locada, por meio do Contrato n. 013/2017, cuja vigência expira em 09/03/2022.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

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 TRESC já loca esta sala desde 2017.

Trata-se de sala em imóvel comercial, situada Rua Boanerges Pereira de Medeiros, 13, Centro, São Joaquim/SC, CEP 88600-000, medindo aproximadamente 349,77 m² de área total.

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.

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 28ª 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, água e esgoto.

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 IPTU;
- 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. 1.713/2022

2.17. Custo estimado da contratação

O valor mensal da locação é de R\$ 6.407,77. O valor estimado mensal com energia elétrica é de R\$ 350,00 (CELESC) e R\$ 120,00 (CASAN).

3. Especificação Técnica Detalhada

3.1. Requisitos Técnicos

Locação de uma sala em imóvel comercial, situada na Rua Boanerges Pereira de Medeiros, 13, Centro, São Joaquim/SC, CEP 88600-000, medindo aproximadamente 349,77 m² de área total.

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 31 de janeiro de 2022.



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 28ª 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, 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 28ª 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.



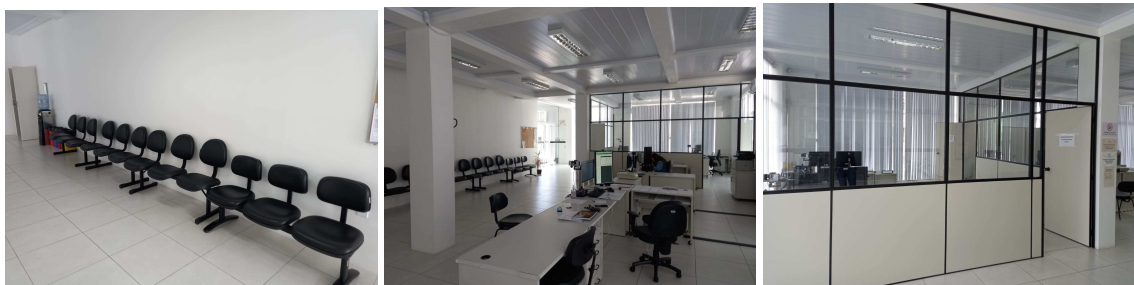
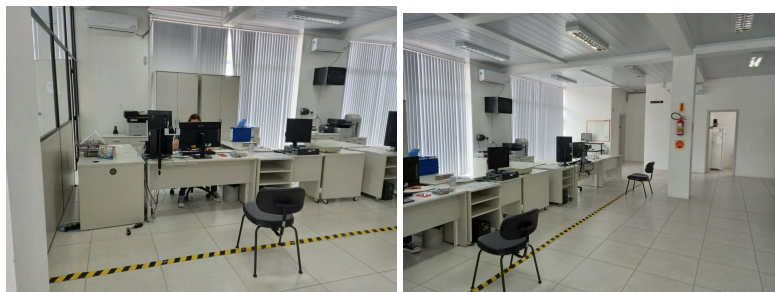
Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

FOTOS DO IMÓVEL

ENTRADA



Área de cartório





Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

Banheiro de PNE

