



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

PAE nº: 45.296/2021

**Documento de Oficialização da Demanda**

**1 Identificação da Demanda**

**1.1 Título**

Locação de imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de Guaramirim - 60ªZE

**1.2 Unidade Demandante**

<b>Unidade</b>	60ª ZE - Cartório da 60ª Zona Eleitoral - Guaramirim	<b>Data</b>	22/11/2021
<b>Responsável pela demanda</b>	Griselda Cláudia Curi Mafra		

**1.3 Vinculação ao Plano de Aquisições**

Item do plano: 10 - Locação de imóvel

**1.4 Valor Estimado**

R\$38.500,00

**2 Contexto**

**2.1 Motivação**

Necessidade de espaço que possa abrigar o Cartório Eleitoral de Guaramirim - 60ªZE

## **2.2 Resultados Esperados**

O espaço deve garantir o bom funcionamento das atividades relativas ao o Cartório Eleitoral de Guaramirim - 60ªZE , 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)	Griselda Cláudia Curi Mafra
Telefone	
<i>E-mail</i>	griscc@tre-sc.jus.br
Nome do Servidor (substituto)	Cristian Silnei Zanghelini
Telefone	
<i>E-mail</i>	cristian.zanghelini@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 Guaramirim e não há perspectiva de aquisição no curto ou médio prazo.

Atualmente, o Cartório de Guaramirim está instalado em um prédio cedido pelo Poder Judiciário de Santa Catarina, por meio da Cessão de Uso n. 150/2019, cuja vigência expira em 16/04/2029.

No entanto, o referido imóvel não possui mais condições de abrigar o cartório, em função das características do imóvel, como ausência de saída de emergência, o tamanho do prédio (área muito grande, o que dificulta a manutenção do mesmo) 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, problemas elétricos também são observados, 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, 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, foram selecionadas duas salas comerciais, recém construídas, localizadas na Rua 28 de agosto, nº (a definir), Nova Esperança, na cidade de Guaramirim/SC, com área total de **135,98 m<sup>2</sup> (cento e trinta e cinco vírgula noventa e oito 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; banheiros para público externo (PNE e feminino), banheiros para público interno (masculino (PNE) e feminino).

##### 1.2.2. Requisitos Não Funcionais

Imóvel em ótimas condições de conservação (novo); pintura, portas, janelas e fechaduras em bom estado de funcionamento e com condições de segurança.

##### 1.2.3. Requisitos Externos

O imóvel possuir a construção devidamente averbada no registro imobiliário.

#### 1.3. Produtos/Serviços Disponíveis no Mercado

Não há imóvel da União disponível, conforme manifestação do Patrimônio da União. Nem tampouco existe outro 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 Eleitoral 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 m <sup>2</sup>

<b>Serviço 02</b>	Locação de Imóvel
<b>Instituição Pública</b>	Tribunal Regional Eleitoral 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 m <sup>2</sup>

### 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 Guaramirim	Imóvel Comercial de 135,98m <sup>2</sup>	R\$ 3.500,00
	<b>Total</b>	<b>R\$ 3.500,00</b>

O valor da demanda a ser contratada, qual seja, o aluguel de imóvel em Guaramirim com área total de 135,98m<sup>2</sup> corresponde R\$ 3.500,00 mensais, cujo valor do metro quadrado equivale a R\$ 25,74.

Conforme proposta apresentada, não estão inclusas no valor mensal do aluguel: IPTU, taxa de coleta de lixo, despesas com energia e 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 (exceto armazenamento de urnas).

#### 3.1.1. Descrição do Objeto

O imóvel a ser locado está localizado em área central do Município de Guaramirim, com área de 135,98 m<sup>2</sup>, 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 do banheiro de PNE (instalação de barras de apoio), conforme projeto a ser passado pelo TRESA.

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

#### 3.1.3. Benefícios Esperados



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

Garantir a permanência dos serviços e atividades prestados pelo Juízo da 60ª Zona Eleitoral – Guaramirim.

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

Locação de sala comercial.

### 3.2. Adequação do Ambiente

Natureza	Adequações necessárias
Infraestrutura Tecnológica	Instalação de cabeamento por parte do TRE-SC.
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 (instalação de barras de apoio e instalação de aparelhos de ar-condicionado por parte dos proprietários.
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 Guaramirim - 60ª Zona Eleitoral é de R\$ 3.500,00, para duas salas comerciais com área total de 135,98 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.

### 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 Guaramirim - 60ª 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.



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

### 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 Guaramirim - 60ª Zona Eleitoral	02.122.0033.20GP.0042 – Julgamento de Causas e Gestão Administrativa no Estado de SC.	3.3.90.39	R\$ 3.500,00 mensal
<b>Total</b>			<b>R\$ 3.500,00</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 60ª 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		<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:	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 de Cartório da 60ªZE				
Gestor do Risco:	Chefe de Cartório da 60ªZE				

## 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 60ª ZE – Guaramirim, 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 60ª Zona Eleitoral – Guaramirim –, 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 Guaramirim e a necessidade de um imóvel com condições de abrigar a sede do cartório, com boa localização, banheiro para PNE e acessibilidade para permitir a locomoção de uma pessoa que utilize cadeira de rodas da entrada ao interior do cartório.

#### 2.2. Objetivos e Benefícios

Locação de imóvel destinado a abrigar o Cartório da 60ª Zona Eleitoral – Guaramirim –, 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. 45.296/2021.

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

Id.	Bem / Serviço	Demanda Prevista	Quantidade a ser contratada
1	Duas salas comerciais com área total de 135,98 m <sup>2</sup>	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 Guaramirim e não há perspectiva de aquisição no curto ou médio prazo.

Atualmente, o Cartório de Guaramirim está instalado em um prédio cedido pelo Poder Judiciário de Santa Catarina, por meio do Contrato n. 150/2019, cuja vigência expira em 16/04/2029.



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

No entanto, o referido imóvel não possui mais condições de abrigar o cartório, em função das características do imóvel, como ausência de saída de emergência, o tamanho do prédio (área muito grande, o que dificulta a manutenção do mesmo) 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, problemas elétricos também são observados, 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, foram selecionadas duas salas comerciais, recém construídas, localizadas na Rua 28 de agosto, nº (a definir), Nova Esperança, na cidade de Guaramirim/SC, com área total de **135,98 m<sup>2</sup> (cento e trinta e cinco vírgula noventa e oito metros quadrados)**.

Cabe esclarecer que a matrícula do registro imobiliário ainda não possui o imóvel averbado. Habite-se pendente de apresentação, proprietários estarão dando entrada no pedido nos próximos dias.

Ainda, registrou em sua proposta que correrá as suas expensas, a adequação da rampa de acesso (pequeno degrau), a adequação de banheiro para PNE (instalação de barras de apoio). Também afirmou verbalmente que a instalação de 3 aparelhos de ar condicionado de 22.000 btus ocorrerão as suas expensas, sendo que os custos de manutenção dos mesmos deverão ocorrer por conta do TRE-SC.

### **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, possui metragem adequada. A localização é central, de fácil acesso para os eleitores, tanto para deslocamento a pé, por carro e por transporte público.

Registra-se que o imóvel possui adaptações com 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 estão sendo adequados dois banheiros 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**



# Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

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 60ª 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, taxa de coleta de lixo 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;
- adequar os banheiros para PNE, adequar a rampa de acesso e instalar aparelhos de ar-condicionado;
- 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. 45.296/2021

## 2.17. Custo estimado da contratação

O valor mensal da locação é de R\$ 3.500,00. O valor estimado mensal com energia elétrica é de R\$ 300,00 (CELESC), água R\$ 40,00 (Águas de Guaramirim), taxa de coleta de lixo e IPTU (valores ainda desconhecidos).

## 3. Especificação Técnica Detalhada

### 3.1. Requisitos Técnicos

Locação de duas salas comerciais, recém construídas, localizadas na Rua 28 de agosto, nº (a definir), Nova Esperança, na cidade de Guaramirim/SC, com área total de **135,98 m2 (cento e trinta e cinco vírgula noventa e oito 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.

Guaramirim, em 01º de dezembro 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 60ª 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 60ª 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 exigida (pequeno degrau na entrada)

### Área de cartório



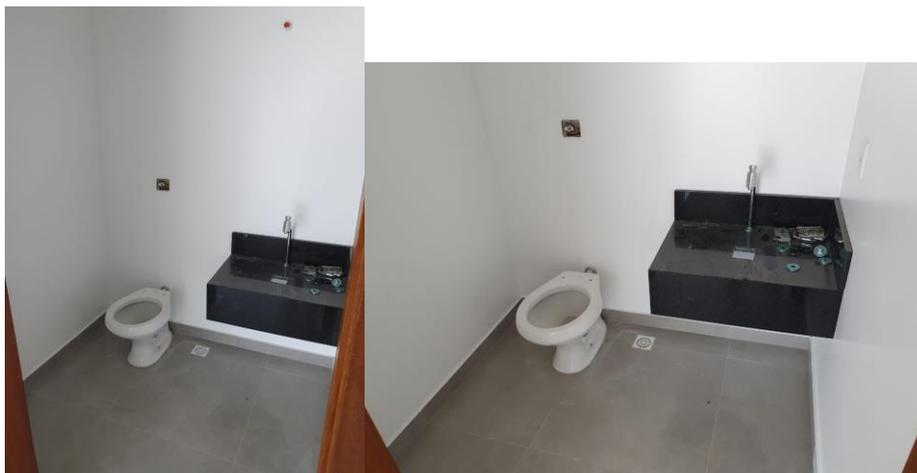


## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina



**Banheiros de PNE serão adequados conforme normas exigidas**

**Banheiro de PNE 1**





# Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

## Banheiro de PNE 2

