



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE SANTA CATARINA
PROCESSO ADMINISTRATIVO ELETRÔNICO

PAE nº: 9.825/2022

Documento de Oficialização da Demanda

1 Identificação da Demanda

1.1 Título

Locação de imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de Mafra - 22ªZE.

1.2 Unidade Demandante

Unidade	22ª ZE - Cartório da 22ª Zona Eleitoral - Mafra	Data	23/03/2022
Responsável pela demanda	João Batista Lopes		

1.3 Vinculação ao Plano de Aquisições

Item do plano: 10 - Locação de imóvel

1.4 Valor Estimado

R\$21.165,00

2 Contexto

2.1 Motivação

Necessidade de espaço que possa abrigar o Cartório Eleitoral de Mafra - 22ªZE.

2.2 Resultados Esperados

O espaço deve garantir o bom funcionamento das atividades relativas ao Cartório Eleitoral de Mafra - 22ªZE , 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)	João Batista Lopes
Telefone	
<i>E-mail</i>	jlopes@tre-sc.jus.br
Nome do Servidor (substituto)	Nilton Carlos Ferreira
Telefone	
<i>E-mail</i>	nilton@tre-sc.jus.br

4 Unidade Técnica

SSAZE - Seção de Suporte Administrativo Às Zonas Eleitorais



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 Mafra e não há perspectiva de aquisição no curto ou médio prazo.

Atualmente, o Cartório de Mafra está instalado em duas salas locadas, por meio do Contrato n. 29/2017, cuja vigência expira em 9/5/2022.

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 aos requisitos para permanência nas instalações. Registro que o TRESA já loca esta sala desde 2017.

Trata-se de duas salas em imóvel comercial, situadas na Avenida Coronel José Severiano Maia, n. 548, Mafra/SC, medindo aproximadamente 212 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 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 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



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

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 o Cartório de Mafra	Imóvel Comercial de 212m ²	R\$ 3.000,00
	Total	R\$3.000,00

O valor da demanda a ser contratada, qual seja, o aluguel de imóvel em Mafra com área total de 212m² corresponde R\$ 3.000,00 mensais, cujo valor do metro quadrado equivale a R\$ 14,15.

Conforme proposta apresentada, no valor mensal do aluguel estão inclusas as despesas com água/esgoto e 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 Mafra, com área de 212 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 22ª Zona Eleitoral – Mafra.

3.1.4. Relação entre a Demanda Prevista e Contratada

Locação de duas salas comerciais.

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 Mafra - 22ª Zona Eleitoral é de R\$ 3.000,00, para uma sala comercial com área total de 212 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 Mafra – 22ª 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 Mafra – 22ª Zona Eleitoral	02.122.0033.20GP.0042 – Julgamento de Causas e Gestão Administrativa no	3.3.90.39	R\$ 3.000,00 mensal



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

	Estado de SC.		
		Total mensal	R\$ 3.000,00

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, os Locadores terão direito ao reajuste do contrato.

5.7. Gestor da Contratação

A gestão e a fiscalização do contrato são de competência da Chefe de Cartório da 22ª ZE, ou seu substituto.

6. Análise de Riscos

A análise de riscos segue como anexo deste estudo preliminar.

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 22ª ZE – Mafra, 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 22ª Zona Eleitoral – Mafra –, 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 Mafra 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 22ª Zona Eleitoral – Mafra –, 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. 9.825/2022.

2.5. Demanda Prevista x Quantidade a ser contratada

Id.	Bem / Serviço	Demanda Prevista	Quantidade a ser contratada
1	duas salas comerciais com área útil total de 212 m 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 Mafra e não há perspectiva de aquisição no curto ou médio prazo.

Atualmente, o Cartório de Mafra está instalado em uma sala locada, por meio do Contrato n. 029/2017, cuja vigência expira em 9/5/2022.



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 TRESA já loca esta sala desde 2017.

Trata-se de duas salas em imóvel comercial, situadas na Avenida Coronel José Severiano Maia, n. 548, Mafra/SC, medindo aproximadamente 212 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

- promover, através de seu representante, o servidor titular da função de Chefe de Cartório da 22ª



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

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 com água comercial, energia elétrica, IPTU, limpeza da caixa d'água e seguro contra incêndio (anual).

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. 9.825/2022.

2.17. Custo estimado da contratação

O valor mensal da locação é de R\$ 3.000,00. O valor estimado mensal com energia elétrica é de R\$ 300,00 (CELESC) e de água R\$ 120,00. IPTU anual – R\$ 3.100,00 e taxa de coleta de lixo anual – R\$ 260,00.

3. Especificação Técnica Detalhada

3.1. Requisitos Técnicos

Locação de duas salas em imóvel comercial, situadas na Avenida Coronel José Severiano Maia, 548, Mafra/SC, medindo aproximadamente 212 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 18 de abril 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 da Chefe de Cartório da 22ª ZE, ou seu substituto.

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

Será formalizado contrato com os Locadores, 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 22ª 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 5 (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.