



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE SANTA CATARINA
PROCESSO ADMINISTRATIVO ELETRÔNICO

PAE nº: 13.207/2023

Documento de Formalização da Demanda

1 Identificação da Demanda

1.1 Título

Locação de imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de Orleans - 23ªZE

1.2 Unidade Demandante

Unidade	23ª ZE - Cartório da 23ª Zona Eleitoral - Orleans	Data	26/04/2023
Responsável pela demanda	Fábio Mendes dos Santos		

1.3 Vinculação ao Plano Anual de Contratações

Item do plano: 10 - Locação de imóvel

1.4 Valor Estimado

R\$22.374,60

2 Contexto

2.1 Motivação

Necessidade de espaço para abrigar o Cartório Eleitoral de Orleans - 23ª ZE.

2.2 Resultados Esperados

O espaço deve garantir o bom funcionamento das atividades relativas ao Cartório Eleitoral de Orleans - 23ª ZE, não só para os servidores desempenharem suas atividades, como garantir o bom atendimento do público.

2.3 Alinhamento Estratégico

OERS1 e OEPI3

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)	Fábio Mendes dos Santos
Telefone	7423
E-mail	fsantos@tre-sc.jus.br
Nome do Servidor (substituto)	Anselmo Vilmar Peres Carpes
Telefone	
E-mail	anselmo.carpes@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 Orleans e não há perspectiva de aquisição no curto ou médio prazo.

1.2. Definição e Especificação dos Requisitos da Solução

1.2.1. Requisitos Funcionais

Imóvel central; sala com acessibilidade; espaço suficiente para atendimento aos públicos interno e externo; arquivo de processos e procedimentos; banheiro para público externo adaptado a PCD e 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, preferencialmente, 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

Produto/Serviço 01	Locação de imóvel
Instituição Pública	Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina
Fornecedor	HR Imóveis Ltda.
Descrição	Locação de imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de Orleans
Valor Estimado	R\$ 4.474,92
Observações	Contrato n. 078/2018 – imóvel com 372,22m ² (área privativa)

Produto/Serviço 02	Locação de imóvel
Instituição Pública	Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina
Fornecedor	Rádio Itapiranga Ltda.
Descrição	Locação de imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de Itapiranga
Valor Estimado	R\$ 5.285,00
Observações	Contrato n. 013/2023 – imóvel com 158,40 m ²



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

1.5. Outros Produtos/Serviços Disponíveis

Não aplicável a esta contratação.

1.6. Alternativas de Software Livre ou Público incluindo Portal do Software Público Brasileiro

Não aplicável a esta contratação.

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

Solução	Item (insumos, serviços, garantia)	Custo Total Estimado
Locação de imóvel para abrigar o Cartório da 23ª Zona Eleitoral	Valor da locação	R\$ 4.474,22
	Tributos valor mensal (se houver)	R\$ 330,00
	Água e energia elétrica	96,00 + R\$ 400,00
	Total	R\$ 5.300,22

1.8. Escolha e Justificativa do Objeto

O imóvel selecionado atende aos requisitos de localização, acessibilidade, banheiro para PCD, espaço suficiente e adequado para abrigar as atividades ordinárias do Cartório e também aquelas relativas ao período eleitoral. Além disso, possui o registro imobiliário, com área construída devidamente averbada. Porém, a área não está individualizada e os locadores informaram que não têm interesse na individualização no momento.

O valor da locação, considerando a área total de 372,22m² corresponde a um custo mensal de R\$ 14,24/m², compatível com a realidade do mercado local.

1.8.1. Descrição do Objeto

Locação de imóvel destinado a abrigar o Cartório da 23ª Zona Eleitoral – Orleans –, onde serão prestados os serviços e desenvolvidas as atividades correlatas de competência da Justiça Eleitoral.

1.8.2. 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.

1.8.3. Benefícios Esperados

Garantir a qualidade dos serviços e atividades prestados pelo Juízo da 23ª Zona Eleitoral – Orleans, com a disponibilização de ambiente adequado às necessidades dos públicos interno e externo.

1.8.4. Relação entre a Demanda Prevista e Contratada

Id.	Objeto	Demanda Prevista	Quantidade a ser contratada
1	Locação de imóvel	372,22 m ²	372,22 m ²

1.9. Adequação do Ambiente

Natureza	Adequações necessárias
----------	------------------------



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

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

1.10. Orçamento Estimado

O valor estimado da contratação é de R\$ **R\$ 5.300,22**, considerando os custos com locação, IPTU, taxa de coleta de lixo e consumo de água e energia elétrica.

2. Sustentação de Contrato

2.1. Recursos Materiais e Humanos

Os recursos humanos e materiais serão disponibilizados pelo Locatário, para a execução dos serviços para a instalação e funcionamento do cartório.

2.2. Continuidade do Fornecimento

Não se aplica a esta contratação.

2.3. Transição Contratual

O cartório já se encontra instalado no referido imóvel.

2.4. Estratégia de Independência Tecnológica

Não se aplica a esta contratação.

3. Estratégia para Contratação

3.1. Natureza do Objeto

Locação de imóvel para abrigar o Cartório da 23ª Zona Eleitoral – Orleans.

3.2. Parcelamento e Adjudicação do Objeto

Considerando imprescindibilidade de concentração de todos os serviços do Cartório Eleitoral em um único imóvel, não é possível o parcelamento do objeto.

3.3. 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.

3.4. Classificação e Indicação Orçamentária

Item	Programa de Trabalho	Elemento de Despesa	Valor Mensal
Locação de imóvel	02.122.0033.20GP.0042 – Julgamento de Causas e Gestão Administrativa no Estado de SC	3.3.90.39, Elemento de despesa: Outros Serviços de Terceiros Pessoa Jurídica, Subitem 15 – Locação de Imóveis	R\$ 4.474,92



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

Item	Programa de Trabalho	Elemento de Despesa	Valor Mensal
Tributos/Tarifas	02.122.0033.20GP.0042 – Julgamento de Causas e Gestão Administrativa no Estado de SC	3.3.90.39, Elemento de Despesa Outros Serviços de Terceiros Pessoa Jurídica, Subitem 15 – Tributos a conta do Locatário ou Cessionário	R\$ 330,00
Total			R\$ 4.804,92

3.5. Vigência da Prestação de Serviço

O presente Contrato terá vigência de 60 (sessenta) meses, a partir da data da sua assinatura.

3.6. Gestor da Contratação

A gestão e a fiscalização do contrato são de competência do titular da Chefia do Cartório da 23ª Zona Eleitoral, ou seu substituto.

4. Análise de Riscos

A análise de riscos segue como anexo deste estudo preliminar.

5. 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 à continuidade da prestação dos serviços da Justiça Eleitoral relativos à 23ª Zona Eleitoral – Orleans/SC, a equipe de planejamento considera viável a instalação do cartório no imóvel selecionado, mediante a celebração de contrato de locação.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

PROJETO BÁSICO / TERMO DE REFERÊNCIA

1. Objeto da Contratação

Locação de imóvel destinado a abrigar o Cartório da 23ª Zona Eleitoral – Orleans/SC, 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 Orleans e a necessidade de um imóvel com condições de abrigar a sede do cartório, com boa localização, banheiro para PCD e acessibilidade, além de permitir a locomoção de uma pessoa que utilize cadeira de rodas, no interior do cartório.

2.2. Objetivos e Benefícios

Garantir a qualidade dos serviços e atividades prestados pelo Juízo da 23ª Zona Eleitoral – Orleans, com a disponibilização de ambiente adequado às necessidades dos públicos interno e externo.

2.3. Alinhamento Estratégico

Alinhamento Estratégico	Objetivos, Ações e Iniciativas
PEJE	<ul style="list-style-type: none"> Objetivo estratégico 01 – fortalecimento da governança; Ação estratégica 01 – aperfeiçoar a governança das contratações.
PLS	<ul style="list-style-type: none"> 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 aos autos do PAE n. 13.207/2023.

2.5. Demanda Prevista x Quantidade a ser contratada

Id.	Objeto	Demanda Prevista	Quantidade a ser contratada
1	Locação de imóvel	372,22 m ²	372,22 m ²

2.6. Objetos Disponíveis

Conforme levantamento realizado nos Estudos Preliminares.

2.7. Caracterização e Composição do Objeto

Locação de imóvel destinado a abrigar o Cartório da 23ª Zona Eleitoral – Orleans –, onde serão prestados os serviços e desenvolvidas as atividades correlatas de competência da Justiça Eleitoral, com as seguintes características:

- imóvel central;



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

- sala com acessibilidade;
- espaço suficiente para atendimento aos públicos interno e externo;
- arquivo de processos e procedimentos;
- banheiro para público externo adaptado a PCD;
- banheiro para público interno;
- boas condições de uso e conservação;
- pintura e piso satisfatórios; e
- portas, janelas e fechaduras em bom estado de funcionamento e com condições de segurança.

2.8. Serviços Adicionais

Não se aplica a esta contratação.

2.9. Parcelamento e Adjudicação

Considerando imprescindibilidade de concentração de todos os serviços do Cartório Eleitoral em um único imóvel, não é possível o parcelamento do objeto.

2.10. Seleção do Fornecedor

O imóvel selecionado atende aos requisitos de localização, acessibilidade, banheiro para PCD, espaço suficiente e adequado para abrigar as atividades ordinárias do Cartório e também aquelas relativas ao período eleitoral. Além disso, possui o registro imobiliário, com área construída devidamente averbada, porém não individualizada. Cabe ressaltar que os locadores não manifestaram interesse em proceder à individualização da área a ser locada, de acordo com a proposta de locação apresentada.

O valor da locação, considerando a área total de 372,22m², corresponde a um custo de R\$ 14,24/m², compatível com a realidade do mercado local.

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

2.15.1. promover, através de seu representante, o servidor titular da função de Chefe de Cartório da 23ª



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;

2.15.2. efetuar o pagamento ao LOCADOR, de acordo com as condições de preço e prazo estabelecidas no contrato;

2.15.3. comunicar ao LOCADOR, a qualquer tempo, por escrito, a intenção de desocupação das salas comerciais, objeto deste Contrato, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;

2.15.4. pagar as despesas com taxa de coleta de lixo, IPTU, água e esgoto e energia elétrica; e

2.15.5. indenizar, na ocasião da devolução do imóvel, com base nos custos unitários estabelecidos na forma dos serviços, materiais e insumos diversos descritos nas tabelas do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI, os reparos necessários ao restabelecimento das condições em que o imóvel se encontrava no momento da disponibilização, conforme termo de vistoria a que se refere o item 1.3 do Anexo I.

2.16. Obrigações da Contratada

2.16.1. locar as salas comerciais nas condições, no preço e no prazo estipulados neste Contrato;

2.16.2. disponibilizar o imóvel para ocupação a partir de 4/8/2023;

2.16.3. não transferir, no todo ou em parte, o objeto do presente Contrato, sem prévia comunicação ao LOCATÁRIO;

2.16.4. realizar as manutenções de responsabilidade do proprietário, assim entendidas como aquelas não decorrentes do desgaste natural ou da utilização do imóvel; e

2.16.5. manter durante a execução do Contrato todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no PAE n. 13.207/2023.

2.17. Custo estimado da contratação

O valor mensal da locação é de R\$ 4.474,22. Os valores estimados mensais das demais despesas são os seguintes:

- energia elétrica - R\$ 400,00;
- água e esgoto – R\$ 96,00
- taxa de coleta de lixo – R\$ 13,33;
- IPTU – R\$ 316,67.

3. Especificação Técnica Detalhada

3.1. Requisitos Técnicos

Locação de uma sala comercial, situada na Rua Antônio da Silva Cascaes, n. 140, Sala 1, Bairro Conde d'Eu, Orleans/SC, medindo 372,22 m² de área total (privativa).

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.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

3.2 Modelos de Documentos

Não se aplica a esta contratação.

Florianópolis, em 3 de julho de 2023.



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 titular da Chefia do Cartório da 23ª Zona Eleitoral, ou seu substituto.

1.1. Papéis a serem desempenhados pelos principais atores do TRE-SC e da Contratada

Caberá ao Locador disponibilizar o imóvel a ser locado nas condições estabelecidas em contrato.

Ao Cartório da 23ª Zona Eleitoral caberá o acompanhamento da execução contratual, reportando à Secretaria de Administração e Orçamento eventuais intercorrências.

1.2. Dinâmica de Execução, Etapas e Cronograma

Previamente à ocupação, será realizada vistoria conjunta, da qual será lavrado termo, incluindo registros fotográficos, registrando o estado da edificação, que será assinado pelas partes e juntado aos autos do PAE n. 13.207/2023.

Finda a locação, será o imóvel devolvido nas mesmas condições em que tenha recebido o LOCATÁRIO.

1.3. Instrumentos Formais

Serão lavrados termos de vistoria inicial e final do imóvel.

1.4. Prazos de Garantia

Não se aplica a esta contratação.

1.5. Acompanhamento do Contrato

O acompanhamento é de competência do titular da Chefia do Cartório da 23ª Zona Eleitoral, ou seu substituto.

1.6. Recebimento Provisório e Definitivo

Não se aplica a esta contratação.

1.7. Pagamento

O prazo máximo para a efetivação do pagamento será de 5 (cinco) dias úteis após a o encerramento 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.

1.11. Descumprimento Contratual e Penalidades

1.11.1. Se o LOCADOR descumprir as condições deste Contrato, ficará sujeitos às penalidades estabelecidas na Lei n. 8.666/1993.

1.11.1.1. Consoante previsto na Portaria P n. 136, de 14 de outubro de 2021:



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

- 1.11.1.1.1. As infrações consideradas como leves serão penalizadas com a advertência;
- 1.11.1.1.2. As infrações consideradas como médias serão penalizadas com multa de 5% do valor mensal do contrato;
- 1.11.1.1.3. As infrações consideradas como graves serão penalizadas com multa de 10% do valor mensal do contrato;
- 1.11.1.1.4. As infrações consideradas como gravíssimas serão penalizadas com suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com o TRE-SC, por prazo não superior a 2 (dois) anos;
- 1.11.1.1.5. Em caso de reincidência em período inferior a três meses, a infração será classificada em nível imediatamente superior à anterior;
- 1.11.2. Conforme previsto no artigo 87 da Lei n. 8.666/1993, nas hipóteses de inexecução total ou parcial, com rescisão contratual deste Contrato, poderão ser aplicadas as seguintes penalidades:
- a) no caso de inexecução parcial sem rescisão contratual, multa de 10% (dez por cento) sobre o valor mensal estimado do contrato;
- b) no caso de inexecução parcial com rescisão contratual, multa de 10% (dez por cento) sobre o resultado da multiplicação do valor estimado mensal pelo número de meses restantes para o encerramento da vigência deste Contrato, a contar do mês do inadimplemento;
- c) no caso de inexecução total com rescisão contratual, multa de 10% (dez por cento) sobre o valor estimado total deste Contrato;
- d) 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 na alínea anterior.
- 1.11.3. A sanção estabelecida na alínea “d” do subitem 1.11.2 é de competência do Presidente do TRE-SC.
- 1.11.4. A pena de multa poderá ser aplicada cumulativamente com as demais sanções previstas na Lei n. 8.666/1993.
- 1.11.5. Da decisão que aplicar a penalidade prevista na alínea “d” do subitem 1.11.2, caberá pedido de reconsideração, no prazo de 10 (dez) dias úteis a contar da intimação do ato.
- 1.11.6. O prazo para a apresentação de defesa prévia, quanto à aplicação das demais penalidades, será de 5 (cinco) dias úteis, a contar do recebimento da notificação.
- 1.11.6.1. Transcorrido in albis o prazo para a apresentação de defesa prévia ou após a apresentação da defesa prévia, a autoridade competente, se for o caso, aplicará a respectiva penalidade e estabelecerá prazo de 5 (cinco) dias úteis para a apresentação de recurso, contado do primeiro dia útil subsequente ao recebimento da notificação.
- 1.11.6.2. Os recursos serão dirigidos ao Diretor-Geral, por intermédio do Secretário de Administração e Orçamento, o qual poderá reconsiderar sua decisão, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, ou, nesse mesmo prazo, encaminhá-los ao Diretor-Geral, devidamente informados, devendo, neste caso, a decisão ser proferida em 5 (cinco) dias úteis, contado do recebimento do recurso.
- 1.11.6.3. Com a decisão do recurso ou do pedido de reconsideração referente à penalidade prevista na alínea “d” do subitem 1.11.2 exaure-se a esfera administrativa.