



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE SANTA CATARINA
PROCESSO ADMINISTRATIVO ELETRÔNICO

PAE nº: 29.393/2023

Documento de Formalização da Demanda

1 Identificação da Demanda

1.1 Título

Locação de imóvel para abrigar os Cartórios Eleitorais de Tubarão - 33ª e 99ª ZE.

1.2 Unidade Demandante

Unidade	33ª ZE - Cartório da 33ª Zona Eleitoral - Tubarão	Data	12/09/2023
Responsável pela demanda	Ricardo Leonetti de Oliveira		

1.3 Vinculação ao Plano Anual de Contratações

Item do plano: 10 - Locação de imóvel

1.4 Valor Estimado

R\$6.186,61

2 Contexto

2.1 Motivação

Necessidade de espaço para abrigar os Cartórios Eleitorais de Tubarão - 33ª e 99ª ZE.

2.2 Resultados Esperados

O espaço deve garantir o bom funcionamento das atividades relativas aos Cartórios Eleitorais de Tubarão - 33ª e 99ª 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 [x] 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)	Ricardo Leonetti de Oliveira
Telefone	8433
E-mail	ricardoleonetti@tre-sc.jus.br
Nome do Servidor (substituto)	Thiago Pires
Telefone	8005
E-mail	thiago.pires@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 Tubarão 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	PHL Administradora de Imóveis Ltda.
Descrição	Locação de imóvel para abrigar os Cartórios Eleitorais de Tubarão
Valor Estimado	R\$ 6.186,61
Observações	Contrato n. 142/2018 – imóvel com 308,40 m ²

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 os Cartórios da 33ª e 99ª Zonas Eleitorais	Valor da locação	R\$ 6.495,61
	Tributos valor mensal (se houver)	R\$ 240,11
	Água, energia elétrica, condomínio e seguro	222,00 + R\$ 500,00 + R\$ 2.309,63 + R\$ 277,38 = R\$ 3.309,01
	Total	R\$ 10.044,73

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 308,40m² corresponde a um custo mensal de R\$ 32,57/m², compatível com a realidade do mercado local.

1.8.1. Descrição do Objeto

Locação de imóvel destinado a abrigar o Cartório da 33ª e 99ª Zonas Eleitorais – Tubarão –, 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 pelos Juízos da 33ª e 99ª Zonas Eleitorais – Tubarão, 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	308,40 m ²	308,40 m ²

1.9. 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

1.10. Orçamento Estimado

O valor estimado da contratação é de R\$ **R\$ 10.044,73**, considerando os custos com locação, taxa de coleta de lixo, IPTU, seguro, condomínio, água e esgoto e energia elétrica.

Item 10 do Plano de Contratações 2023 – Anexo I – Locação de imóvel. O valor total estimado corresponde a R\$ 4.548.797,75.

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

O objeto a ser licitado possui características comuns e usuais encontradas no mercado. Trata-se de serviço a ser prestado de forma contínua.

3.2. Parcelamento e Adjudicação do Objeto

Considerando imprescindibilidade de concentração de todos os serviços dos Cartórios Eleitorais 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



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

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 10 – Locação de Imóveis	R\$ 6.495,61
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\$ 240,11
Total			R\$ 6.735,72

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 dos titulares da Chefia do Cartório da 33ª e 99ª Zonas Eleitorais, 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 33ª e à 99ª Zonas Eleitorais – Tubarão/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 os Cartórios da 33ª e 99ª Zonas Eleitorais – Tubarão/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 Tubarão 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 pelos Juízos da 33ª e 99ª Zonas Eleitorais – Tubarão, 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. 29.393/2023.

2.5. Demanda Prevista x Quantidade a ser contratada

Id.	Objeto	Demanda Prevista	Quantidade a ser contratada
1	Locação de imóvel	308,40 m ²	308,40 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 os Cartórios da 33ª e 99ª Zonas Eleitorais – Tubarão –, 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 dos Cartórios Eleitorais 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 está individualizada. O valor da locação, considerando a área total de 308,40 m², corresponde a um custo de R\$ 32,57/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 33ª e/ou 99ª 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,



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

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, condomínio, seguro, 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 a sala comercial nas condições, no preço e no prazo estipulados neste Contrato;

2.16.2. disponibilizar o imóvel para ocupação a partir de 18/12/2023;

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. 29.393/2023.

2.17. Custo estimado da contratação

O valor mensal da locação é de R\$ 6.495,61. Os valores estimados mensais das demais despesas são os seguintes:

- energia elétrica - R\$ 500,00;
- água e esgoto – R\$ 222,00;
- taxa de coleta de lixo – R\$ 47,63;
- IPTU – R\$ 192,47;
- condomínio – R\$ 2.309,63; e
- seguro – R\$ 277,38.

3. Especificação Técnica Detalhada

3.1. Requisitos Técnicos

Locação de uma sala comercial, localizada no 2º piso do Edifício Comercial PHL (nome de fantasia: Praça Shopping), sito na Avenida Marcolino Martins Cabral, n. 1315, Centro, Tubarão/SC, com área de 308,40 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.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

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 6 de novembro 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 de Cartório da 33ª e/ou 99ª 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 33ª e/ou 99ª 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. 29.393/2023.

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 33ª e/ou 99ª 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.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

1.11. Descumprimento Contratual e Penalidades

1.11.1. Se o LOCADOR descumprir as condições deste Contrato, ficará sujeito 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:

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.