



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE SANTA CATARINA
PROCESSO ADMINISTRATIVO ELETRÔNICO

PAE nº: 31.817/2023

Documento de Formalização da Demanda

1 Identificação da Demanda

1.1 Título

Locação de imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de Campos Novos - 7ªZE

1.2 Unidade Demandante

| | | | |
|---------------------------------|--|-------------|------------|
| Unidade | 7ª ZE - Cartório da 7ª Zona Eleitoral - Campos Novos | Data | 04/10/2023 |
| Responsável pela demanda | Natália Gil Ferreira | | |

1.3 Vinculação ao Plano Anual de Contratações

Item do plano: 10 - Locação de imóvel

1.4 Valor Estimado

R\$3.500,00

2 Contexto

2.1 Motivação

Necessidade de espaço para abrigar o Cartório Eleitoral de Campos Novos - 7ª ZE

2.2 Resultados Esperados

O espaço deve garantir o bom funcionamento das atividades relativas ao Cartório Eleitoral de Campos Novos - 7ª 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) | Natália Gil Ferreira |
| Telefone | 8407 |
| E-mail | natalia.ferreira@tre-sc.jus.br |
| Nome do Servidor (substituto) | |
| Telefone | |
| E-mail | |

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 Campos Novos e não há perspectiva de aquisição no curto ou médio prazo. Cabe ressaltar que a Zona Eleitoral de Campos Novos está abrigada em imóvel locado, mas o espaço não contempla a plena acessibilidade, motivo pelo qual se pretende locar outra sala comercial.

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 - além do pertencente à União, com espaço físico insuficiente, 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 | Majestic Residence Empreendimentos SPE Ltda. |
| Descrição | Locação de imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de Campos Novos |
| Valor Estimado | R\$ 5.370,53 |
| Observações | Contrato n. 069/2020 – imóvel com 225 m 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 |



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

| | |
|-----------------------|---|
| Valor Estimado | R\$ 5.285,00 |
| Observações | Contrato n. 013/2023 – imóvel com 158,40 m ² |

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 7ª Zona Eleitoral | Valor da locação | R\$ 2.780,00 |
| | Tributos valor mensal (se houver) | R\$ 54,16 |
| | Condomínio, água, esgoto e energia elétrica | R\$ 90,00 + R\$ 80,00 + R\$ 180,00 = R\$ 350,00 |
| | Total | R\$ 3.184,16 |

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 e individualizada.

O valor da locação, considerando a área total de 101,75m² corresponde a um custo mensal de R\$ 27,32m², compatível com a realidade do mercado local.

1.8.1. Descrição do Objeto

Locação de imóvel destinado a abrigar o Cartório da 7ª Zona Eleitoral – Campos Novos –, 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 7ª Zona Eleitoral – Campos Novos, 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 | 101,75 m ² | 101,75 m ² |



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

1.9. Adequação do Ambiente

| 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\$ 3.184,16**, considerando os custos com locação, IPTU, 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

Locação de imóvel para abrigar o Cartório da 7ª Zona Eleitoral – Campos Novos.

3.2. Parcelamento e Adjudicação do Objeto

Considerando a 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



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 | 3.3.90.36, Elemento de despesa: Outros Serviços de Terceiros Pessoa Física, Subitem 15 – Locação de Imóveis | R\$ 2.780,00 |
| 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\$ 54,16 |
| Total | | | R\$ 2.834,16 |

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 7ª 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 7ª Zona Eleitoral – Campos Novos/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 7ª Zona Eleitoral – Campos Novos/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 Campos Novos e a necessidade de um imóvel em 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 7ª Zona Eleitoral – Campos Novos, 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. 31.817/2023.

2.5. Demanda Prevista x Quantidade a ser contratada

| Id. | Objeto | Demanda Prevista | Quantidade a ser contratada |
|-----|-------------------|-----------------------|-----------------------------|
| 1 | Locação de imóvel | 101,75 m ² | 101,75 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 7ª Zona Eleitoral – Campos Novos –, 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 e individualizada.

O valor da locação, considerando a área total de 101,75m², corresponde a um custo de R\$ 27,32/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 7ª 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



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

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 IPTU, condomínio, 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. pagar as despesas com taxa de coleta de lixo e seguro;

2.16.3. disponibilizar o imóvel para ocupação após a realização da vistoria conjunta;

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

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

2.16.6. manter durante a execução do Contrato todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no PAE n. 31.817/2023.

2.17. Custo estimado da contratação

O valor mensal da locação é de R\$ 2.780,00. Os valores estimados mensais das demais despesas são os seguintes:

- energia elétrica - R\$ 180,00;
- água e esgoto – R\$ 80,00;
- condomínio – R\$ 90,00;
- IPTU – R\$ 54,17.

3. Especificação Técnica Detalhada

3.1. Requisitos Técnicos

Locação de uma sala comercial, situada na Rua Marechal Floriano Peixoto, n. 234, sala 2, Centro, Campos Novos, medindo 101,75 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 outubro 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 7ª 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 7ª 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. 31.817/2023.

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 7ª 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.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

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 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.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

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.