



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

PAE nº: 28.895/2023

**Documento de Formalização da Demanda**

**1 Identificação da Demanda**

**1.1 Título**

Locação de imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de Abelardo Luz - 71ªZE.

**1.2 Unidade Demandante**

<b>Unidade</b>	71ª ZE - Cartório da 71ª Zona Eleitoral - Abelardo Luz	<b>Data</b>	06/09/2023
<b>Responsável pela demanda</b>	Adalberto Rodrigo Bledon		

**1.3 Vinculação ao Plano Anual de Contratações**

Item do plano: 10 - Locação de imóvel

**1.4 Valor Estimado**

R\$3.213,55

**2 Contexto**

**2.1 Motivação**

Necessidade de espaço para abrigar o Cartório Eleitoral de Abelardo Luz - 71ª ZE .

**2.2 Resultados Esperados**

O espaço deve garantir o bom funcionamento das atividades relativas ao Cartório Eleitoral de Abelardo Luz - 71ª 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**

<b>Nome do Servidor (titular)</b>	Adalberto Rodrigo Bledon
<b>Telefone</b>	8471
<b>E-mail</b>	adalbertobledon@tre-sc.jus.br
<b>Nome do Servidor (substituto)</b>	Alexsandra Assis Casagrande
<b>Telefone</b>	8172
<b>E-mail</b>	alexsandra.casagrande@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 Abelardo Luz 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

<b>Produto/Serviço 01</b>	Locação de imóvel
<b>Instituição Pública</b>	Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina
<b>Fornecedor</b>	Leocir Luiz Lambert
<b>Descrição</b>	Locação de imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de Abelardo Luz
<b>Valor Estimado</b>	R\$ 3.213,55
<b>Observações</b>	Contrato n. 143/2018 – imóvel com 120 m <sup>2</sup>

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

#### 1.5. Outros Produtos/Serviços Disponíveis



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

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 71ª Zona Eleitoral	Valor da locação	R\$ 3.500,00
	Tributos valor mensal (se houver)	R\$ 20,00
	Água e energia elétrica	0 + R\$ 300,00
	<b>Total</b>	<b>R\$ 3.820,00</b>

### 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 120m<sup>2</sup> corresponde a um custo mensal de R\$ 29,17/m<sup>2</sup>, compatível com a realidade do mercado local.

#### 1.8.1. Descrição do Objeto

Locação de imóvel destinado a abrigar o Cartório da 71ª Zona Eleitoral – Abelardo Luz –, 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 71ª Zona Eleitoral – Abelardo Luz, 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	120 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>

### 1.9. Adequação do Ambiente

Natureza	Adequações necessárias
Infraestrutura Tecnológica	Não há adequação a ser realizada
Infraestrutura Elétrica	Não há adequação a ser realizada



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

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\$ 3.820,00**, considerando os custos com locação, taxa de coleta de lixo e consumo de 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 71ª Zona Eleitoral – Abelardo Luz.

### 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.004 2 – 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\$ 3.500,00
Tributos/Tarifas	02.122.0033.20GP.004 2 – Julgamento de Causas e Gestão	3.3.90.39, Elemento de Despesa Outros Serviços de Terceiros	R\$ 20,00



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

	Administrativa no Estado de SC	Pessoa Jurídica, Subitem 15 – Tributos a conta do Locatário ou Cessionário	
<b>Total</b>			R\$ 3.520,00

### 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 71ª 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 71ª Zona Eleitoral – Abelardo Luz/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 71ª Zona Eleitoral – Abelardo Luz/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 Abelardo Luz 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 71ª Zona Eleitoral – Abelardo Luz, 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"> <li>Objetivo estratégico 01 – fortalecimento da governança;</li> <li>Ação estratégica 01 – aperfeiçoar a governança das contratações.</li> </ul>
PLS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Objetivo estratégico – qualidade de vida no ambiente de trabalho;</li> <li>Ação estratégica – adotar medidas para promover um ambiente físico saudável e seguro.</li> </ul>

#### 2.4. Estudos Preliminares do Objeto

Documento juntado aos autos do PAE n. 28.895/2023.

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

Id.	Objeto	Demanda Prevista	Quantidade a ser contratada
1	Locação de imóvel	120 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>

#### 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 71ª Zona Eleitoral – Abelardo Luz –, 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 120 m<sup>2</sup>, corresponde a um custo de R\$ 29,17/m<sup>2</sup>, 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 71ª 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;



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

- 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 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. pagar as despesas com água e esgoto e IPTU;
- 2.16.3. disponibilizar o imóvel para ocupação a partir de 6/12/2023;
- 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. 28.895/2023.

### **2.17. Custo estimado da contratação**

O valor mensal da locação é de R\$ 3.500,00. Os valores estimados mensais das demais despesas são os seguintes:

- energia elétrica - R\$ 300,00; e
- taxa de coleta de lixo – R\$ 20,00.

## **3. Especificação Técnica Detalhada**

### **3.1. Requisitos Técnicos**

Locação de uma sala comercial, situada na Avenida Padre João Smedt, 1274, Centro, Abelardo Luz/SC, medindo 120m<sup>2</sup> 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.



# Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

Florianópolis, em 6 de outubro de 2023.

**Anexo I – Plano de Fiscalização**



# Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

## **1. Execução e Gestão do Contrato**

A gestão e a fiscalização do contrato são de competência do titular da Chefia do Cartório da 71ª 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 71ª 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. 28.895/2023.

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 71ª 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:

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;



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

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.