



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

PAE nº: 2.891/2026

**Documento de Formalização da Demanda**

**1 Identificação da Demanda**

**1.1 Título**

Locação de imóvel destinado a abrigar o Cartório das 29ª e 84ª Zonas Eleitorais de São José.

**1.2 Unidade Demandante**

<b>Unidade</b>	CI - Coordenadoria de Infraestrutura	<b>Data</b>	27/02/2026
<b>Responsável pela demanda</b>	César Augusto Rodrigues de Araujo		

**1.3 Vinculação ao Plano Anual de Contratações**

Item do plano: 26 - Locação de imóveis

**1.4 Valor Estimado**

R\$22.500,00

**2 Contexto**

**2.1 Motivação**

O imóvel próprio do Cartório Eleitoral de São José está em obras (Contrato 02/2026), o que impede a sua ocupação enquanto durarem as obras. Ainda que o Cartório Eleitoral de São José atualmente esteja em um imóvel locado, a mudança é necessária em função das dimensões do imóvel, que não comportam as necessidades da Justiça Eleitoral de São José durante um ano eleitoral.

Além disso, a União e os demais órgãos públicos não possuem imóvel na cidade capaz de abrigar a Justiça Eleitoral.

**2.2 Resultados Esperados**

Em razão de considerável diversidade de atribuições, o imóvel que abrigará o Cartório Eleitoral deverá garantir o bom funcionamento de todas as atividades cartorárias.

**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)	César Augusto Rodrigues de Araujo
Telefone	3838
<i>E-mail</i>	cesar.araujo@tre-sc.jus.br
Nome do Servidor (substituto)	Carla Marcon Pinheiro Machado
Telefone	3144
<i>E-mail</i>	carla@tre-sc.jus.br

**4 Unidade Técnica**

CI - Coordenadoria de Infraestrutura



# Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

### 1. Necessidade da contratação

O imóvel próprio do Cartório Eleitoral de São José está em obras em função de diversos problemas de infraestrutura que demandam uma intervenção em toda a estrutura do imóvel (Contrato 02/2026), o que impede a sua ocupação enquanto durarem as obras.

Ainda que o Cartório Eleitoral de São José atualmente esteja em um imóvel locado, cujo contrato de locação está vigente até o dia 05 de maio de 2026, a mudança é necessária em função das dimensões do imóvel, que não comportam as necessidades da Justiça Eleitoral de São José durante um ano eleitoral.

Nesse sentido, ressalta-se que a locação vigente foi dimensionada sob a premissa de que as obras na sede própria ocorreriam em 2025, contudo, restrições orçamentárias postergaram o certame.

Além disso, a União não possui imóvel na cidade capaz de abrigar a estrutura do Cartório Eleitoral, assim como os demais órgãos públicos não possuem espaço para compartilhamento.

### 2. Alinhamento da contratação

#### 2.1. Plano de Contratações Anual

Anexo I  
Item 26

#### 2.2. Plano de Logística Sustentável

A locação de imóveis na Administração Pública deve pautar-se sempre no uso racional de recursos e equipamentos, de forma a evitar o desperdício de insumos e materiais consumidos, bem como a geração excessiva de resíduos, a fim de atender às diretrizes de responsabilidade ambiental.

Ainda, a presente contratação não realiza conflito com o objeto do Plano de Logística Sustentável do TRE-SC.

#### 2.3. Outros instrumentos

Não se aplica a esta contratação.

### 3. Requisitos da contratação

Imóvel central e acessível; com área necessária para comportar todos os setores dos Cartórios Eleitorais, como atendimento ao público, espaços administrativos, áreas de armazenamento de documentos, banheiro para público externo, com adaptação para PCD, banheiro para público interno e área para alimentação e material de limpeza. Além disso, deve permitir um leiaute funcional e de fácil circulação. A iluminação e ventilação devem ser adequadas, conforme as normas legais e técnicas vigentes. O imóvel precisa estar com a infraestrutura básica, sem riscos de falhas nos sistemas de energia, telefonia, água ou esgoto.

Além disso, o imóvel deve estar 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.

### 4. Levantamento de mercado



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

### 4.1. Imóveis públicos disponíveis

Cabe informar que consta nos anexos do presente ETP a declaração emitida pelo Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis- SISREI, da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, atestando a indisponibilidade de imóveis públicos vagos que atendam ao objeto na localidade.

### 4.2. Análise das alternativas possíveis

Não há imóveis edificados que possam ser temporariamente cedidos pela Secretaria de Patrimônio da União - SPU ou por outros Órgãos Públicos e, portanto, permanece a necessidade de locação de imóvel.

#### 4.2.1. Compartilhamento de imóvel

As unidades da Justiça Estadual, Federal e da Justiça do Trabalho não possuem espaço físico disponível para compartilhamento, mesmo que em caráter temporário, do Cartório Eleitoral de São José.

Por fim, registra-se que não há, na localidade, outros órgãos ou entidades federais com espaço adequado para a finalidade pretendida.

#### 4.2.2. Soluções disponíveis no mercado

Dentre as opções disponíveis no mercado, para atendimento da presente demanda, optou-se pela locação, em razão da indisponibilidade de imóvel para cessão ou compartilhamento, da situação crítica conforme informado anteriormente, assim como a impossibilidade de construção de um novo imóvel por conta dos elevados custos envolvidos.

<b>Produto/Serviço 01</b>	Locação de Imóvel
<b>Fornecedor</b>	IBAGY Imóveis
<b>Descrição</b>	Locação de Imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de São José com área total aproximada de 358,00 m <sup>2</sup> .
<b>Valor Estimado</b>	R\$ 22.500,00
<b>Observações</b>	Anúncio disponibilizado na internet no link: <a href="https://ibagy.com.br/imovel/124936/predio_edificio-kobrasol-sao-jose/">https://ibagy.com.br/imovel/124936/predio_edificio-kobrasol-sao-jose/</a>

#### 4.2.3. Contratações públicas similares

<b>Produto/Serviço 01</b>	Locação de Imóvel
<b>Instituição Pública</b>	Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina - TRE-SC
<b>Fornecedor</b>	Rosada & Rosada Ltda.
<b>Descrição</b>	Locação de Imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de Balneário Camboriú
<b>Valor Estimado</b>	R\$ 20.790,99
<b>Observações</b>	Contrato n. 07/2021 - Imóvel com área aproximada de 256,84 m <sup>2</sup> .



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

<b>Produto/Serviço 02</b>	Locação de Imóvel
<b>Instituição Pública</b>	Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina - TRE-SC
<b>Fornecedor</b>	Maria da Graça Heil
<b>Descrição</b>	Locação de Imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de Itapema
<b>Valor Estimado</b>	R\$ 11.115,50
<b>Observações</b>	Contrato n. 79/2022 - Imóvel com área aproximada de 274,90 m <sup>2</sup> .

### 4.3. Justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar

Não há disponibilidade de imóvel público para ocupação temporária do Cartório Eleitoral de São José na cidade de São José, conforme informado pela Secretaria de Patrimônio da União – SPU, além da indisponibilidade de imóveis públicos para compartilhamento. Dessa forma, resta a locação como única solução viável para atendimento da demanda.

Como o imóvel próprio do Cartório Eleitoral de São José está em obras em função de diversos problemas de infraestrutura que demandam uma intervenção em toda a estrutura do imóvel (Contrato 02/2026), o que impede a sua ocupação enquanto durarem as obras.

Ainda que o Cartório Eleitoral de São José atualmente esteja em um imóvel locado, cujo contrato de locação está vigente até o dia 05 de maio de 2026, a mudança é necessária em função das dimensões do imóvel (173,52 m<sup>2</sup>), que não comportam as necessidades da Justiça Eleitoral de São José durante um ano eleitoral.

Nesse sentido, ressalta-se que a locação vigente foi dimensionada sob a premissa de que as obras na sede própria ocorreriam em 2025, contudo, restrições orçamentárias postergaram o certame.

Assim, devido à dificuldade de se encontrar imóveis na cidade de São José com os atributos necessários para receber os Cartórios Eleitorais daquele município em um ano eleitoral, verificou-se que, entre os imóveis em oferta na localidade, o único que contempla todos os requisitos e permite a ocupação imediata é aquele localizado na Rua Antônio Scherer, 633, Kobrasol - São José/SC, de propriedade de Otilo Schuch e Laudeci Schuch. Acrescente-se a isso o fato de estar localizado em área com ampla disponibilidade de transporte público, o que favorece o acesso dos eleitores do município.

Os Cartórios Eleitorais da 29ª e 84ª Zonas Eleitorais, consoante manifestação da Seção de Engenharia e Arquitetura de pp. 14-15 do PAE 37.882/2023, enquadra-se como grupo 04, que são cartórios que possuem 2 zonas eleitorais e atendem até 155 mil eleitores.

As áreas demandadas para o grupo 04 são:

- Área administrativa: 45 m<sup>2</sup> por ZE;
- Área para a Central de Atendimento ao Eleitor - CAE: até 100 m<sup>2</sup>;
- Volume do arquivo: 9,1 m<sup>3</sup>;
- Área para reuniões: 12 m<sup>2</sup>;
- Área para sanitários servidores: 7,5 m<sup>2</sup>;
- Área para sanitários públicos: 2,5 m<sup>2</sup>;
- Área para sanitários PCR: 3,36 m<sup>2</sup>;
- Área para Copa: 12 m<sup>2</sup>;
- Área útil total necessária, sem considerar espaço para configuração de urnas = 236,46m<sup>2</sup>.
- Área Construída necessária = área útil x 1,1 = **260 m<sup>2</sup>**

Nesse sentido o imóvel apresentado possui uma área total de 358,32 m<sup>2</sup>, o que permite a suficiente



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

realização das tarefas cartorárias durante um ano eleitoral, incluindo o atendimento ao público, conforme estudo de layout elaborado pela Seção de Engenharia e Arquitetura (em anexo).

Ademais, entende-se justificado o valor proposto para a locação, o qual se encontra adequado aos valores apurados no Laudo de Avaliação do imóvel (em anexo).

Dessa forma, demonstradas a inexistência de imóveis públicos vagos e que atendam às necessidades da Administração, bem como a singularidade do imóvel identificado, verifica-se a inequívoca vantagem na locação do referido imóvel, com inexigibilidade de licitação.

### 5. Descrição da solução

Locação de imóvel situado na Rua Antônio Scherer, 633, Kobrasol - São José/SC, destinado a abrigar os Cartórios da 29ª e 84ª Zonas Eleitorais, onde serão prestados os serviços e desenvolvidas as atividades correlatas de competência da Justiça Eleitoral, com as características do *check-list* técnico e administrativo disponibilizados na Intranet deste Tribunal, no endereço:

<http://intranet.tre-sc.gov.br/governanca-e-gestao/gestao-dos-bens-imizeis>.

### 6. Estimativa de área mínima e máximas

Conforme o Manual Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional (2022) a área construída máxima a ser considerada para ambientes de escritório e de apoio para 14 postos de trabalho (leiaute atual) é a seguinte:

Área máxima construída= 14 x 12m<sup>2</sup>/0,7 x 1,1, considerando contrato de prorrogação na mesma edificação, o manual compreende um acréscimo de área de 1.3, totalizando área máxima de 343,2m<sup>2</sup>.

Área mínima construída, em mesmo imóvel onde está abrigado os cartórios de São José (14 x 9m<sup>2</sup>/0,7 x 1,1), totalizando área mínima de 198,0m<sup>2</sup>.

- Conforme Planilha de Áreas Cartórios 2025/CI/SIS/TRE-SC: As Zonas Eleitorais de São José possuem um eleitorado de até 155 mil eleitores, situação que exige a configuração de área útil mínima de 236,46m<sup>2</sup> para o bom desenvolvimento dos trabalhos cartorários.

### 7. Vigência da locação

O Contrato terá a vigência de 1 (um) ano, na modalidade de locação tradicional, observado o constante no art. 9º, Inc I da IN Seges n. 103/2022, podendo ser prorrogado até o limite decenal, nos termos do art. 107 da Lei n. 14.133/2021.

### 8. Estimativa do custo de ocupação total

Despesas estimadas no valor da locação do imóvel:

- Locação: valor mensal - R\$ 22.500,00
- IPTU: valor mensal - R\$ 500,84
- Coleta de lixo: valor mensal - R\$ 164,97
- Energia elétrica: valor mensal estimado de R\$ 2.000,00
- Desmobilização e devolução do imóvel atual ao locador: R\$ 10.000,00
- Adaptação do novo imóvel: R\$ 5.000,00



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

### **9. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação**

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

### **10. Demonstrativo dos resultados pretendidos**

Em razão de considerável diversidade de atribuições, principalmente em ano eleitoral, o imóvel que abrigará os Cartórios Eleitorais de São José deverá garantir o bom funcionamento de todas as atividades das unidades instaladas no imóvel.

### **11. Providências a serem adotadas previamente à celebração do contrato**

Não há providências a serem adotadas, exceto a avaliação prévia das condições do imóvel.

O Cartório possui quadro de servidores com experiência e, portanto, capacitados para a fiscalização e gestão contratual.

### **12. Contratações correlatas e/ou interdependentes**

Contrato 17/2025, com vigência até 05.05.2026.

### **13. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras**

Não há dimensionamento previsível de possíveis impactos ambientais.

### **14. Análise de riscos**

Conforme planilha anexa.

### **15. Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação**

Restando demonstrada a singularidade do imóvel a ser locado, bem como a consequente vantagem para a Administração Pública, nos termos do art. 24, § 3º, II, da IN SEGES n. 103/2022, considera-se dispensável a realização de chamamento público, conforme autorizado pelo art. 20, II, da mesma normativa. Assim, considerando que se trata de objeto essencial ao apoio e à continuidade da prestação dos serviços da Justiça Eleitoral relativos às 29ª e 84ª Zonas Eleitorais de São José/SC, a Equipe de Planejamento da Contratação considera viável a instalação do cartório no imóvel selecionado, mediante a celebração de contrato de locação, com inexigibilidade de licitação, fundamentada no art. 74, V, da Lei n. 14.133/2021.

No tocante ao imóvel em si, e a teor do requisito encartado no art. 74, § 5º, III, da Lei n. 14.133/2021, restou demonstrada a sua singularidade/vantajosidade, uma vez que se trata daquele que melhor atende aos interesses da Administração, especialmente quanto à sua localização, de amplo conhecimento do público, acessibilidade e adequado espaço físico, conforme ressaltado no presente Estudo Técnico Preliminar, e em atendimento às exigências dispostas no art. 74, V, da referida norma.



# Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1. Definição do objeto

Locação de imóvel destinado a abrigar o Cartório das 29ª e 84ª Zonas Eleitorais de São José, onde serão prestados os serviços e desenvolvidas as correlatas atividades de competência da Justiça Eleitoral.

### 2. Fundamentação da Contratação

O imóvel próprio do Cartório Eleitoral de São José está em obras em função de diversos problemas de infraestrutura que demandam uma intervenção em toda a estrutura do imóvel (Contrato 02/2026), o que impede a sua ocupação enquanto durarem as obras.

Ainda que o Cartório Eleitoral de São José atualmente esteja em um imóvel locado, cujo contrato de locação está vigente até o dia 05 de maio de 2026, a mudança é necessária em função das dimensões do imóvel, que não comportam as necessidades da Justiça Eleitoral de São José durante um ano eleitoral.

Nesse sentido, ressalta-se que a locação vigente foi dimensionada sob a premissa de que as obras na sede própria ocorreriam em 2025, contudo, restrições orçamentárias postergaram o certame.

Além disso, a União não possui imóvel na cidade capaz de abrigar a estrutura do Cartório Eleitoral, assim como os demais órgãos públicos não possuem espaço para compartilhamento.

### 3. Descrição da solução

Locação de imóvel situado na Rua Antônio Scherer, 633, Kobrasol - São José/SC, destinado a abrigar os Cartórios da 29ª e 84ª Zonas Eleitorais, onde serão prestados os serviços e desenvolvidas as atividades correlatas de competência da Justiça Eleitoral, com as características do *check-list* disponibilizado na Intranet deste Tribunal, no endereço <http://intranet.tre-sc.gov.br/governanca-e-gestao/gestao-dos-bens-imoveis>.

#### 3.1. Estudo Técnico Preliminar

O Estudo Técnico Preliminar está anexado ao PAE n. 2891/2026.

### 4. Requisitos da contratação

Imóvel central e acessível; com área necessária para comportar todos os setores dos Cartórios Eleitorais, como atendimento ao público, espaços administrativos, áreas de armazenamento de documentos, banheiro para público externo, com adaptação para pessoas com deficiência - PcD, banheiro para público interno e área para alimentação e para armazenamento de material de limpeza. Além disso, deve permitir um leiaute funcional e de fácil circulação. A iluminação e ventilação devem ser adequadas, conforme as normas legais e técnicas vigentes. O imóvel precisa estar com a infraestrutura básica, sem riscos de falhas nos sistemas de energia, telefonia, água ou esgoto.

Além disso, o imóvel deve estar 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.



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

### 5. Modelo de execução do objeto

O espaço deve garantir o regular funcionamento das atividades cartorárias, inclusive o bom atendimento ao público.

#### 5.1. Prazos

O prazo de vigência do contrato de locação será de 1 (um) ano, podendo ser prorrogado até o limite decenal.

#### 5.2. Pagamento

O valor da locação será de R\$ 22.500,00 (vinte e dois mil e quinhentos reais), em prestações a serem pagas mensalmente, e o prazo máximo para a sua efetivação será de 10 (dez) dias úteis após o encerramento do período de referência.

#### 5.3. Vigência da contratação

O Contrato terá a vigência de 1 (um) ano, na modalidade de locação tradicional, observado o constante no art. 9º, Inc. I da IN Seges n. 103/2022, podendo ser prorrogado até o limite decenal, nos termos do art. 107 da Lei n. 14.133/2021.

#### 5.4. Obrigações do LOCATÁRIO

5.4.1. Promover, por meio da equipe designada no subitem 6.2, 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;

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

5.4.3. 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;

5.4.4. pagar as despesas com a locação do imóvel, a energia elétrica, o IPTU, a taxa de coleta de lixo, água e esgoto;

5.4.5. 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.

#### 5.5. Obrigações do(a)s LOCADOR(A)(ES)

5.5.1. Locar o imóvel nas condições, no preço e no prazo estipulados no Contrato;

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

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

5.5.4. Contratar seguro anual de incêndio para o imóvel objeto da presente contratação;

5.5.5. Manter durante a execução do Contrato todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no PAE n. 2891/2026;



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

5.5.6. Designar um representante legal do Locador, com poderes para resolução de possíveis ocorrências e quaisquer eventuais problemas que possam surgir durante a vigência do Contrato, informando também telefones, *e-mail* e outros meios de comunicação para contato pela Equipe Gestora.

### **6. Modelo de gestão do contrato**

#### **6.1. Gestor de contrato**

6.1.1. As atividades de gestão contratual compreendem:

- a) coordenar as atividades relacionadas à fiscalização técnica, administrativa e setorial;
- b) acompanhar os registros realizados pela fiscalização do contrato das ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, e informar à autoridade superior aquelas que ultrapassarem a sua competência;
- c) acompanhar a manutenção das condições de habilitação da Contratada, para fins de empenho de despesa e de pagamento, e anotar os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais;
- d) coordenar a rotina de acompanhamento e de fiscalização do contrato, cujo histórico de gerenciamento deverá conter todos os registros formais da execução, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, e elaborar relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração;
- e) coordenar os atos preparatórios à instrução processual e ao envio da documentação pertinente às unidades competentes, para a formalização dos procedimentos relativos à prorrogação, à alteração, ao reequilíbrio, ao pagamento, à eventual aplicação de sanções e à extinção dos contratos, entre outros;
- f) elaborar o relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração, com as informações obtidas durante a execução do contrato;
- g) coordenar a atualização contínua do relatório de riscos durante a gestão do contrato, com apoio da fiscalização técnica, administrativa e setorial;
- h) emitir documento comprobatório da avaliação realizada pelas fiscalizações técnica, administrativa e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado em indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, a constarem do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações conforme disposto em regulamento;
- i) realizar o recebimento definitivo do objeto do contrato, mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências contratuais; e
- j) tomar providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções.

6.1.2. As atividades de fiscalização técnica do contrato compreendem:

- a) prestar apoio técnico e operacional ao gestor do contrato com informações pertinentes às suas competências;
- b) anotar no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados;
- c) emitir notificações para a correção de rotinas ou de qualquer inexistência ou irregularidade constatada, com a definição de prazo para a correção;



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

- d) informar ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem a sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso;
- e) comunicar imediatamente ao gestor do contrato quaisquer ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas estabelecidas;
- f) fiscalizar a execução do contrato para que sejam cumpridas as condições estabelecidas, de modo a assegurar os melhores resultados para a administração, com a conferência das notas fiscais e das documentações exigidas para o pagamento e, após o ateste, que certifica o recebimento provisório, encaminhar à gestão do contrato para ratificação;
- g) comunicar à gestão do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual;
- h) participar da atualização do relatório de riscos durante a fase de gestão do contrato, em conjunto com a fiscalização administrativa;
- i) auxiliar a gestão do contrato com as informações necessárias, na elaboração do documento comprobatório da avaliação realizada na fiscalização do cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado; e
- j) realizar o recebimento provisório do objeto do contrato, mediante termo detalhado que comprove o cumprimento das exigências de caráter técnico.

6.1.3. As atividades de fiscalização administrativa do contrato compreendem:

- a) prestar apoio técnico e operacional à gestão do contrato, com a realização das tarefas relacionadas ao controle dos prazos relacionados ao contrato e à formalização de apostilamentos e de termos aditivos, ao acompanhamento do empenho e do pagamento e ao acompanhamento de garantias e glosas;
- b) verificar a manutenção das condições de habilitação da contratada, com a solicitação dos documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário;
- c) examinar a regularidade no recolhimento das contribuições fiscais, trabalhistas e previdenciárias;
- d) atuar tempestivamente na solução de eventuais problemas relacionados ao descumprimento das obrigações contratuais e reportar à gestão do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência;
- e) participar da atualização do relatório de riscos durante a fase de gestão do contrato, em conjunto com a fiscalização técnica;
- f) auxiliar a gestão do contrato com as informações necessárias, na elaboração do documento comprobatório da avaliação realizada na fiscalização do cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado; e
- g) realizar o recebimento provisório do objeto do contrato, mediante termo detalhado que comprove o cumprimento das exigências de caráter administrativo.

6.1.4. Caberá à fiscalização setorial do contrato e, nos seus afastamentos e seus impedimentos legais, ao seu substituto exercer as atribuições de que tratam os subitens 6.1.2 e 6.1.3.

### **6.2. Gestão e fiscalização**

As atividades de gestão e fiscalização serão exercidas pela Equipe Gestora da Contratação indicada a seguir, com o apoio, no que se refere à fiscalização administrativa, da Seção de Preparação de Pagamentos e Análise Tributária – COFC e da Seção de Gerenciamento de Contratações – CC, ambas da Secretaria de Administração e Orçamento:



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

	Titular ou substituto das unidades
Gestor da contratação	Coordenador de Infraestrutura
Fiscais setoriais	Chefes dos Cartórios das 29ª e 84ª Zonas Eleitorais

### 6.3. Acompanhamento do Contrato

O acompanhamento e a fiscalização da execução do Contrato consistem na verificação, pelo Locatário, da conformidade da prestação dos serviços, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do ajuste e das suas obrigações, e serão exercidos por meio da Equipe Gestora da Contratação.

O Locador deverá designar um representante legal, com poderes para resolução de possíveis ocorrências e quaisquer eventuais problemas que possam surgir durante a vigência do Contrato, informando também telefones, *e-mail* e outros meios de comunicação para contato.

### 6.4. Alocação de riscos

Não se aplica a esta contratação.

## 7. Reajuste

Os preços inicialmente contratados poderão ser reajustados após 1 (um) ano, com data-base vinculada à data do orçamento estimado, utilizando-se, para o cálculo, o Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, publicado na ocasião, ou, na hipótese de extinção deste índice, utilizar-se-á o que venha a substituí-lo.

## 8. Forma e critérios de seleção do imóvel

### 8.1. Parcelamento e adjudicação

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

### 8.2. Seleção do imóvel

O imóvel selecionado atende aos requisitos estabelecidos nos *check-lists* técnico e administrativo disponibilizados na Intranet deste Tribunal, no endereço:

<http://intranet.tre-sc.gov.br/governanca-e-gestao/gestao-dos-bens-imoveis>.

O valor da locação, considerando a área total de 358,00m<sup>2</sup>, corresponde a um custo de R\$ 62,85/m<sup>2</sup>, compatível com a realidade do mercado local.

No tocante ao imóvel em si, e a teor do requisito encartado no art. 74, § 5º, III, da Lei n. 14.133/2021, restou demonstrada a sua singularidade/vantajosidade, uma vez se tratar daquele que melhor atende aos interesses da Administração, especialmente quanto à sua localização, acessibilidade e adequado espaço físico, conforme ressaltado no presente Termo de Referência, e em atendimento às exigências dispostas no art. 74, V, da referida norma.



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

### 8.2.1. Modalidade de licitação e critério de julgamento

A locação do imóvel será contratada por meio de inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, V, da Lei n. 14.133/2021.

### 9. Estimativas do valor da contratação

O valor mensal da locação é de R\$ 22.500,00.

Os valores estimados mensais das demais despesas são os seguintes:

- IPTU: valor mensal - R\$ 500,84
- Coleta de lixo: valor mensal - R\$ 164,97
- Energia elétrica: valor mensal estimado de R\$ 2.000,00

### 10. Alinhamento da contratação

#### 10.1. Plano de Contratações Anual

Anexo I  
Item 26

#### 10.2. Plano de Logística Sustentável

A locação de imóveis na Administração Pública deve pautar-se sempre no uso racional de recursos e equipamentos, de forma a evitar o desperdício de insumos e materiais consumidos, bem como a geração excessiva de resíduos, a fim de atender às diretrizes de responsabilidade ambiental.

Ainda, a presente contratação não realiza conflito com o objeto do Plano de Logística Sustentável do TRE-SC.

#### 10.3. Outros instrumentos

Não se aplica a esta contratação.

### 11. Adequação orçamentária

Item	Programa de Trabalho	Elemento de Despesa	Valor (R\$)
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.	22.500,00
Energia elétrica	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,	2.000,00



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

		Subitem 43 – Serviços de Energia Elétrica; 3.3.90.47, Elemento de Despesa Obrigações Tributárias e Contributivas, Subitem 22 – Contribuição para Custeio de Iluminação Pública.	
<b>Total</b>			<b>24.500,00</b>

### 12. Descumprimento contratual e penalidades

12.1. Nos termos da Portaria P n. 39/2023, o(a)s LOCADOR(A)(ES) será(ão) responsabilizado(a)(s) administrativamente pelas seguintes infrações:

- a) dar causa à inexecução parcial do contrato;
- b) dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) dar causa à inexecução total do contrato;
- d) deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- e) não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- f) não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- g) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;
- h) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;
- i) fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- j) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- k) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;
- l) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei n. 12.846, de 1º de agosto de 2013.

12.2. Serão aplicadas ao responsável, pelas infrações administrativas previstas no subitem 12.1, as seguintes sanções:

- a) advertência;
- b) multa;
- c) impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública Direta e Indireta da União;
- d) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública Direta e Indireta da União, Estados, Distrito Federal e Municípios.

12.2.1. A sanção de advertência consiste em comunicação formal ao(à)s LOCADOR(A)(ES) que deu(ram) causa à inexecução parcial do contrato, conforme previsto na alínea “a” do subitem 12.1.

12.2.1.1. A advertência retira do(a)s LOCADOR(A)(ES) a condição de infrator(es) primário(a)(s), de modo que, em caso de reincidência, sanção mais severa poderá lhe ser(em) aplicada, devendo ser observado o disposto no subitem 12.3.12.2.2. A sanção de multa tem natureza pecuniária e poderá ser moratória ou compensatória, observados os seguintes termos:



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

a) o atraso injustificado no cumprimento dos prazos estabelecidos neste Termo de Referência sujeitará o(a)(s) LOCADOR(A)(ES), a juízo da Administração, à multa moratória de 0,5% (zero vírgula cinco por cento), acrescida de 0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento) ao dia, a partir do segundo dia de mora, sobre o valor mensal contratado, e sua aplicação não dispensa o(a)(s) LOCADOR(A)(ES) do cumprimento da obrigação inadimplida;

b) a inexecução parcial do objeto sem extinção contratual sujeitará o(a)(s) LOCADOR(A)(ES), a juízo da Administração, à multa compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor mensal do contrato;

c) inexecução parcial do objeto com extinção contratual sujeitará o(a)(s) LOCADOR(A)(ES), a juízo da Administração, à multa compensatória de 10% (dez por cento) sobre o somatório dos valores mensais vincendos, a contar do mês do inadimplemento;

d) a inexecução total do objeto com extinção contratual sujeitará o(a)(s) LOCADOR(A)(ES), a juízo da Administração, à multa compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato.

12.2.2.1. A pena de multa poderá ser aplicada cumulativamente com as demais sanções estabelecidas neste Termo de Referência.

12.2.2.2. Ultrapassados 30 (trinta) dias de mora, será avaliada a possibilidade de aplicação da conversão da multa de mora para a compensatória por inexecução contratual.

12.2.2.3. A multa poderá ser aplicada em dobro se o infrator for reincidente, ou seja, se tiver sido sancionado por este Tribunal após decisão transitada em julgado, observando-se o disposto no subitem 12.3.

12.2.2.4. A aplicação de multa de mora não impedirá que a Administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato com a aplicação cumulada de outras sanções previstas neste Termo de Referência.

12.2.2.5. A multa aplicada será:

a) retida cautelarmente dos pagamentos devidos pela Administração e recolhida em definitivo ao Erário, após o trânsito em julgado da decisão que a impôs;

b) descontada de eventuais faturas pendentes de pagamento;

c) paga pelo(a)(s) LOCADOR(A)(ES) por meio de GRU;

d) descontada do valor da garantia prestada; ou

e) cobrada judicialmente.

12.2.3. A sanção de impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública Direta e Indireta da União poderá ser aplicada pelas infrações previstas no subitem 12.1, "b" a "g", pelos seguintes prazos, de acordo com a infração cometida:

a) dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo ou dar causa à inexecução total do contrato: Prazo - 6 (seis) meses;

b) deixar de entregar a documentação exigida para o certame: Prazo - 15 (quinze) dias;

c) não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado: Prazo - 15 (quinze) dias;

d) não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta: Prazo - 2 (dois) meses;

e) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado: Prazo - 2 (dois) meses.



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

12.2.4. A sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública Direta e Indireta da União, Estados, Distrito Federal e Municípios poderá ser aplicada pelas infrações previstas no subitem 12.1, "h" a "l", pelos seguintes prazos, de acordo com a infração cometida:

- a) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato: Prazo - 3 (três) anos;
- b) fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato: Prazo - 4 (quatro) anos;
- c) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza: Prazo - 4 (quatro) anos;
- d) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação: Prazo - 5 (cinco) anos;
- e) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei n. 12.846, de 1º de agosto de 2013: Prazo - 6 (seis) anos.

12.2.5. Na aplicação das sanções serão considerados:

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) os danos que dela provierem para a Administração Pública;
- e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

12.2.6. As sanções previstas nos subitens 12.2.3 e 12.2.4 poderão ser majoradas em 10% (dez por cento) para cada agravante, até o limite legal, em razão de:

- a) restar comprovado que o responsável pela infração administrativa tenha registro de penalidade aplicada no âmbito do TRE-SC, por prática de quaisquer das condutas tipificadas no presente Termo de Referência, nos 12 (doze) meses que antecederam o fato em decorrência do qual será aplicada a penalidade;
- b) restar comprovado que o infrator tenha sido desclassificado ou inabilitado por não atender às condições do edital, quando for notória a sua impossibilidade de atendimento ao estabelecido;
- c) o(a)s LOCADOR(A)(ES) participante(s) da dispensa eletrônica não responder(em) às diligências destinadas a esclarecer ou a complementar a instrução do processo de contratação; ou
- d) restar comprovado que o(a)s LOCADOR(A)(ES) tenha(m) prestado declaração falsa de que é(são) beneficiário(s) do tratamento diferenciado concedido em legislação específica.

12.2.7. As penas previstas nas alíneas "b" a "e" do subitem 12.2.3 poderão ser reduzidas em 50% (cinquenta por cento), uma única vez, após a incidência das majorações previstas no subitem 12.2.6, quando não tenha havido nenhum dano à Administração, em decorrência de qualquer das seguintes atenuantes:

- a) a conduta praticada tenha sido, desde que devidamente comprovada, decorrente de falha escusável do(a)s LOCADOR(A)(ES);
- b) a conduta praticada seja decorrente da apresentação de documentação que contenha vícios ou omissões para os quais não tenha contribuído, ou que não sejam de fácil identificação, desde que devidamente comprovado; ou
- c) a conduta praticada seja decorrente da apresentação de documentação que não atendeu às exigências do edital, desde que reste evidenciado equívoco em seu encaminhamento.

12.2.8. Quando a ação ou omissão do responsável pela infração administrativa ensejar o enquadramento de concurso de condutas, aplicar-se-á a pena mais grave.

12.2.9. A aplicação das sanções previstas no subitem 12.2 não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

12.2.10. É admitida a reabilitação do(a)s LOCADOR(A)(ES) sancionado(a)s, exigidos, cumulativamente:

a) reparação integral do dano causado à Administração Pública;

b) pagamento da multa;

c) transcurso do prazo mínimo de 1 (um) ano da aplicação da penalidade, no caso de impedimento de licitar e contratar, ou de 3 (três) anos da aplicação da penalidade, no caso de declaração de inidoneidade;

d) cumprimento das condições de reabilitação definidas no ato punitivo;

e) análise jurídica prévia, com posicionamento conclusivo quanto ao cumprimento dos requisitos definidos no art. 35 da Portaria P n. 39/2023.

12.2.10.1. A sanção pelas infrações previstas nas alíneas “a” e “e” do subitem 12.2.4 exigirá, como condição de reabilitação do(a)s LOCADOR(A)(ES) sancionado(a)s, a implantação ou aperfeiçoamento de programa de integridade pelo(a)s responsável(éis).

12.3. Restará afastada a reincidência após transcorrido 1 (um) ano entre a data do trânsito em julgado da decisão que aplicou a anterior penalidade ao infrator e a data da nova infração.

12.4. O responsável pela infração será intimado para apresentação de defesa e especificação de provas que pretenda produzir, no prazo de até 15 (quinze) dias úteis contados do recebimento da intimação.

12.4.1. Na hipótese de deferimento de pedido de produção de novas provas ou de juntada de provas julgadas indispensáveis pela autoridade competente ou pela Comissão de Apuração de Responsabilidade, o infrator poderá apresentar alegações finais no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação.

12.4.2. Serão indeferidas pela autoridade competente ou pela Comissão de Apuração de Responsabilidade, mediante decisão fundamentada, provas ilícitas, impertinentes, desnecessárias, protelatórias ou intempestivas.

12.5. A sanção estabelecida no subitem 12.2.4 é de competência do Presidente do TRE-SC.

12.6. Da aplicação das sanções previstas nos subitens 12.2.1, 12.2.2 e 12.2.3 caberá recurso no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação.

12.6.1. O recurso de que trata o subitem 12.6 será dirigido à autoridade que tiver proferido a decisão recorrida, que, se não a reconsiderar no prazo de 5 (cinco) dias úteis, encaminhará o recurso com sua motivação à autoridade superior, a qual deverá proferir sua decisão no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do recebimento dos autos.

12.7. Da aplicação da sanção prevista no subitem 12.2.4 caberá apenas pedido de reconsideração, que deverá ser apresentado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação, e decidido no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do seu recebimento.

12.8. O recurso e o pedido de reconsideração terão efeito suspensivo do ato ou da decisão recorrida até que sobrevenha decisão final da autoridade competente.