



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE SANTA CATARINA

PROCESSO ADMINISTRATIVO ELETRÔNICO

PAE nº: 41.553/2019

Documento de Oficialização da Demanda

1 Identificação da Demanda

1.1 Título

Locação de imóvel para abrigar as urnas eletrônicas, os bens móveis de propriedade do TRESC e o Almoxarifado.

1.2 Unidade Demandante

Unidade	CIS - Coordenadoria de Infraestrutura e Serviços	Data	11/12/2019
Responsável pela demanda	Valéria Luz Losso Fischer		

1.3 Vinculação ao Plano de Aquisições

Item do plano: 13 - Locação de imóvel

1.4 Valor Estimado

R\$ 40.000,00

2 Contexto

2.1 Motivação

Locação de espaço único para abrigar as urnas eletrônicas, os bens móveis de propriedade do TRESC e o Almoxarifado, de forma a melhorar a logística dos trabalhos e a redução de custos com um único espaço conjunto.

2.2 Resultados Esperados

Reducir custos de manutenção e otimizar os recursos do TRESC.

2.3 Alinhamento Estratégico

OE1 eINI1.6

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)	Valéria Luz Losso Fischer
Telefone	3710
E-mail	valeria@tre-sc.jus.br
Nome do Servidor (substituto)	Luciana Ferreira
Telefone	3844
E-mail	lucianaf@tre-sc.jus.br

4 Unidade Técnica

CIS - Coordenadoria de Infraestrutura e Serviços



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

ESTUDOS PRELIMINARES

Contratação de solução de espaço que possa abrigar o Depósito de Urnas, Depósito de Móveis e Almoxarifado do TRESC, Reserva técnica de kits biométricos e espaço para testes de equipamentos.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

1. Análise de Viabilidade da Contratação

1.1. Contextualização

Atualmente, o Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina possui espaços locados para acomodar o Almoxarifado e o Depósito dos bens móveis a distribuir e, por meio de comodato, o Depósito de Urnas.

O custo que o TRESC tem, mensalmente, para manutenção desses três espaços distintos, é de R\$ 98.683,63.

Considerando a proximidade do término da vigência do Contrato n. 065/2015 (Locação de galpão para abrigar o Depósito dos bens móveis, a distribuir) – 27 de julho de 2020 – e do Contrato n. 119/2015 (Locação de galpão para abrigar o Almoxarifado) – 19 de novembro de 2020 –, bem como a insuficiência do atual espaço do Depósito de Urnas, que não permite o armazenamento adequado da reserva técnica de kits biométricos, bem como não comporta a ampliação do parque de urnas, prevista para ocorrer em 2020, foram visitados diversos imóveis, no intuito de encontrar locais que atendessem às necessidades de acomodação dessas Unidades.

Ao longo dessa busca, um galpão, localizado na Servidão Antônio José Guarezi, 130, no Jardim Eldorado, Palhoça/SC, CEP 88.130-000, com fácil acesso à BR 101, contando com área construída de 5.097,35 m², novo, com ampla área de escritório de 600 m², 9 (nove) docas e área de armazenamento de 3.997 m², mostrou-se adequado para suprir as necessidades para acomodação do Depósito de Móveis, do Almoxarifado, bem como para abrigar as necessidades do Depósito de Urnas, reserva técnica de kits biométricos e espaço para testes de equipamentos, conforme a seguir explicitado.

Por meio do Contrato de Comodato n. 092/2016, o Depósito de Urnas do TRESC está em espaço localizado na CONAB, com custos mensais relativos a: vigilância presencial armada (quatro postos), serviços de limpeza e conservação diários, manutenção predial, manutenção das empilhadeiras – serviços e peças, link de dados, movimentação de urnas, energia elétrica, água e manutenção de condicionadores de ar, totalizando R\$ 61.907,42.

O prédio que abriga o Depósito de Urnas é antigo e, ao longo do tempo, recebeu manutenções precárias que foram incapazes de manter sua total integridade. Dessa forma, vem demandando, desde o início do comodato, reiteradas manutenções que, por força de contrato, ficam a cargo do TRESC.

Para o ano de 2020, verificou-se, entre outras, a necessidade de manutenção de uma área específica da cobertura metálica, 255 m², que está apresentando significativos sinais de oxidação. O custo dessa manutenção parcial foi estimado em R\$ 77.750,00, conforme orçamento de empresa especializada. Há ainda diversos pontos da estrutura metálica apresentando goteiras, demandando uma manutenção total da cobertura, cujo custo estimado para recuperação, somados à manutenção da área oxidada, chegaria a R\$ 200.000,00.

Verificou-se, ainda, a necessidade de atendimento urgente à demanda relativa à reforma de quatro sanitários, além da reforma de duas copas, com custos aproximados de R\$ 50.000,00, conforme orçamento prévio realizado pela Seção de Engenharia e Arquitetura (SEA) do TRESC. A elaboração dos estudos preliminares para a contratação da reforma desses ambientes já está incluída na pauta da SEA.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

Outra demanda reivindicada pelo comodante e que impactará significativamente o orçamento do TRESC é a construção e melhoria do muro na divisa norte do terreno do imóvel. O muro demandado pelo comodante é um muro de segurança, portanto foge dos padrões normais de altura e estrutura de um muro de divisa/isolamento. Os custos referentes a essa construção serão levantados pela Seção de Engenharia e Arquitetura, nos estudos preliminares da respectiva contratação.

Ainda com relação ao imóvel da CONAB, cabe ao TRESC providenciar em favor do comodante: a elaboração de projeto e execução de reforma das instalações elétricas e do auditório e hall de entrada do prédio.

O Depósito de Móveis fica localizado no município de São José, em condomínio de galpões, numa área de 554,10 m², com valor de locação mensal de R\$ 8.215,76, mais os custos com IPTU, vigilância, condomínio, link de dados, água e energia elétrica, além de contrato quinzenal de limpeza e conservação, totalizando uma despesa mensal de R\$ 12.142,76.

O espaço do Depósito de Móveis não comporta a ampliação necessária à melhoria da acomodação dos bens a distribuir. O depósito está localizado atualmente em uma região de trânsito intenso, com constantes congestionamentos.

O Almoxarifado do TRESC está localizado em um galpão, no município de São José, ocupando uma área de 1.484,41 m², com valor mensal de R\$ 20.280,45, mais os custos de IPTU, vigilância eletrônica, link de dados, energia elétrica, água e prestação de serviços de limpeza e conservação diários, somando uma despesa mensal de R\$ 24.633,45.

Esse imóvel tem apresentado um problema frequente de infiltração de água da chuva através das aberturas dos exaustores eólicos do telhado, o que obriga a equipe da Seção de Almoxarifado e Patrimônio a não ocupar com materiais a área central do galpão, a fim de resguardar os bens. Somado a isso, o telhado possui telhas desgastadas que constantemente apresentam goteiras, necessitando manutenções corretivas.

O Almoxarifado também não possui doca, o que dificulta as operações de carga e descarga de caminhões, obrigando a utilização de empilhadeira.

Além disso, sua entrada possui acesso estreito que impede a passagem de mais de um veículo por vez; o pátio frontal é pequeno e o espaço para manobra de entrada e saída de caminhões para a avenida fronteira é escasso (ainda mais considerando que a entrada precisa ser realizada de ré para possibilitar a carga e a descarga).

Ademais, nos fundos da área interna do galpão há um grande espaço sobre a parede que permite a passagem de pessoas através do imóvel de trás, ocupado por uma empresa privada, o que coloca em risco a segurança do Almoxarifado.

As atuais instalações do Depósito Urnas, Depósito de Móveis e do Almoxarifado do TRESC, esses dois últimos, reitera-se, com vigências dos contratos de locação próximas a expirar, quando comparadas às instalações do galpão localizado na Servidão Antônio José Guarezi, revelam-se inferiores tanto no que tange ao padrão construtivo quanto no que se refere à localização.

A superioridade do galpão da Servidão Antônio José Guarezi relativamente aos galpões que atualmente abrigam os Depósitos de Urnas, Móveis e o Almoxarifado revela-se nas seguintes características: prédio novo, com pé direito alto, localização de fácil acesso e bom escoamento para a saída de bens, materiais e urnas em todas as direções do Estado.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

1.2. Equipe de Planejamento da Contratação

Integrante Demandante	Valeria Luz Losso Fischer
Substituto	Luciana Ferreira
Integrante Técnico	Pierina Schmidt Pomarico
Substituto	Valeria Luz Losso Fischer
Integrante Administrativo	Rafael Alexandre Machado
Substituto	Victor Pereira de Castro

1.3. Definição e Especificação dos Requisitos da Demanda

1.3.1. Requisitos Funcionais

Local único que possua área interna que acomode as Unidades responsáveis pela guarda das urnas eletrônicas, os bens móveis do TRESC a distribuir, o Almoxarifado, acrescendo-se a reserva técnica de kits biométricos, espaço para testes de equipamentos e possibilidade de comportar a ampliação do parque de urnas, prevista para ocorrer ainda em 2020.

1.3.2. 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 que apresente condições de segurança nas janelas e portas.

1.3.3. Requisitos Externos

O imóvel deve possuir registro imobiliário.

1.4. Produtos/Serviços Disponíveis no Mercado

Serviço 01	Galpão (a ser construído)
Fornecedor	Negócios Imobiliários Comerciais
Descrição	Locação de galpão
Valor mensal	R\$ 77.000,00
Observações	O imóvel ainda será construído e fica localizado na Palhoça – Centro Empresarial – área de 3.850 m ² e mezanino de 350 m ²

Serviço 02	Galpão em Forquilhinhas
Fornecedor	Imobiliária Ibagy
Descrição	Locação de galpão



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

Valor mensal	R\$ 64.500,00
Observações	Galpão localizado em Forquilhinhas, com área de armazenamento de 4.200m ² e área de escritório de 200 m ² - condomínio de R\$ 6.400,00

1.5. Contratações Públicas Similares

Serviço 03	Locação
Instituição Pública	TRESC
Fornecedor	Junckes Construtora e Incorporadora Ltda.
Descrição	Locação de galpão
Valor mensal	R\$ 8.215,76
Observações	Galpão com área de 554,10m ² - somente espaço para Depósito de móveis – CT 065/2015

Serviço 04	Locação
Instituição Pública	TRESC
Fornecedor	Andréa Cardoso Comércio de Imóveis Ltda.
Descrição	Locação de galpão
Valor mensal	R\$ 20.280,45
Observações	Galpão com área de 1.484,41m ² - somente espaço para Almoxarifado do TRESC – CT 119/2015

1.6. Análise dos Produtos/Serviços Identificados

Produto/Serviço	Origem			Observância [se for o caso]		
	Fornecedores	Software e Livre ou Público	Outras Instituições Públicas	MNI (*)	ICP-Brasil (**)	More q-Jus (***)
Produto/Serviço 01 - Nome do produto/serviço 01	X					

1.7. Custos Totais da Demanda

O valor da demanda a ser contratada, qual seja, o aluguel de um galpão com área de 5.097,35 m², representa o valor mensal de R\$ 75.000,00, com valor do metro quadrado de



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

R\$ 14,71, compatível com a realidade do mercado imobiliário da Região Metropolitana de Florianópolis.

1.8. Escolha e Justificativa do Objeto

Verificou-se, nestes estudos preliminares, que a acomodação do Depósito de Urnas, Depósito de Móveis e Almoxarifado do TRESC, Reserva técnica de kits biométricos e espaço para testes de equipamentos num local único resulta na otimização da logística e da gestão administrativa, tendo em vista a racionalização dos limitados recursos do TRESC.

Constata-se da análise da planilha abaixo, que os benefícios advindos da nova contratação não resultarão em maiores ônus ao TRESC. O valor a ser despendido no novo contrato seria equivalente ao pago nos contratos atuais.

Galpões atuais	98.683,63	Estimativa Novo Galpão	98.778,89
Almoxarifado		Objeto	Valor mensal
Objeto	Valor mensal		
Locação	20.280,46	Locação	75.000,00
IPTU	295,00	IPTU	1.177,24
Vigilância Eletrônica	500,00	Vigilância (1 posto 12 horas noturno)	8.941,54
Limpeza	2.720,00	Vigilância (1 posto 12 horas diurno)	7.842,16
Link de dados	732,99	Limpeza semanal 8 h	630,00
Energia elétrica	85,00	Limpeza diária 4 h	1.985,00
Água	-	Manutenção predial	1.200,00
Manutenção de condicionadores de ar	20,00	Link de dados 2 mega	732,99
Total do Almoxarifado	24.633,45	Energia elétrica	500,00
		Água	150,00
		Manutenção de elevador	569,96
		Manutenção de condicionadores de ar	50,00
		Total do Almoxarifado	98.778,89
Depósito de Móveis			
Objeto	Valor mensal		
Locação	8.215,76		
IPTU	335,00		
Vigilância	500,00		
Limpeza	530,00		
Condomínio	1.600,00		
Link de dados	645,00		
Energia elétrica	260,00		
Água	57,00		
Total do Depósito de Móveis	12.142,76		
Depósito de Urnas			
Objeto	Valor mensal		
Vigilância	38.692,42		
Limpeza	2.615,00		
Manutenção predial	11.320,00		
Manutenção de empilhadeira - Serviços	400,00		
Manutenção de empilhadeira - Peças	1.000,00		
Link de dados	1.555,00		
Movimentação de urnas	4.200,00		
Energia elétrica	1.500,00		
Água	150,00		
Manutenção de condicionadores de ar	475,00		
Total do Depósito de urnas	61.907,42		



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

Considerando a redução do orçamento anual deste Tribunal, a racionalização do uso de transportes, dos recursos humanos e de materiais, bem como a redução da infraestrutura de TI – com a concentração de 3 unidades que atualmente são servidas por links de dados distintos – e a redução de 2 postos de vigilância, entre outros, representa uma significativa vantagem econômica para a Administração.

Tendo em vista as onerosas obrigações estabelecidas ao TRESC pelo contrato de comodato do imóvel que abriga o Depósito de Urnas, o imóvel escolhido se mostrou o mais adequado frente a essa e às demais dificuldades hoje enfrentadas na ocupação dos três galpões

Sua localização permite acesso fácil à Rodovia BR 101, facilitando o escoamento de materiais de consumo e bens patrimoniais, especialmente móveis e urnas eletrônicas, à Sede e aos Cartórios Eleitorais de todo o Estado. A ampla área de estacionamento e manobra, bem como suas 9 docas, facilitarão a logística de carga e descarga de materiais especialmente em períodos eleitorais, quando há um aumento significativo de atividades.

O único galpão disponível para locação com área mais próxima do selecionado, informado no item 1.4, serviço 02, possui 900 m² a menos de área do que o selecionado, não permitindo sequer a acomodação de todas as unidades conforme previsto, em razão do seu tipo de planta, além de não comportar o armazenamento da reserva técnica de kits biométricos, a ampliação do parque de urnas e o espaço para teste de equipamentos. Some-se a isso o fato de que se trata de imóvel antigo, com padrão construtivo significativamente inferior ao do imóvel selecionado e pé direito bem mais baixo, reduzindo as possibilidades de ampliação. O imóvel também não possui docas, dificultando o processo de carga e descarga de materiais. Também há que se destacar que a área de estacionamento e manobra do referido galpão é significativamente inferior à do galpão selecionado, o que causaria grandes transtornos à operação de distribuição e coleta de urnas no período eleitoral, uma vez que é realizada simultaneamente por vários caminhões de grande porte. Além disso, o imóvel está alocado no mesmo Condomínio onde atualmente está instalado o Depósito de Móveis, estando sujeito aos mesmos problemas de trânsito intenso e engarrafamentos. Por fim, registra-se que o valor a ser desembolsado por metro quadrado ficaria ainda superior, considerando que o valor da locação é de R\$ 64.500,00, somado, ainda, a um valor de condomínio de R\$ 6.400,00, restando ainda a necessidade de mais 900 m² em outro imóvel.

O galpão, por sua vez, selecionado não possui valor de condomínio.

1.8.1. Descrição do Objeto

O imóvel a ser locado é um galpão localizado na Servidão Antônio José Guarezi, 130, no Jardim Eldorado, Palhoça/SC, CEP 88.130-000, com fácil acesso à BR 101, contando com área total de 5.097,35 m², novo, com ampla área de escritório de 600 m², 9 (nove) docas e área de armazenamento de 3.997 m², com 9 metros de pé direito, e área de estacionamento de 3.500 m².

1.8.2. Alinhamento do Objeto

Considerando que o Tribunal não dispõe de imóvel próprio com as características necessárias para abrigar em ambiente único: Depósito de Urnas que comporte ampliação do parque, Móveis, Almoxarifado, reserva técnica de kits biométricos e espaço para testes de equipamentos; que a União não tem imóvel a disponibilizar, permanece a necessidade



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

de locação de espaço, não havendo conflito com outro serviço da Justiça Eleitoral.

1.8.3. Benefícios Esperados

Garantir a manutenção da prestação dos serviços de guarda e distribuição das urnas, kits biométricos, dos equipamentos, dos demais bens móveis e dos materiais da Justiça Eleitoral.

Escolha de local que possa abrigar seções do Tribunal que necessitam de maior espaço, em função de suas atividades, principalmente relacionadas à guarda de bens e materiais de maior porte ou quantidade, e que proporcione facilidade de manuseio interno, com o auxílio de empilhadeiras, carga e descarga de bens e materiais, localizado em área de fácil acesso tanto para saída em destino às cidades do interior, como também próximo da Capital.

Otimização da logística e da gestão administrativa, pela centralização em um único endereço, tendo em vista a racionalização dos diversos recursos do TRESC.

Redução de custos, tanto de gastos com locação de espaço, como de manutenção geral e serviços contratados.

1.8.4. Relação entre a Demanda Prevista e Contratada

Locação de galpão.

1.9. Adequação do Ambiente

Infraestrutura Tecnológica	Será realizada pela STI
Infraestrutura Elétrica	Não há adequação a ser feita.
Logística de Implantação	Não há necessidade de adequação.
Espaço Físico	Não há adequação
Mobiliário	Não há adequação
Impacto Ambiental	Não há adequação

1.10. Orçamento Estimado

No plano anual de contratações - 2020, item 12 – locação de imóveis, o valor previsto é de R\$ 3.225.239,64 (três milhões, duzentos e vinte e cinco mil, duzentos e trinta e nove reais e sessenta quatro centavos).

O valor mensal para a locação de galpão para abrigar o Depósito de Urnas, Depósito de Móveis e Almoxarifado do TRESC é de R\$ 75.000,00, para um local com área de 5.097,35m², que virá a ser totalmente absorvido, com economia de cerca de 20%, pelo custo de manutenção dos atuais três espaços.

2. Sustentação de Contrato

2.1. Recursos Materiais e Humanos

Os recursos humanos e materiais serão fornecidos pelo Locatário, para a execução dos serviços para a instalação e funcionamento das unidades no galpão.

2.2. Transição Contratual

Toda a logística de mudança das urnas eletrônicas, bens móveis e Almoxarifado do TRESC



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

é feita pelo TRESC, sem prejuízo das atividades dessas unidades.

3. Estratégia para Contratação

3.1. Natureza do Objeto

Locação de imóvel para abrigar urnas eletrônicas, bens móveis, Almoxarifado do TRESC, reserva técnica de kits biométricos e espaço para teste de equipamentos.

3.2. Parcelamento do Objeto

Trata-se de objeto único, locação de imóvel, não sendo possível o seu parcelamento, especialmente porque a concentração dos ambientes em um único local representa racionalização de recursos orçamentários, materiais e humanos.

3.3. Modalidade e Tipo de Licitação

A contratação será por meio de dispensa de licitação, com fundamento no art. 24, X, da Lei n. 8.666/1993.

3.4. Classificação e Indicação Orçamentária

Item	Programa de Trabalho	Elemento de Despesa	Valor Mensal
Locação de imóvel –	02.122.0033.20GP.0042 – Julgamento de Causas e Gestão Administrativa no Estado de SC.	3.3.90.39	R\$ 75.000,00

3.5. Vigência da Prestação de Serviço

O contrato de locação terá vigência de 60 meses a contar da data de assinatura do contrato.

Considerando que a contratação vai se estender por mais de um exercício financeiro, a Contratada terá direito ao reajuste contratual previsto na legislação.

3.6. Gestor da Contratação

A Equipe de Gestão da Contratação será composta por: Chefe da Seção de Administração de Urnas, Chefe da Seção de Administração de Equipamentos e Móveis, o Chefe da Seção de Almoxarifado e Patrimônio, em conjunto ou separadamente, ou seus substitutos.

4. Análise de Riscos

RISCO 1: aumento da quantidade de urnas				
Probabilidade:	() Baixa 1	() Média 3	(x) Alta 5	
Impacto:	() Baixo 1	(x) Moderado 3	() Alto 5	
Nível do Risco (Probabilidade x Impacto):	() Baixo 1*	() Médio 3-5**	(x) Elevado 9-15**	() Extremo 25**
Danos potenciais:	Necessidade de espaço maior			



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

Ação mitigatória 1:	Aquisição de porta palets, permitindo maior empilhamento
Recursos requeridos:	Aquisição por meio de procedimento licitatório
Responsável:	Chefe da Seção de Administração de Urnas
Ação de contingência 1:	Diminuição provisória da área de alocação dos bens móveis
Recursos requeridos:	Mão de obra para empilhamento de móveis, que permitam esta acomodação, como por ex: mesas de servidor.
Responsável:	Chefe da Seção de Administração e Equipamentos e Móveis
Gestor do Risco:	Coord. de Infraestrutura e Serviços

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, sendo alta a probabilidade de o risco se concretizar, mas havendo ação mitigatória e plano de contingência previstos e eficazes, caso haja necessidade, a equipe de planejamento considera viável a locação de imóvel para abrigar o Depósito de Urnas, Depósito de Móveis, Almoxarifado do TRESC e Reserva técnica de kits biométricos e espaço para testes de equipamentos.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

FOTOS DO IMÓVEL A SER LOCADO



ÁREA DE ARMAZENAMENTO



ESCRITÓRIO (4 andares de escritório conforme representado abaixo)





Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

FOTOS DO DEPÓSITO DE URNAS



Vista da lateral sul do telhado danificado



Vista mais aproximada da lateral sul do telhado danificado.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina



Vista da estrutura metálica com pontos de oxidação sob o beiral do telhado

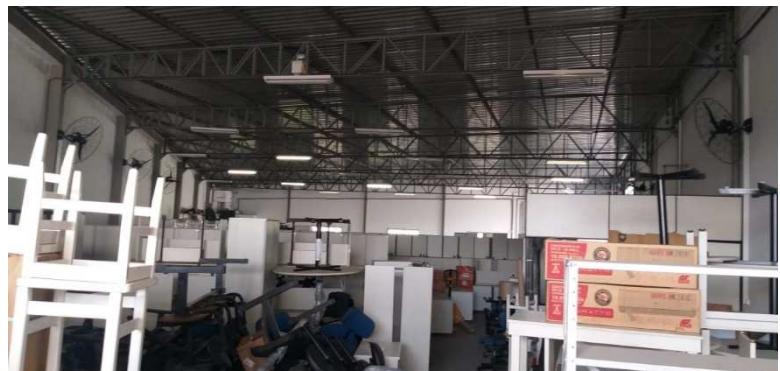


Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

FOTOS DO DEPÓSITO DE MÓVEIS



Vista interna da área de armazenamento



Vista interna da área de armazenamento



Porta de acesso (única entrada)



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina



Porta de acesso (única entrada)



Vista da área de sanitários





Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina





Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina



Portão de acesso ao depósito de móveis (dificuldade de manobra para sair, considerando o sentido único da via)

FOTOS DO ALMOXARIFADO



Única entrada do galpão
(acesso estreito e pouco espaço para manobra de caminhões grandes)



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina



Aberturas para os exaustores eólicos do telhado e poça de água pluvial infiltrada pelas aberturas





Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina



Carga e descarga de materiais
(sem doca, em entrada única, com a necessidade de empilhadeira)



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

PROJETO BÁSICO / TERMO DE REFERÊNCIA

Locação de espaço para abrigar o Depósito de Urnas, Depósito de Móveis, Almoxarifado do TRESC, Reserva técnica de kits biométricos e espaço para teste de equipamentos.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

1. Objeto da Contratação

Locação de imóvel para abrigar o Depósito de Urnas, Depósito de Móveis, Almoxarifado do TRESC, reserva técnica de kits biométricos e espaço para teste de equipamentos.

2. Fundamentação da Contratação

2.1. Motivação

Proximidade do término da vigência do Contrato n. 065/2015 (Locação de galpão para abrigar o Depósito dos bens móveis, a distribuir) – 27 de julho de 2020 – e do Contrato n. 119/2015 (Locação de galpão para abrigar o Almoxarifado) – 19 de novembro de 2020 – bem como a insuficiência do atual espaço do Depósito de Urnas, que não permite o armazenamento adequado da reserva técnica de kits biométricos, nem comporta a ampliação do parque de urnas, prevista para ocorrer em 2020, e a necessidade de avaliação de local único para acomodar as unidades citadas no item 1, onde se pudesse otimizar espaço, recursos (financeiros, humanos e de materiais) e melhorar a logística e a gestão administrativa. Acrescidos a essas características, uma localização de fácil acesso e bom escoamento para a saída de bens, materiais e urnas em todas as direções do Estado.

2.2. Objetivos, Resultados Esperados e Benefícios

Garantir a manutenção da prestação dos serviços de guarda e distribuição das urnas, kits biométricos, dos equipamentos, dos demais bens móveis e dos materiais da Justiça Eleitoral.

Local que possa abrigar seções do Tribunal que necessitam de maior espaço, em função de suas atividades, principalmente relacionadas a bens e materiais de maior porte ou quantidade, e que proporcione facilidade de manuseio interno, com o auxílio de empilhadeiras, carga e descarga de bens e materiais, localizado em área de fácil acesso tanto para saída em destino às cidades do interior, como também próximo da Capital.

Otimização da logística e da gestão administrativa, pela centralização em um único endereço, tendo em vista a racionalização dos diversos recursos do TRESC.

Redução de custos, tanto de gastos com locação de espaço, como de manutenção geral e serviços contratados.

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 08 – qualidade de vida no ambiente de trabalho;• ação estratégica 08.01 – adotar medidas para promover um ambiente físico saudável e seguro.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

2.4. Estudos Preliminares do Objeto

Os estudos preliminares foram juntados aos autos do PAE n. 41.553/2019.

2.5. Demanda Prevista x Quantidade a ser contratada

Locação de galpão.

2.6. Objetos Disponíveis

Conforme levantamento realizado nos Estudos Preliminares.

2.7. Caracterização e Composição do Objeto

O imóvel a ser locado é um galpão localizado na Servidão Antônio José Guarezi, 130, no Jardim Eldorado, Palhoça/SC, CEP 88.130-000, com fácil acesso à BR 101, contando com área total de 5.097,35m², novo, com ampla área de escritório de 600m², 9 (nove) docas e área de armazenamento de 3.997m², com 9 metros de pé direito, e área de estacionamento de 3.500m².

2.8. Parcelamento e Adjudicação

Trata-se de objeto único, locação de imóvel, não sendo possível o seu parcelamento, especialmente porque a concentração dos ambientes em um único local representa racionalização de recursos orçamentários, materiais e humanos.

2.9. Seleção do Fornecedor

O imóvel selecionado foi escolhido após ampla pesquisa de mercado, com vistoria em diversos locais e datas pelo Secretário de Administração e Orçamento, a Coordenadora de Infraestrutura e Serviços e servidores da Seção de Manutenção Predial, para avaliação de tamanho, localização e preço.

Dentre os diversos locais vistoriados, foram incluídos imóveis prontos, como também considerados locais onde havia terreno com porte para construção, oferecidos pelos proprietários.

Registra-se que nos casos dos terrenos, os proprietários eram informados dos requisitos que o imóvel deveria possuir, como dimensão, segurança e acessos, além da condição de que somente seria considerado uma possibilidade de contratação, após a entrega do imóvel.

Por esse motivo, com relação aos terrenos, não houve continuidade nas tratativas, pela falta de interesse dos proprietários, em razão do alto investimento inicial.

Após levantamento, o local que se mostrou mais adequado é um galpão localizado na Servidão Antônio José Guarezi, 130, no Jardim Eldorado, Palhoça/SC, CEP 88.130-000, com fácil acesso à BR 101, contando com área total de 5.097,35m², novo, com ampla área de escritório de 600m², 9 (nove) docas e área de armazenamento de 3.997m² e pátio de estacionamento de veículos e manobra de caminhões, com área de 3.500 m².

O imóvel possui infraestrutura elétrica, hidráulica e de rede, sendo a área de armazenamento com PD de 9m na área de galpão possui 9 docas para carga e



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

descarga. Em toda a área construída (armazenamento e escritório) conta com hidrantes. O acesso à área de escritório conta com escada e elevador e nas salas de escritório (4 andares de sala de escritório), piso porcelanato, espera para Split e esquadrias com vidros temperados que diminuem a incidência do sol. Além disso, da parte dos escritórios é possível visualizar a área de armazenamento. Possui banheiro de PNE e rampa de acesso (acessibilidade).

Cabe esclarecer que o imóvel possui registro apenas do terreno, área total, e o desmembramento está sendo providenciado pelo Locador. Além disso, acompanha o processo o contrato particular de compra e venda da área de terreno onde está construído o galpão. Após finalizado o processo de desmembramento do terreno é que o proprietário poderá registrar em seu nome a área comprada, bem como averbar a edificação.

Assim, a contratação será feita junto à empresa FOX ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA. – CNPJ 13.869.726/0001-07.

No procedimento foi juntado o documento de alteração da razão social que agora é conforme acima mencionado; o CNPJ continua o mesmo.

O custo com IPTU é de R\$ 14.126,88; a energia elétrica é fornecida pela empresa CELESC e com base nos custos dos imóveis ocupados e que passarão a funcionar neste local os custos são de, aproximadamente, de R\$ 5.000,00 mensais; a empresa de água responsável pelo fornecimento é a SAMAE, com gasto mensal previsto de R\$ 100,00.

2.10. 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.

2.11. Impacto Ambiental

Infraestrutura Tecnológica	Será realizada pela STI
Infraestrutura Elétrica	Não há adequação a ser feita
Logística de Implantação	Não há adequação a ser feita
Espaço Físico	Não há adequação a ser feita
Mobiliário	Não há adequação a ser feita
Impacto Ambiental	Não há adequação a ser feita

2.12. Obrigações do Locatário

O Locatário se obriga a:

- promover, através dos seus representantes, o Chefe da Seção de Administração de Urnas, o Chefe da Seção de Almoxarifado e Patrimônio e o Chefe da Seção de Administração de Equipamentos e Móveis, em conjunto ou separadamente, ou seus substitutos, 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

- efetuar o pagamento ao LOCADOR, de acordo com as condições de preço e prazo estabelecidas no contrato;
- desocupar, após comunicação escrita do LOCADOR, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, o imóvel comercial objeto do contrato; e
- pagar as despesas referentes ao: aluguel, energia elétrica, água, IPTU e taxa de lixo.

2.13. Obrigações do Locador

- locar o imóvel comercial nas condições, no preço e no prazo estipulados em sua proposta e no contrato;
- comunicar ao Locatário, a qualquer tempo, por escrito, a necessidade de desocupação do imóvel comercial, objeto do contrato;
- manter durante a execução do contrato, todas as condições de habilitação exigidas no procedimento de contratação.

2.14. Custo estimado da contratação

Conforme planilha elaborada pela CCM.

3. Especificação Técnica Detalhada

3.1. Requisitos Técnicos

Locação de um galpão localizado Servidão Antônio José Guarezi, 130, no Jardim Eldorado, Palhoça/SC, CEP 88.130-000, com fácil acesso à BR 101, contando com área total de 5.097,35m², novo, com ampla área de escritório de 600m², 9 (nove) docas e área de armazenamento de 3.997m² e pátio de estacionamento de veículos e manobra de caminhões, com área de 3.500 m²

3.1.1. Vigência

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

3.2. Modelos de Documentos

Os modelos de documentos (templates) utilizados ao longo do contrato pelo Contratante e pela Contratada estão descritos no Anexo II.

Florianópolis, em 07 de fevereiro de 2020.

Valeria Luz Losso Fischer
Integrante Demandante

Pierina Schmitt Pomarico
Integrante Técnico

Rafael Alexandre Machado
Integrante Administrativo



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 Chefe da Seção de Administração de Urnas, do Chefe da Seção de Almoxarifado e Patrimônio e do Chefe da Seção de Administração de Equipamentos e Móveis, em conjunto ou separadamente, ou seus substitutos.

1.3. Instrumentos Formais

Será formalizado contrato com o Locador, cuja vigência será de 60 meses a contar da data de assinatura do contrato.

1.5. Acompanhamento do Contrato

O acompanhamento do contrato será do Chefe da Seção de Administração de Urnas, do Chefe da Seção de Almoxarifado e Patrimônio e do Chefe da Seção de Administração de Equipamentos e Móveis, em conjunto ou separadamente, ou seus substitutos.

1.6. Recebimento Provisório e Definitivo

Após a averiguação do cumprimento das obrigações previstas no instrumento contratual, os serviços serão recebidos provisória e definitivamente, pelo gestor do contrato.

O recebimento definitivo dar-se-á em até:

- a) 3 (três) dias após o recebimento provisório, exceto se houver atraso motivado pelo Locador, quando o valor total ficar igual ou abaixo de R\$ 17.600,00 (dezessete mil e seiscentos reais); ou
- b) 5 (cinco) dias úteis após o recebimento provisório do objeto, exceto se houver atraso motivado pelo Locador, quando o valor total ficar acima de R\$ 17.600,00 (dezessete mil e seiscentos reais).

1.7. Pagamento

O pagamento será feito em favor do Locador, mensalmente, mediante depósito bancário, após o cumprimento das obrigações contratuais e a apresentação da Nota Fiscal/Fatura, desde que não haja fator impeditivo imputável.

O prazo máximo para a efetivação do pagamento será de 30 (trinta) dias após o cumprimento das obrigações contratuais.

Nenhum pagamento será efetuado ao Locador, enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira que lhe for imposta, em virtude de penalidade ou inadimplência, sem que isso gere direito ao pleito de reajustamento de preços ou correção monetária.

1.11. Descumprimento Contratual

Se o Locador descumprir as condições do contrato, ficará sujeito as penalidades



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

previstas na Lei n. 8.666/1993.

1.12. Penalidades

Nos termos do art. 87 da Lei n. 8.666/1993, pela inexecução total ou parcial do contrato, o Locatário poderá aplicar ao Locador, as seguintes penalidades:

- a) advertência;
- b) no caso de inexecução parcial, sem rescisão contratual, multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor mensal do contrato;
- c) no caso de inexecução parcial, com rescisão contratual, multa de 20% (vinte por cento) sobre o resultado da multiplicação do valor mensal pelo número de meses restantes para o encerramento da vigência do contrato, a contar do mês do inadimplemento;
- d) no caso de inexecução total com rescisão contratual, multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do contrato;
- e) suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a 2 (dois) anos; e
- f) 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 no inciso anterior.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

Anexo II - Modelos de Documentos (Templates)

Lista de verificação dos serviços

Verificar se o recibo se refere ao mês correto.

Verificar se o valor da locação corresponde ao contratado.