



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

PAE nº: 4.386/2020

**Documento de Oficialização da Demanda**

**1 Identificação da Demanda**

**1.1 Título**

Locação de imóvel para abrigar os Cartórios da 45ª e da 82ª ZE de São Miguel do Oeste.

**1.2 Unidade Demandante**

<b>Unidade</b>	45ª ZE - Cartório da 45ª Zona Eleitoral - São Miguel do Oeste	<b>Data</b>	14/02/2020
<b>Responsável pela demanda</b>	Deana Mara Tuon Fanton		

**1.3 Vinculação ao Plano de Aquisições**

Item do plano: 12 - Locação de imóvel

**1.4 Valor Estimado**

R\$ 25.000,00

**2 Contexto**

**2.1 Motivação**

Necessidade de espaço que possa abrigar os cartórios eleitorais da 45ª e da 82ª ZE.

**2.2 Resultados Esperados**

O espaço deve garantir o bom funcionamento das atividades relativas aos Cartórios da 45ª e da 82ª ZE, não só para os servidores desempenharem suas atividades, como garantir o bom atendimento do público.

**2.3 Alinhamento Estratégico**

OE1 e IN1.6

**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 [x] Mais de 3 anos

**2.5 Unidades que farão uso da demanda ou serão beneficiadas**

[ ] 1 unidade [x] 2 unidades [ ] 3 unidades [ ] Mais de 3 unidades

### 3 Integrante Demandante na Equipe de Planejamento da Contratação

Nome do Servidor (titular)	Deana Mara Tuon Fanton
Telefone	
E-mail	deana@tre-sc.jus.br
Nome do Servidor (substituto)	Gustavo Rezende Aguiar
Telefone	
E-mail	gustavo.aguiar@tre-sc.jus.br

### 4 Unidade Técnica

CIS - Coordenadoria de Infraestrutura e Serviços



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

### **ESTUDOS PRELIMINARES**

Contratação de solução para abrigar os Cartórios Eleitorais de São Miguel do Oeste – 45ª e 82ª Zonas Eleitorais.



# Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

## 1 Análise de Viabilidade da Contratação

### 1.1 Contextualização

A Justiça Eleitoral não dispõe de imóvel de sua propriedade na cidade de São Miguel do Oeste e não há perspectiva de aquisição no curto ou médio prazo.

Atualmente, os Cartórios de São Miguel do Oeste estão instalados em duas salas comerciais, locadas por meio do Contrato n. 025/2015, cuja vigência expira em 27/04/2020. O espaço utilizado encontra-se em ótima localização, de conhecimento do eleitorado e atende às necessidades para acomodação dos cartórios, uma vez que possui metragem suficiente e com acessibilidade, pois a sala tem banheiro de PNE e há espaço para atendimento de cadeirante; o prédio comercial é acessível a pessoas com dificuldade de locomoção.

Tratam-se de salas comerciais que somam área total de 153,10 m<sup>2</sup> localizadas na Rua 7 de Setembro, n. 2.570, salas 6 e 7, Centro, Edifício Leolino Baldissera, São Miguel do Oeste /SC.

### 1.2 Equipe de Planejamento da Contratação

<b>Integrante Demandante</b>	Deana Mara Tuon Fanton
<b>Substituto</b>	Gustavo Rezende Aguiar
<b>Integrante Técnico</b>	Valeria Luz Losso Fischer
<b>Substituto</b>	Luciana Ferreira
<b>Integrante Administrativo</b>	Giovanni Turazzi
<b>Substituto</b>	Victor Pereira de Castro

### 1.3 Definição e Especificação dos Requisitos da Demanda

Locação de imóvel destinado a abrigar os Cartórios Eleitorais da 45<sup>a</sup> e 82<sup>a</sup> Zonas Eleitorais – São Miguel do Oeste/SC, onde serão prestados os serviços e desenvolvidas as correlatas atividades de competência da Justiça Eleitoral. As salas possuem área total de 153,10 m<sup>2</sup>, sendo o custo benefício adequado ao valor de mercado, localizado em área central do Município de São Miguel do Oeste/SC.

#### 1.3.1 Requisitos Funcionais

Imóvel central; sala com acessibilidade; espaço suficiente para atendimento ao público interno e externo; arquivo de processos e procedimentos; banheiro para público externo com adaptação à PNE, banheiro para público interno.



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

### 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 com condições de segurança.

### 1.3.3 Requisitos Externos

O imóvel deve possuir registro imobiliário com a construção devidamente averbada.

### 1.4 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.

### 1.5 Contratações Públicas Similares

<b>Serviço 01</b>	Locação de Imóvel
<b>Instituição Pública</b>	Tribunal Regional de Santa Catarina
<b>Fornecedor</b>	Darcísio A. Muller Advogados Associados S/S
<b>Descrição</b>	Locação de imóvel para abrigar o cartório de Videira
<b>Valor Estimado</b>	R\$ 3.900,00
<b>Observações</b>	CT 039/2019 – Imóvel com 200,83 m <sup>2</sup>

<b>Serviço 02</b>	Locação de Imóvel
<b>Instituição Pública</b>	Tribunal Regional de Santa Catarina
<b>Fornecedor</b>	Mafrann Participações e Serviços Ltda.
<b>Descrição</b>	Locação de imóvel para abrigar o cartório de Dionísio Cerqueira
<b>Valor Estimado</b>	R\$ 5.500,00
<b>Observações</b>	CT 036/2019 – imóvel com 257 m <sup>2</sup>

### 1.6 Custos Totais da Demanda

<b>Solução</b>	<b>Item (insumos, serviços, garantia)</b>	<b>Custo mensal</b>
Locação de Imóvel para os Cartórios de São Miguel do Oeste/SC	Sala Comercial de 153,10m <sup>2</sup>	R\$ 3.220,64
	<b>Total</b>	<b>R\$ 3.220,64</b>

O valor da demanda a ser contratada, qual seja, o aluguel de imóvel em São Miguel do Oeste com área de 153,10 m<sup>2</sup> corresponde R\$ 3.220,64 mensais, cujo valor do metro quadrado equivale a R\$ 21,03.



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

### 1.7 Escolha e Justificativa do Objeto

O imóvel escolhido deve atender aos requisitos de localização, acessibilidade, banheiro para PNE, espaço suficiente e adequado para abrigar as atividades ordinárias do Cartório e também aquelas relativas ao período eleitoral. Além disso, deve possuir o registro imobiliário, com área construída devidamente averbada.

#### 1.7.1 Descrição do Objeto

O imóvel a ser locado está localizado em área central do Município de São Miguel do Oeste, com área de 153,10 m<sup>2</sup>, cujo custo benefício está adequado ao valor de mercado, além de obedecer às demais condições definidas no item 1.10.

#### 1.7.2 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.

#### 1.7.3 Benefícios Esperados

Garantir a permanência dos serviços e atividades prestados pelos Juízos da 45<sup>a</sup> e 82<sup>a</sup> Zonas Eleitorais – São Miguel do Oeste.

#### 1.7.4 Relação entre a Demanda Prevista e Contratada

Locação de sala comercial.

### 1.8 Adequação do Ambiente

Natureza	Adequações necessárias
Infraestrutura Tecnológica	Não há adequação a ser realizada
Infraestrutura Elétrica	Não há adequação a ser realizada
Logística de Implantação	Não há adequação a ser realizada
Espaço Físico	Não há adequação a ser realizada
Mobiliário	Não há adequação a ser realizada
Impacto Ambiental	Não há adequação a ser realizada

### 1.9 Orçamento Estimado

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

O valor mensal para a locação do imóvel destinado a abrigar os Cartórios da 45<sup>a</sup> e 82<sup>a</sup> Zonas Eleitorais/SC é de R\$ 3.220,64 mensais para uma sala comercial com área de 153,10m<sup>2</sup>.

## 2 Sustentação de Contrato

### 2.1 Recursos Materiais e Humanos



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

Os recursos humanos e materiais serão fornecidos pelo Locatário, para a execução dos serviços para a instalação e funcionamento do cartório.

### 2.2 Transição Contratual

Toda a logística de mudança da sede do cartório é feita pelo TRESC, sem prejuízo das atividades do cartório.

## 3 Estratégia para Contratação

### 3.1 Natureza do Objeto

Locação de imóvel para abrigar os Cartórios de São Miguel do Oeste – 45ª e 82ª Zonas Eleitorais.

### 3.2 Parcelamento do Objeto

Trata-se de objeto único, locação de imóvel, não sendo possível o seu parcelamento.

### 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

Locação de imóvel – Cartórios de São Miguel do Oeste	02.122.0570.20GP.0042 – Julgamento de Causas e Gestão Administrativa no Estado de SC.	3.3.90.39	R\$ 3.220,64 mensal
--	--	-----------	------------------------

### 3.5 Vigência da Prestação de Serviço

O contrato de locação terá vigência de 60 meses a contar de 28/04/2020.

Considerando que a contratação vai se estender por mais de um exercício financeiro, a Contratada terá direito ao reajuste do contrato.

### 3.6 Gestor da Contratação

A gestão e a fiscalização do contrato são de competência dos Chefes de Cartório da 45ª e 82ª, em conjunto ou separadamente, ou seus substitutos.

## 4 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 a continuidade da prestação dos serviços da Justiça Eleitoral relativos às 45ª e 82ª ZEs – São Miguel do Oeste, a equipe de planejamento considera viável a locação de imóvel para abrigar os referidos cartórios.



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

### **PROJETO BÁSICO / TERMO DE REFERÊNCIA**

Locação de sala para abrigar os Cartórios Eleitorais de São Miguel do Oeste – 45ª e 82ª Zonas Eleitorais.





## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

### 1 Objeto da Contratação

Locação de sala comercial para abrigar os Cartórios Eleitorais da 45ª e 82ª Zonas Eleitorais – São Miguel do Oeste/SC, localizada na Rua 7 de Setembro, n. 2.570, salas 6 e 7, Centro, Edifício Leolino Baldissera, São Miguel do Oeste /SC.

### 2 Fundamentação da Contratação

#### 2.1 Motivação

Inexistência de imóvel de propriedade da Justiça Eleitoral no Município de São Miguel do Oeste e a necessidade de um imóvel com condições de abrigar a sede do cartório, com boa localização, banheiro para PNE e acessibilidade, além de permitir a locomoção de uma pessoa que utilize cadeira de rodas, no interior do cartório.

#### 2.2 Objetivos, Resultados Esperados e Benefícios

Locação de imóvel destinado a abrigar os Cartórios Eleitorais da 45ª e 82ª Zonas Eleitorais – São Miguel do Oeste/SC, onde serão prestados os serviços e desenvolvidas as correlatas atividades de competência da Justiça Eleitoral.

#### 2.3 Alinhamento Estratégico

Alinhamento Estratégico	Objetivos, Ações e Iniciativas
PEJE	Objetivo estratégico 01 – fortalecimento da governança; Ação estratégica 01 – aperfeiçoar a governança das contratações.
PLS	Objetivo estratégico – qualidade de vida no ambiente de trabalho; Ação estratégica – adotar medidas para promover um ambiente físico saudável e seguro.

#### 2.4 Estudos Preliminares do Objeto

Documento juntado ao PAE n. 4.386/2020.

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

Id.	Bem / Serviço	Demanda Prevista	Quantidade a ser contratada
1	Sala Comercial com 153,10 m²	Locação	60 meses

Locação de imóvel para sediar os Cartórios Eleitorais da 45ª e 82ª Zonas Eleitorais – São Miguel do Oeste/SC.



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

### 2.6 Objetos Disponíveis

Conforme levantamento realizado nos Estudos Preliminares.

### 2.7 Caracterização e Composição do Objeto

A Justiça Eleitoral não dispõe de imóvel de sua propriedade na cidade de São Miguel do Oeste/SC e não há perspectiva de aquisição a curto ou médio prazo.

Atualmente o Cartório está instalado em 2 salas comerciais, por meio do Contrato n. 025/2015, mesmo endereço que pretende este projeto, mantendo-se a permanência no atual imóvel, em razão da identificação (localização) já estabelecida junto ao eleitorado e de atender às necessidades para acomodação do cartório, uma vez que possui metragem suficiente e localização adequada, além da acessibilidade e banheiro de PNE.

Características do objeto:

Id.	Característica
1	Sala comercial com área de 153,10 m <sup>2</sup>
2	Acessibilidade para os clientes (Eleitores, Partidos Políticos, Advogados, etc)
3	Boa localização.

### 2.8 Parcelamento e Adjudicação

Trata-se de objeto único, locação de imóvel, não sendo possível o seu parcelamento.

### 2.9 Seleção do Fornecedor

O imóvel selecionado apresenta a construção devidamente averbada no registro imobiliário, conforme comprova a certidão de Registros Imobiliários juntada aos autos. Além disso, o imóvel possui metragem adequada. A localização é bem central, de fácil acesso para os eleitores, tanto para deslocamento a pé, por carro e por transporte público.

Registra-se que o imóvel selecionado possui acessibilidade, pois o percurso da via pública ao cartório é acessível para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida. O espaço interno permite a movimentação de uma pessoa com cadeira de rodas.

### 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.



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

### 2.11 Impacto Ambiental

Natureza	Adequações necessárias
Infraestrutura Tecnológica	Não há adequação a ser realizada
Infraestrutura Elétrica	Não há adequação a ser realizada
Logística de Implantação	Não há adequação a ser realizada
Espaço Físico	Não há adequação a ser realizada
Mobiliário	Não há adequação a ser realizada
Impacto Ambiental	Não há adequação a ser realizada

### 2.12 Obrigações do Locatário

O locatário se obriga a:

- promover, através de seus representantes, os servidores titulares da função de Chefe do Cartório da 45ª e 82ª Zonas Eleitorais, 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;
- 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 à energia elétrica.

### 2.13 Obrigações do Locador

- locar o imóvel comercial nas condições, no preço e no prazo estipulados na sua proposta e no contrato;
- comunicar ao Locatário, a qualquer tempo, por escrito, a necessidade de desocupação do imóvel comercial, objeto do contrato;
- pagar as despesas relativas ao IPTU, as taxas de coleta de lixo, conservação da via pública, esgoto, bombeiros água e condomínio.
- manter durante a execução do contrato, todas as condições de qualificação e habilitação exigidas no procedimento PAE n. 4.386/2020.

### 2.14 Custo estimado da contratação

O custo estimado da locação é no valor mensal de R\$ 3.220,64.



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

O valor mensal estimado com energia elétrica é de R\$ 777,00 (concessionária CELESC).

### **3 Especificação Técnica Detalhada**

#### **3.1 Requisitos Técnicos**

Locação de sala comercial com área de 153,10m<sup>2</sup>, para abrigar os Cartórios Eleitorais da 45ª e 82ª Zonas Eleitorais – São Miguel do Oeste/SC, localizada na Rua 7 de Setembro, n. 2.570, salas 6 e 7, Centro, Edifício Leolino Baldissera, São Miguel do Oeste /SC.

##### **3.1.1 Vigência**

O presente Contrato terá vigência de 60 (sessenta) meses, a partir de 28/04/2020.

São Miguel do Oeste, em 09 de março de 2020.

Deana Mara Tuon Fanton  
Integrante Demandante

Valeria Luz Losso Fischer  
Integrante Técnico

Giovanni Turazzi  
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 dos Chefes de Cartório da 45ª e 82ª, em conjunto ou separadamente, ou seus substitutos.

#### 1.1. Papéis a serem desempenhados pelos principais atores do TRESC e da Contratada

Será formalizado contrato com o Locador, cuja vigência será de 60 meses a contar de 28/04/2020.

#### 1.2 Acompanhamento do Contrato

O acompanhamento do contrato será realizado pelos Chefes de Cartório da 45ª e 82ª, em conjunto ou separadamente, ou seus substitutos.

#### 1.3 Pagamento

O pagamento será feito em favor do Locador, mensalmente, mediante depósito bancário, após o cumprimento das obrigações contratuais, desde que não haja fator impeditivo imputável.

O prazo máximo para a efetivação do pagamento será de:

- a) 5 (cinco) dias úteis após a autuação, quando o valor for igual ou abaixo de R\$ 17.600,00 (dezesete mil e seiscentos reais); e
- b) 30 (trinta) dias após o cumprimento das obrigações contratuais, quando o valor total for superior a R\$ 17.600,00 (dezesete mil e seiscentos reais).

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 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:



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

- 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.