



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE SANTA CATARINA
PROCESSO ADMINISTRATIVO ELETRÔNICO

PAE n°: 23.772/2020

Documento de Oficialização da Demanda

1 Identificação da Demanda

1.1 Título

Locação de imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de Biguaçu- 2^aZE

1.2 Unidade Demandante

Unidade	2 ^a ZE - Cartório da 2 ^a Zona Eleitoral - Biguaçu	Data	07/07/2020
Responsável pela demanda	Ellen Palma Soares		

1.3 Vinculação ao Plano de Aquisições

Item do plano: 12 - Locação de imóvel

1.4 Valor Estimado

R\$ 13.920,52

2 Contexto

2.1 Motivação

Necessidade de espaço que possa abrigar o Cartório Eleitoral de Biguaçu- 2^aZE.

2.2 Resultados Esperados

O espaço deve garantir o bom funcionamento das atividades relativas ao Cartório Eleitoral de Biguaçu- 2^aZE , não só para os servidores desempenharem suas atividades, como garantir o bom atendimento do público.

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 [x] Mais de 3 anos

2.5 Unidades que farão uso da demanda ou serão beneficiadas

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

3 Integrante Demandante na Equipe de Planejamento da Contratação

Nome do Servidor (titular)	Ellen Palma Soares
Telefone	
E-mail	ellen@tre-sc.jus.br
Nome do Servidor (substituto)	Simone Malta Ladeira
Telefone	
E-mail	malta@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 o Cartório Eleitoral de Biguaçu – 2^a Zona Eleitoral.



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 Biguaçu e não há perspectiva de aquisição no curto ou médio prazo.

Atualmente, o Cartório de Biguaçu está instalado em uma sala locada, por meio do Contrato n. 087/2015, cuja vigência expira em 31/08/2020. O espaço utilizado encontra-se em ótima localização, de conhecimento do eleitorado e atende às necessidades para acomodação do cartório, 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.

Trata-se de sala comercial na Rua Hermógenes Prazeres, n. 277, Centro, Biguaçu/SC, com área total de 189,10m² (cento e oitenta e nove vírgula dez metros quadrados) de área útil interna.

1.2 Equipe de Planejamento da Contratação

Integrante Demandante	Ellen Palma Soares
Substituto	Simone Malta Ladeira
Integrante Técnico	Valeria Luz Losso Fischer
Substituto	Luciana Ferreira
Integrante Administrativo	Giovanni Turazzi
Substituto	Aurélio de Souza Goulart

1.3 Definição e Especificação dos Requisitos da Demanda

Locação de imóvel destinado a abrigar o Cartório de Biguaçu - 2^a Zona Eleitoral -, onde serão prestados os serviços e desenvolvidas as correlatas atividades de competência da Justiça Eleitoral. A sala possui área total de 189,10 m², sendo o custo benefício adequado ao valor de mercado, localizado em área central do Município de Biguaçu /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

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

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

1.6 Custos Totais da Demanda

Solução	Item (insumos, serviços, garantia)	Custo mensal
Locação de Imóvel para o Cartório de Biguaçu /SC	Sala Comercial de 189,10m ²	R\$ 3.480,13
	Total	R\$ 3.480,13

O valor da demanda a ser contratada, qual seja, o aluguel de imóvel em Biguaçu com área total de 189,10 m² corresponde R\$ 3.480,13mensais, cujo valor do metro quadrado equivale a R\$ 18,40.



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 Biguaçu, com área de 189,13 m², 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 pelo Juízo da 2ª Zona Eleitoral – Biguaçu.

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 o Cartório da 2ª Zona Eleitoral/SC é de R\$ 3.480,13 para uma sala comercial com área total de 189,10 m².

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. Mas registro que o cartório já se encontra instalado neste local.

3 Estratégia para Contratação

3.1 Natureza do Objeto

Locação de imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de Biguaçu – 2^a Zona Eleitoral.

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 – Cartório Eleitoral de Biguaçu – 2 ^a Zona Eleitoral	02.122.0570.20GP.0042 – Julgamento de Causas e Gestão Administrativa no Estado de SC.	3.3.90.39	R\$ 3.480,13 mensal
--	--	-----------	------------------------

3.5 Vigência da Prestação de Serviço

O contrato de locação terá vigência de 60 meses a contar de 01/09/2020.

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 é de competência da Chefe de Cartório da 2^a ZE, ou seu substituto.

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 2^a ZE – Biguaçu, a equipe de planejamento considera viável a locação de imóvel para abrigar o referido cartório.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

PROJETO BÁSICO / TERMO DE REFERÊNCIA

Contratação de solução para abrigar o Cartório Eleitoral de Biguaçu – 2^a Zona Eleitoral.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

1 Objeto da Contratação

Locação de sala comercial para abrigar o Cartório Eleitoral de Biguaçu – 2ª Zona Eleitoral, localizada na Rua Hermógenes Prazeres, n. 277, Centro, Biguaçu/SC, CEP 88160-152.

2 Fundamentação da Contratação

2.1 Motivação

Inexistência de imóvel de propriedade da Justiça Eleitoral no Município de Biguaçu 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 o Cartório Eleitoral de Biguaçu – 2ª Zona Eleitoral, 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. 23.772/2020.

2.5 Demanda Prevista x Quantidade a ser contratada

Id.	Bem / Serviço	Demandas Previstas	Quantidade a ser contratada
1	Sala Comercial de 189,10 m ²	Locação	60 meses

Locação de imóvel para sediar o Cartório Eleitoral de Biguaçu – 2ª Zona Eleitoral – Biguaçu/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 Biguaçu/SC e não há perspectiva de aquisição a curto ou médio prazo.

Atualmente o Cartório está instalado em uma sala comercial, por meio do Contrato n. 087/2015, 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 189,10m ²
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 e possui banheiro de PNE.

Registra-se, ainda, que o imóvel não foi individualizado, pelo alto valor a ser dispendido.

2.10 Modalidade e Tipo de Licitação



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

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

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 seu representante, o servidor titular da função do Chefe do Cartório da 2ª Zona Eleitoral, ou seu substituto, o acompanhamento e a fiscalização da locação, anotando em registro próprio as falhas detectadas e comunicando as ocorrências de quaisquer fatos que, a seu critério, exijam medidas corretivas por parte do LOCADOR;
- 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, água e IPTU.

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;
- manter durante a execução do contrato, todas as condições de qualificação e habilitação exigidas no procedimento PAE n. 23.772/2020.

2.14 Custo estimado da contratação

O custo estimado da locação é no valor mensal de R\$ 3.480,13.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

O valor mensal estimado com energia elétrica é de R\$ 300,00 (concessionária CELESC).

O valor do IPTU em 2020 foi de R\$ 936,98.

3 Especificação Técnica Detalhada

3.1 Requisitos Técnicos

Locação de sala comercial na Rua Hermógenes Prazeres, n. 277, Centro, Biguaçu/SC, com 189,10 m².

3.1.1 Vigência

O presente Contrato terá vigência de 60 (sessenta) meses, a partir de 01/09/2020.

Biguaçu, em 10 de julho de 2020.

Ellen Palma Soares
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 é de competência do Chefe do Cartório da 2^a Zona Eleitoral, ou seu substituto.

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 01/09/2020.

1.2 Acompanhamento do Contrato

O acompanhamento do contrato será realizado pelo Chefe do Cartório da 2^a Zona Eleitoral, ou seu substituto.

1.3 Pagamento

O pagamento será feito em até 05 (cinco) dias úteis em favor da contratada, mediante depósito bancário, após o cumprimento das obrigações contratuais e a apresentação da Nota Fiscal/Fatura, desde que não haja fator impeditivo imputável à empresa.

1.4 Descumprimento Contratual

Se o Locador descumprir as condições do contrato, ficará sujeito as penalidades previstas na Lei n. 8.666/1993.

1.5 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;



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

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

FOTOS CARTÓRIO

Informo que neste momento não foi possível ir ao Cartório Eleitoral fazer as fotos. Logo que houver algum deslocamento ao cartório, as fotos serão juntadas aos autos.

No entanto, juntamos aos autos o Layout do Cartório, no qual fica demonstrada a situação atual, com a representação da movimentação de um cadeirante, e do banheiro de PNE.