



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

PAE nº: 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- 2ªZE

**1.2 Unidade Demandante**

<b>Unidade</b>	2ª ZE - Cartório da 2ª Zona Eleitoral - Biguaçu	<b>Data</b>	07/07/2020
<b>Responsável pela demanda</b>	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- 2ªZE.

## **2.2 Resultados Esperados**

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

## **2.3 Alinhamento Estratégico**

OE1 e INI1.6

## **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)	Ellen Palma Soares
Telefone	
<i>E-mail</i>	ellen@tre-sc.jus.br
Nome do Servidor (substituto)	Simone Malta Ladeira
Telefone	
<i>E-mail</i>	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 – 2ª 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 189,10m<sup>2</sup> (cento e oitenta e nove vírgula dez metros quadrados) de área útil interna.

### 1.2 Equipe de Planejamento da Contratação

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

### 1.3 Definição e Especificação dos Requisitos da Demanda

Locação de imóvel destinado a abrigar o Cartório de Biguaçu - 2ª 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 m<sup>2</sup>, 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

<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 m²

<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 m²

### 1.6 Custos Totais da Demanda

<b>Solução</b>	<b>Item (insumos, serviços, garantia)</b>	<b>Custo mensal</b>
Locação de Imóvel para o Cartório de Biguaçu /SC	Sala Comercial de 189,10m²	R\$ 3.480,13
	<b>Total</b>	<b>R\$ 3.480,13</b>

O valor da demanda a ser contratada, qual seja, o aluguel de imóvel em Biguaçu com área total de 189,10 m² corresponde R\$ 3.480,13 mensais, 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 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 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 m<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. 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 – 2ª 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 – 2ª 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 2ª 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 2ª 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 – 2ª 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	Demanda Prevista	Quantidade a ser contratada
1	Sala Comercial de 189,10 m²	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 <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 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 Rua Hermógenes Prazeres, n. 277, Centro, Biguaçu/SC, com 189,10 m<sup>2</sup>.

##### **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 2ª 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 2ª 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.**