



## TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE SANTA CATARINA PROCESSO ADMINISTRATIVO ELETRÔNICO

PAE n°: 26.323/2020

### Documento de Oficialização da Demanda

#### 1 Identificação da Demanda

##### 1.1 Título

Locação de imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de Sombrio - 54<sup>a</sup>ZE.

##### 1.2 Unidade Demandante

Unidade	54 <sup>a</sup> ZE - Cartório da 54 <sup>a</sup> Zona Eleitoral - Sombrio	Data	10/08/2020
Responsável pela demanda	Macheli Dall'Oglio		

##### 1.3 Vinculação ao Plano de Aquisições

Item do plano: 12 - Locação de imóvel

##### 1.4 Valor Estimado

R\$ 3.900,00

#### 2 Contexto

##### 2.1 Motivação

Necessidade de espaço que possa abrigar o Cartório Eleitoral de Sombrio - 54<sup>a</sup>ZE.

## **2.2 Resultados Esperados**

O espaço deve garantir o bom funcionamento das atividades relativas ao Cartório Eleitoral de Sombrio - 54<sup>a</sup>ZE , 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**

<b>Nome do Servidor (titular)</b>	Macheli Dall'Oglio
<b>Telefone</b>	
<b>E-mail</b>	macheli.oglio@tre-sc.jus.br
<b>Nome do Servidor (substituto)</b>	Alexandre Melchior Rodrigues Filho
<b>Telefone</b>	
<b>E-mail</b>	afilho@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 Sombrio – 54<sup>a</sup> 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 Sombrio e não há perspectiva de aquisição no curto ou médio prazo.

Atualmente, o Cartório de Sombrio está instalado em uma sala locada, por meio do Contrato n. 035/2015, cuja vigência expira em 30/11/2020. 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. A acessibilidade e o banheiro de PNE serão adaptados pelo Locador, que se comprometeu a realizar todas as adequações necessárias. O espaço interno permite o atendimento de cadeirante. Dessa forma, adequando-se o mesmo com as normas de acessibilidade exigidas por lei, o atual imóvel atenderá os requisitos para permanência nas instalações.

Trata-se de sala comercial na Rua Santo Antônio, n. 205, sala 1, Centro, Sombrio/SC, com área total de 120m<sup>2</sup> (cento e vinte metros quadrados) de área útil interna.

### 1.2 Equipe de Planejamento da Contratação

<b>Integrante Demandante</b>	Macheli Dall'Oglio
<b>Substituto</b>	Alexandre Melchior Rodrigues Filho
<b>Integrante Técnico</b>	Valeria Luz Losso Fischer
<b>Substituto</b>	Luciana Ferreira
<b>Integrante Administrativo</b>	Victor Pereira de Castro
<b>Substituto</b>	Giovanni Turazzi

### 1.3 Definição e Especificação dos Requisitos da Demanda

Locação de imóvel destinado a abrigar o Cartório de Sombrio - 54<sup>a</sup> Zona Eleitoral –, onde serão prestados os serviços e desenvolvidas as correlatas atividades de competência da Justiça Eleitoral. A sala possui área total de 120 m<sup>2</sup>, sendo o custo benefício adequado ao valor de mercado, localizado em área central do Município de Sombrio/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 o Cartório de Sombrio/SC	Sala Comercial de 120m <sup>2</sup>	R\$ 3.890,53
	<b>Total</b>	<b>R\$ 3.890,53</b>

O valor da demanda a ser contratada, qual seja, o aluguel de imóvel em Sombrio com área total de 120m<sup>2</sup> corresponde R\$ 3.890,53 mensais, cujo valor do metro quadrado equivale a R\$ 32,42.



## 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. O atual imóvel ainda não possuía rampa de acesso e um banheiro adequado de PNE, que serão providenciados pelo Locador, conforme certificado em sua proposta.

#### 1.7.1 Descrição do Objeto

O imóvel a ser locado está localizado em área central do Município de Sombrio, com área de 120 m<sup>2</sup>, cujo custo benefício está adequado ao valor de mercado, além de, após a realização das adequações por conta do Locador, irá 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 54ª Zona Eleitoral – Sombrio.

#### 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	Será adequada, pelo Locadora entrada do cartório para melhorar a acessibilidade e também um banheiro de PNE,
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 54ª Zona Eleitoral/SC é de R\$ 3.890,53, para uma sala comercial com área total de 120 m<sup>2</sup>.



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

### 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 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 Sombrio – 54ª 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 Sombrio –54ª Zona Eleitoral	02.122.0033.20GP.0042 – Julgamento de Causas e Gestão Administrativa no Estado de SC.	3.3.90.39	R\$ 3.890,53 mensal
--	--	-----------	------------------------

#### 3.5 Vigência da Prestação de Serviço

O contrato de locação terá vigência de 60 meses a contar de 01/12/2020.

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 54ª ZE, ou seu substituto.



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

### **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 à 54<sup>a</sup> ZE – Sombrio, 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**

Locação de imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de Sombrio – 54<sup>a</sup> Zona Eleitoral.



# Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

## 1 Objeto da Contratação

Locação de sala comercial para abrigar o Cartório Eleitoral de Sombrio – 54ª Zona Eleitoral, localizada na Rua Santo Antônio, n. 205, sala 1, Centro, Sombrio/SC, CEP 89.960-000, com área de 120m<sup>2</sup>.

## 2 Fundamentação da Contratação

### 2.1 Motivação

Inexistência de imóvel de propriedade da Justiça Eleitoral no Município de Sombrio 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. A rampa de acesso e um banheiro adequado de PNE, serão providenciados pelo Locador, conforme certificado em sua proposta

### 2.2 Objetivos, Resultados Esperados e Benefícios

Locação de imóvel destinado a abrigar o Cartório Eleitoral de Sombrio – 54ª 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. 26.323/2020.

### 2.5 Demanda Prevista x Quantidade a ser contratada

Id.	Bem / Serviço	Demandas Previstas	Quantidade a ser contratada
1	Sala Comercial de 120 m <sup>2</sup>	Locação	60 meses



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

Locação de imóvel para sediar o Cartório Eleitoral da 54<sup>a</sup> Zona Eleitoral – Sombrio/SC.

### 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 Sombrio/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. 035/2015, cuja vigência expira em 30/11/2020. 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. A acessibilidade e o banheiro de PNE serão adaptados pelo Locador, que se comprometeu a realizar todas as adequações necessárias. O espaço interno permite o atendimento de cadeirante. Dessa forma, adequando-se o mesmo com as normas de acessibilidade exigidas por lei, o atual imóvel atenderá os requisitos para permanência nas instalações.

Características do objeto:

<b>Id.</b>	<b>Característica</b>
<b>1</b>	Sala comercial com área de 120m <sup>2</sup>
<b>2</b>	Acessibilidade para os clientes (Eleitores, Partidos Políticos, Advogados, etc)
<b>3</b>	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, e atualmente ocupado, será adequado pelo Locador, a suas expensas, para ter acessibilidade, permitindo o acesso para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida. O espaço interno permite a



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

movimentação de uma pessoa com cadeira de rodas e o banheiro de PNE será também adequado pelo Locador, conforme projeto fornecido pelo TRESC. Registra-se, ainda, que o imóvel não foi individualizado, pelo alto valor a ser dispensado.

### 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

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	Será adequada, pelo Locador, a entrada do cartório para melhorar a acessibilidade e também um banheiro de PNE, conforme projeto fornecido pelo TRESC.
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 54ª 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 e IPTU e taxa do lixo.

### 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;



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

- realizar o pagamento das despesas de água e condomínio;
- realizar a adequação da acessibilidade do cartório e de um banheiro de PNE até 07/01/2021, conforme certificado em sua proposta, de acordo com projeto fornecido pelo TRESC;
- manter durante a execução do contrato, todas as condições de qualificação e habilitação exigidas no procedimento PAE n. 26.323/2020.

### **2.14 Custo estimado da contratação**

O custo estimado da locação é no valor mensal de R\$ 3.890,53.

O valor mensal estimado com energia elétrica é de R\$ 350,00 (concessionária CELESC).

O valor do IPTU em 2020 foi de R\$ 530,36, mais a taxa de lixo de R\$ 160,52.

Obs.: água e condomínio serão pagos pelo Locador.

## **3 Especificação Técnica Detalhada**

### **3.1 Requisitos Técnicos**

Locação de sala comercial localizada na Rua Santo Antônio, n. 205, sala 1, Centro, Sombrio/SC, CEP 89.960-000.

#### **3.1.1 Vigência**

O presente Contrato terá vigência de 60 (sessenta) meses, a partir de 01/12/2020.

Sombrio, em 14 de agosto de 2020.

Macheli Dall'Óglio  
Integrante Demandante

Valeria Luz Losso Fischer  
Integrante Técnico

Victor Pereira de Castro  
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 54<sup>a</sup> 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 01/12/2020.

##### **1.2 Acompanhamento do Contrato**

O acompanhamento do contrato será realizado pelo Chefe do Cartório da 54<sup>a</sup> 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 transcurso do período de referência.

##### **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;
- e) suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a 2 (dois) anos; e



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

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.

### 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, e também o projeto de acessibilidade, que será adequado pelo Locador, com a representação da movimentação de um cadeirante, do banheiro de PNE e do acesso ao cartório.**