



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE SANTA CATARINA

PROCESSO ADMINISTRATIVO ELETRÔNICO

PAE n°: 24.385/2020

Documento de Oficialização da Demanda

1 Identificação da Demanda

1.1 Título

Locação de imóvel para abrigar os Cartórios Eleitorais de Brusque - 05^a e 86^aZE.

1.2 Unidade Demandante

Unidade	86 ^a ZE - Cartório da 86 ^a Zona Eleitoral - Brusque	Data	16/07/2020
Responsável pela demanda	Guilherme Capistrano Benedet		

1.3 Vinculação ao Plano de Aquisições

Item do plano: 12 - Locação de imóvel

1.4 Valor Estimado

R\$ 24.000,00

2 Contexto

2.1 Motivação

Necessidade de espaço que possa abrigar os Cartórios Eleitorais de Brusque - 05^a e 86^aZE .

2.2 Resultados Esperados

O espaço deve garantir o bom funcionamento das atividades relativas aos Cartórios Eleitorais de Brusque - 05^a e 86^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

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

3 Integrante Demandante na Equipe de Planejamento da Contratação

Nome do Servidor (titular)	Guilherme Capistrano Benedet
Telefone	
E-mail	benedet@tre-sc.jus.br
Nome do Servidor (substituto)	David Henrique Tommasi
Telefone	
E-mail	david.tommasi@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 Brusque –5^a e 86^a Zonas Eleitorais.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

1 Análise de Viabilidade da Contratação

1.1 Contextualização

A Justiça Eleitoral dispõe de imóvel de sua propriedade na cidade de Brusque, no entanto, em 2015 foi necessária a mudança para imóvel locado, uma vez que o imóvel próprio ficava localizado em salas no primeiro andar do edifício, com acesso somente por escada. O local não era acessível para pessoas com problema de locomoção. Após inúmeros estudos para verificação em tornar o local com acessibilidade, inclusive com instalação de elevador, foi constatado que não era possível naquela edificação. Portanto, gerou a necessidade de encontrar novo local que estivesse adequado as exigências legais.

Atualmente, os Cartórios de Brusque estão instalados em casa, locada por meio do Contrato n. 093/2015, cuja vigência expira em 18/09/2020. 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 imóvel é acessível a pessoas com dificuldade de locomoção.

Tratam imóvel comercial que possui área total de 222,535 m² localizada na Rua Humberto Matioli, n. 78, Centro, Brusque/SC.

1.2 Equipe de Planejamento da Contratação

Integrante Demandante	Guilherme Capistrano Benedet
Substituto	David Henrique Tomazzi
Integrante Técnico	Valeria Luz Losso Fischer
Substituto	Luciana Ferreira
Integrante Administrativo	Giovanni Turazzi
Substituto	Victor Pereira de Castro

1.3 Definição e Especificação dos Requisitos da Demanda

Locação de imóvel destinado a abrigar os Cartórios Eleitorais da 5^a e 86^a Zonas Eleitorais – Brusque/SC, onde serão prestados os serviços e desenvolvidas as correlatas atividades de competência da Justiça Eleitoral. O imóvel possui área total de 222,535 m², sendo o custo benefício adequado ao valor de mercado, localizado em área central do Município de Brusque/SC.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

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.

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, com acessibilidade, 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	Imóveis Zardo Ltda.
Descrição	Locação de imóvel para abrigar o cartório de Caçador
Valor Estimado	R\$ 4.091,77
Observações	CT 043/2020 – Imóvel com 174,88 m ²

Serviço 02	Locação de Imóvel
Instituição Pública	Tribunal Regional de Santa Catarina
Fornecedor	Imobiliária Habiteto S/A
Descrição	Locação de imóvel para abrigar os cartórios de São Miguel do Oeste
Valor Estimado	R\$ 3.220,64
Observações	CT 016/2020 – imóvel com 153,10 m ²

1.6 Custos Totais da Demanda

Solução	Item (insumos, serviços, garantia)	Custo mensal
---------	------------------------------------	--------------



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

Locação de Imóvel para os Cartórios de Brusque/SC	Sala Comercial de 222,535m ² - aluguel mensal	R\$ 9.500,00
	Energia elétrica – CELESC	R\$ 250,00
	Água - SAMAE	R\$ 62,00

O valor da demanda a ser contratada, qual seja, o aluguel de imóvel em Brusque com área de 222,535 m² corresponde R\$ 9.500,00 mensais, cujo valor do metro quadrado equivale a R\$ 42,68.

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 Brusque, com área de 222,535 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 pelos Juízos da 5^a e 86^a Zonas Eleitorais – Brusque.

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



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

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 5^a e 86^a Zonas Eleitorais/SC é de R\$ 9.500,00 mensais para uma sala comercial com área de 222,535m².

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.

3 Estratégia para Contratação

3.1 Natureza do Objeto

Locação de imóvel para abrigar os Cartórios de Brusque – 5^a e 86^a 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 Brusque	02.122.0570.20GP.0042 – Julgamento de Causas e Gestão Administrativa no Estado de SC.	3.3.90.39	R\$ 9.500,00 mensal
---	--	-----------	------------------------

3.5 Vigência da Prestação de Serviço

O contrato de locação terá vigência de 60 meses a contar de 19/09/2020.

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 são de competência dos Chefes de Cartório da 5^a e 86^a, em conjunto ou separadamente, ou seus substitutos.



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 às 5^a e 86^a ZEs – Brusque, 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 imóvel para abrigar os Cartórios Eleitorais de Brusque –5^a e 86^a Zonas Eleitorais.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

1 Objeto da Contratação

Locação de sala comercial para abrigar os Cartórios Eleitorais de Brusque –5^a e 86^aZEs, localizada na Rua Humberto Matioli, n. 78, Centro, Brusque/SC, CEP 88350-140, com área de 222,535m².

2 Fundamentação da Contratação

2.1 Motivação

Apesar da existência de imóvel de propriedade da Justiça Eleitoral no Município de Brusque, já ocupado pelos cartórios eleitorais, o mesmo não possui acessibilidade, nem permite a sua adequação, de forma que não é possível ocupar este imóvel. Portanto, permanece a necessidade de um imóvel com condições de abrigar a sede dos cartórios, 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 de Brusque –5^a e 86^aZEs – Brusque/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. 24.385/2020.

2.5 Demanda Prevista x Quantidade a ser contratada

Id.	Bem / Serviço	Demandas Previstas	Quantidade a ser contratada
1	Imóvel comercial com área de	Locação	60 meses



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

	222,535 m ²	
--	------------------------	--

Locação de imóvel para sediar os Cartórios Eleitorais de Brusque –5^a e 86^aZEs.

2.6 Objetos Disponíveis

Conforme levantamento realizado nos Estudos Preliminares.

2.7 Caracterização e Composição do Objeto

A Justiça Eleitoral dispõe de imóvel de sua propriedade na cidade de Brusque, no entanto não atende as necessidades de acessibilidade, nem há como realizar a adequação, por inviabilidade estrutural do edifício, onde as salas estão localizadas. Não há perspectiva de aquisição de outro imóvel a curto ou médio prazo.

Desde 2015, os cartórios estão instalados em um imóvel comercial, por meio do Contrato n. 093/2015, 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 dos cartórios e da central de atendimento, uma vez que possui metragem suficiente e localização adequadas, além da acessibilidade e banheiro de PNE.

Características do objeto:

Id.	Característica
1	imóvel comercial com área de 222,535m 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.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

O espaço interno permite a movimentação de uma pessoa com cadeira de rodas e possui banheiro de PNE.

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	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, os servidores titulares da função de Chefe de Cartório da 5ª e 86ª Zonas Eleitorais, ou seus substitutos, em conjunto ou separadamente, 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 esgoto 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. 24.385/2020.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

2.14 Custo estimado da contratação

O custo estimado da locação é no valor mensal de R\$ 9.500,00.
O valor mensal estimado com energia elétrica é de R\$ 300,00 (concessionária CELESC) e de água e esgoto (concessionária SAMAE) R\$ 70,00.
O valor do IPTU no exercício de 2020 foi de R\$ 723,62.

3 Especificação Técnica Detalhada

3.1 Requisitos Técnicos

Locação de imóvel comercial, na Rua Humberto Matioli, n. 78, Centro, Brusque/SC, CEP 88350-140, com área de 222,535m².

3.1.1 Vigência

O presente Contrato terá vigência de 60 (sessenta) meses, a partir de 19/09/2020.

Brusque, em 18 de agosto de 2020.

Guilherme Capistrano Benedet
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 dos servidores titulares da função de Chefe de Cartório da 5^a e 86^a Zonas Eleitorais, ou seus substitutos, em conjunto ou separadamente.

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 19/09/2020.

1.2 Acompanhamento do Contrato

O acompanhamento do contrato será realizado pelos Chefes de Cartório da 5^a e 86^a Zonas Eleitorais, ou seus substitutos, em conjunto ou separadamente.

1.3 Pagamento

O pagamento será feito, mensalmente, em até 05 (cinco) dias úteis em favor do Locador, creditado em conta corrente por ele indicada, após o encerramento 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



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

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.

FOTOS CARTÓRIO

Foi juntado aos autos o layout do cartório que demonstra a acessibilidade e o banheiro de PNE. Em razão da pandemia, não foi possível fazer as fotos do imóvel neste momento.