



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

PAE nº: 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 - 05ª e 86ªZE.

**1.2 Unidade Demandante**

<b>Unidade</b>	86ª ZE - Cartório da 86ª Zona Eleitoral - Brusque	<b>Data</b>	16/07/2020
<b>Responsável pela demanda</b>	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 - 05ª e 86ªZE .

## **2.2 Resultados Esperados**

O espaço deve garantir o bom funcionamento das atividades relativas aos Cartórios Eleitorais de Brusque - 05ª e 86ªZE , 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)	Guilherme Capistrano Benedet
Telefone	
<i>E-mail</i>	benedet@tre-sc.jus.br
Nome do Servidor (substituto)	David Henrique Tommasi
Telefone	
<i>E-mail</i>	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 –5ª e 86ª 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 m<sup>2</sup> localizada na Rua Humberto Matioli, n. 78, Centro, Brusque/SC.

### 1.2 Equipe de Planejamento da Contratação

<b>Integrante Demandante</b>	Guilherme Capistrano Benedet
<b>Substituto</b>	David Henrique Tomazzi
<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 5ª e 86ª 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 m<sup>2</sup>, 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

<b>Serviço 01</b>	Locação de Imóvel
<b>Instituição Pública</b>	Tribunal Regional de Santa Catarina
<b>Fornecedor</b>	Imóveis Zardo Ltda.
<b>Descrição</b>	Locação de imóvel para abrigar o cartório de Caçador
<b>Valor Estimado</b>	R\$ 4.091,77
<b>Observações</b>	CT 043/2020 – Imóvel com 174,88 m²

<b>Serviço 02</b>	Locação de Imóvel
<b>Instituição Pública</b>	Tribunal Regional de Santa Catarina
<b>Fornecedor</b>	Imobiliária Habiteto S/A
<b>Descrição</b>	Locação de imóvel para abrigar os cartórios de São Miguel do Oeste
<b>Valor Estimado</b>	R\$ 3.220,64
<b>Observações</b>	CT 016/2020 – imóvel com 153,10 m²

### 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 <sup>2</sup> - 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 m<sup>2</sup> 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 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 5<sup>a</sup> e 86<sup>a</sup> 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 5ª e 86ª 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 – 5ª e 86ª 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 5ª e 86ª, 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 5ª e 86ª 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 –5ª e 86ª Zonas Eleitorais.



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

### 1 Objeto da Contratação

Locação de sala comercial para abrigar os Cartórios Eleitorais de Brusque –5ª e 86ªZEs, localizada na Rua Humberto Mاتيولي, 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 –5ª e 86ªZEs – 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	Demanda Prevista	Quantidade a ser contratada
1	Imóvel comercial com área de	Locação	60 meses



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

	222,535 m <sup>2</sup>		
--	------------------------	--	--

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

### 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 <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.



## 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 5ª e 86ª 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 5ª e 86ª 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.