



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

PAE nº: 37.758/2019

**Documento de Oficialização da Demanda**

**1 Identificação da Demanda**

**1.1 Título**

Contratação de solução para abrigar o Cartório Eleitoral de São Carlos – 70ª ZE.

**1.2 Unidade Demandante**

<b>Unidade</b>	70ª ZE - Cartório da 70ª Zona Eleitoral - São Carlos	<b>Data</b>	11/11/2019
<b>Responsável pela demanda</b>	Everton Hetzel		

**1.3 Vinculação ao Plano de Aquisições**

Item do plano: 13 - Locação de imóvel

**1.4 Valor Estimado**

R\$ 3.500,00

**2 Contexto**

**2.1 Motivação**

Necessidade de espaço que possa abrigar a Zona Eleitoral de São Carlos

**2.2 Resultados Esperados**

O espaço deve garantir o bom funcionamento das atividades relativas ao Cartório Eleitoral, 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)	Everton Hetzel
Telefone	
E-mail	hetzel@tre-sc.jus.br
Nome do Servidor (substituto)	Daiane Deprá Ilha
Telefone	
E-mail	daianeilha@tre-sc.jus.br

**4 Unidade Técnica**

CIS - Coordenadoria de Infraestrutura e Serviços



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

### **ESTUDOS PRELIMINARES**

Locação de sala para o Cartório Eleitoral de São Carlos – 070ª ZE.



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

### **1 Análise de Viabilidade da Contratação**

#### **1.1 Contextualização**

Atualmente o Cartório Eleitoral da 70ª Zona eleitoral está instalado em imóvel próprio, numa casa, localizada no centro de São Carlos.

O referido imóvel foi adquirido em 2007, e reformado pelo TRESC em 2012, por meio do Contrato TRESC 020/2012.

Contudo, o referido imóvel fica localizado em terreno que faz fundos com o rio que passa na cidade, sendo que neste período, já enfrentou duas enchentes, que alagaram todo o cartório, ocasionando danos ao imóvel.

Como consequência dessas enchentes, o piso do cartório afundou em diversos pontos, o que gera transtornos para os servidores, uma vez que exige maior cautela ao passar por esses locais.

Pela proximidade com o rio, ocorre frequentemente o alagamento do terreno onde o imóvel está situado, em toda a extensão nos fundos do cartório, o que provocou a queda do muro entre o rio e o terreno; o muro na frente do cartório também cedeu e o muro de uma das extremas está inclinado.

Além desse problema com enchentes, no telhado do cartório há infestação de morcegos, sendo que por diversas vezes já houve a intervenção, tanto para vedação do telhado como limpeza do local, mas os esforços tem sido em vão, porque com os morcegos conseguem voltar. No local é comum a concentração desses animais, com relatos de haver esse problema desde a época que essa casa servia como moradia para os juízes que eram designados para trabalhar no Fórum local.

A situação se agravou de tal forma, que todo o forro do cartório estava infestado de fezes dos morcegos, que chegavam a escorrer pelas paredes do cartório.

Foi realizada uma intervenção no imóvel, por empresa especializada, com acompanhamento da supervisora da manutenção predial do TRESC, sendo realizada toda a limpeza do forro, aplicação de veneno e colocação de vedação no forro para tentar impedir o retorno dos morcegos.

Cumpre registrar que as fezes do morcego são extremamente danosas a saúde das pessoas, sendo que a simples inalação de esporos de um fungo que é encontrado nas fezes, pode causar a histoplasmose, que podem atingir pulmões, sistema gastrointestinal e sistema nervoso central.

Em decorrência dos constantes alagamentos no terreno, pela frequente alta do nível do rio, há um mau cheiro persistente, de esgoto e muitas vezes aparecem baratas e ratos. No último mês de outubro, uma cobra foi capturada, quando estava próxima da porta do cartório.



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

Ressalto que o problema é antigo e já foi reportado à municipalidade, no entanto, nenhuma resposta foi obtida ou obra realizada, no sentido de efetuar a limpeza do leito do rio ou aumento de seu canal, bem como, inexistente na via pública sistema de tubulação capaz de dar a devida vazão, providências que seriam capazes de solucionar tal situação ou minimizar os efeitos.

Frente a todos os problemas que são enfrentados, todos devidamente informados ao TRESC, nos foi passado pela Seção de Manutenção Predial, que a necessidade de intervenção no imóvel ia muito além do simples conserto do piso do cartório. O imóvel precisava de uma reforma geral, que viesse a permitir um melhor atendimento das necessidades dos servidores e público em geral. Também foi informado que as intervenções no telhado não são efetivas, que possam garantir que os morcegos não retornem.

Por fim, relativo aos problemas enfrentados por enchentes, devido à localização do imóvel, as reformas não garantiriam que não houvesse mais problemas decorrentes das cheias no imóvel.

Nada obstante, em razão do rezoneamento, com recebimento de 02 (dois) novos municípios, o cartório passou a atender 05 (cinco) municípios e o local que já não possuía área ideal, não atende plenamente às necessidades para acomodação do cartório, uma vez que possui metragem insuficiente, principalmente durante o período eleitoral, já que dispõe de uma sala de apenas 16,78 m<sup>2</sup> para configuração de urnas, as quais precisam ser armazenadas espalhadas por outros ambiente do Cartório, tornando o trabalho bastante penoso e sujeito a falhas de controle durante as configurações das urnas etc. Ainda, quanto à falta de espaço do atual imóvel, durante a recente revisão do eleitorado, precisamos improvisar instalando mais dois computadores em outra sala do imóvel para dar conta do fluxo de eleitores, bem como, a área destinada à espera em fila, comporta apenas 03 (três) pessoas, os demais foram acomodados em bancos, cedidos pela municipalidade, na área externa.

Por todo o exposto acima, não será mais possível permanecer no imóvel, razão pela qual, foi feita uma busca em imobiliárias locais, para identificação de imóveis que pudessem abrigar o Cartório Eleitoral. ( fotos do atual cartório ao final dos estudos preliminares)

No município, após ampla verificação, não foram encontradas salas disponíveis para locação, apenas uma em construção, localizada próximo ao cartório, porém em área distante do rio e mais alta.

Este local foi vistoriado pela supervisora da Manutenção Predial do TRESC, Kelly Aguiar, que verificou que a sala atenderia as necessidades para acomodar o cartório, medindo 260m<sup>2</sup>. O imóvel se encontra em fase final de construção; a infraestrutura elétrica e hidráulica está muito bem feita, o PD é de 6m, no entanto, o proprietário propôs a instalação de forro na altura que for solicitada pelo TRESC; há um banheiro





## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

de PNE e mais outro de uso comum. O imóvel depois de pronto terá acessibilidade, com a calçada no nível da porta de entrada, não necessitando de rampa de acesso.

### 1.2 Equipe de Planejamento da Contratação

<b>Integrante Demandante</b>	Everton Hetzel
<b>Substituto</b>	Daiane Deprá Ilha
<b>Integrante Técnico</b>	Valeria Luz Losso Fischer
<b>Substituto</b>	Luciana Ferreira
<b>Integrante Administrativo</b>	Giovanni Turazzi
<b>Substituto</b>	Simone Resquetti Tarifa dos Santos

### 1.3 Definição e Especificação dos Requisitos da Demanda

Uma sala comercial com área privativa em torno de 260m<sup>2</sup>, sendo o custo benefício adequado ao valor do mercado, localizada em área central de São Carlos/SC.

#### 1.3.1 Requisitos Funcionais

Imóvel central; sala térrea e com acessibilidade; espaço suficiente para atendimento ao público interno e externo, arquivo de processos e procedimentos, guarda e configuração de urnas; boa iluminação, banheiro para PNE e copa.

#### 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 que apresente condições de segurança nas janelas e portas.

#### 1.3.3 Requisitos Externos

O imóvel deve possuir registro imobiliário, com a construção devidamente averbada.

### 1.4 Produtos/Serviços Disponíveis no Mercado

Apesar do imóvel atual ser próprio, o mesmo não apresenta condições de continuar abrigando o cartório eleitoral, pelos motivos exposto no item 1.1. A União não dispõe de outro imóvel, conforme manifestação do Patrimônio da União, em documento a ser juntado aos autos. Nem tampouco existe imóvel com possibilidade de cessão.



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

Portanto, existe a necessidade de locação de imóvel, para acomodar de forma adequada o Cartório Eleitoral de São Carlos.

### 1.5 Contratações Públicas Similares

<b>Serviço 01</b>	Locação de imóvel
<b>Instituição Pública</b>	Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina
<b>Fornecedor</b>	Darcísio A. Muller Advogados Associados S/S
<b>Descrição</b>	Locação de imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de Videira
<b>Valor mensal</b>	R\$ 3.900,00
<b>Observações</b>	CT TREC 039/2019

<b>Serviço 02</b>	Locação de imóvel
<b>Instituição Pública</b>	Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina
<b>Fornecedor</b>	Mafrann Participações e Serviços Ltda.
<b>Descrição</b>	Locação de imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de Dionísio Cerqueira
<b>Valor mensal</b>	R\$ 5.500,00

### 1.6 Análise dos Produtos/Serviços Identificados

Serviço	Origem			Observância <i>[se for o caso]</i>		
	Fornecedores	Software Livre ou Público <i>[se for o caso]</i>	Outras Instituições Públicas	MNI (*)	ICP-Brasil (**)	Moreq-Jus (***)
Locação de imóvel para o Cartório de São Carlos	X					

### 1.7 Custos Totais da Demanda

O valor da demanda a ser contratada, qual seja, o aluguel de imóvel em São Carlos, cujo imóvel avaliado possui área de 260<sup>2</sup>, representa o valor mensal de R\$ 3.500,00, com valor do metro quadrado de R\$ 13,46.

### 1.8 Escolha e Justificativa do Objeto

Considerando que não é mais possível permanecer no atual imóvel, pelos motivos expostos no item 1.1, foi necessária a busca por um imóvel a ser locado. Este imóvel



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

é o único disponível na cidade para locação e está em fase final de construção. Após uma vistoria realizada em conjunto com o Chefe de cartório e a supervisora da manutenção predial do TRESC, foram avaliadas todas as condições necessárias para esta sala abrigar um cartório eleitoral, como melhor localização para atender ao eleitor, acessibilidade, banheiro para PNE, espaço suficiente e adequado para abrigar as atividades ordinárias do cartório e também àquelas relativas ao período eleitoral.

### 1.8.1 Descrição do Objeto

O imóvel a ser locado é localizado em área central da cidade de São Carlos, medindo 260m<sup>2</sup>, cujo custo benefício está adequado ao valor do mercado, além de que, depois de pronto, irá obedecer às demais condições definidas no item 1.8.

### 1.8.2 Alinhamento do Objeto

Considerando que o imóvel próprio da Justiça Eleitoral no município não tem condições de abrigar mais o atual cartório, a locação de espaço é indispensável para a realização das atividades do cartório, não havendo conflito com qualquer outro serviço do eleitoral.

### 1.8.3 Benefícios Esperados

Garantir a permanência dos serviços e atividades prestados pelo Juízo da 70ª ZE – São Carlos/SC.

### 1.8.4 Relação entre a Demanda Prevista e Contratada

Locação de sala comercial.

### 1.9 Adequação do Ambiente

Infraestrutura Tecnológica	Não há adequação a ser feita.
Infraestrutura Elétrica	Não há adequação a ser feita. Inclusive o proprietário está instalando luminárias no padrão utilizado pelo TRESC
Logística de Implantação	Não há necessidade de adequação.
Espaço Físico	A sala está em fase final de construção e o proprietário já está deixando de acordo com as necessidades do TRESC para abrigar o cartório.
Mobiliário	Não há adequação
Impacto Ambiental	Não há adequação

### 1.10 Orçamento Estimado





## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

No plano anual de contratações - 2019, item 13 – locação de imóveis, o valor previsto é de R\$ 3.282.902,76 (três milhões, duzentos e oitenta e dois mil, novecentos e dois reais e setenta e seis centavos).

O valor mensal para a locação de imóvel para abrigar o cartório de São Carlos é de R\$ 3.500,00, para um local com área de 260m².

### 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 o cartório eleitoral da 70ª ZE – São Carlos/SC.

#### 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

Item	Programa de Trabalho	Elemento de Despesa	Valor Mensal
Locação de imóvel – Cartório de São Carlos	02.122.0570.20GP.0042 – Julgamento de Causas e Gestão Administrativa no Estado de SC.	3.3.90.39	R\$ 3.500,00

#### 3.5 Vigência da Prestação de Serviço



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

O contrato de locação terá vigência de 60 meses a contar da data de assinatura do contrato.

A assinatura do contrato somente será formalizada quando da entrega formal do imóvel, que ocorrerá na finalização das obras.

Considerando que a contratação vai se estender por mais de um exercício financeiro, a Contratada terá direito ao reequilíbrio econômico financeiro do contrato.

### 3.6 Gestor da Contratação

A gestão e a fiscalização do contrato são de competência do Chefe de Cartório a 70ª ZE – São Carlos, ou seu substituto.

## 4 Análise de Riscos

<b>RISCO 1:</b> locação de espaço que não permita o armazenamento de urnas em ano eleitoral – necessidade de locação de outro espaço				
Probabilidade:	( ) Baixa 1	( ) Média 3	(X) Alta 5	
Impacto:	( ) Baixo 1	(X) Moderado 3	( ) Alto 5	
Nível do Risco (Probabilidade x Impacto):	( ) Baixo 1*	(X) Médio 3-5**	(X) Elevado 9-15**	( ) Extremo 25**
Danos potenciais:	A necessidade de servidores de se deslocarem em dois endereços diferentes, o que demanda maior trabalho e a necessidade de mais pessoal, para não comprometer os serviços; além disso há um maior gasto de recursos públicos com a locação de outro imóvel.			
Ação mitigatória 1:	Tentar local cedido pela prefeitura ou comodato.			
Recursos requeridos:	Recursos humanos			
Responsável:	Chefe de Cartório da 70ª ZE			
Gestor do Risco:	Chefe de Cartório da 70ª ZE			

## 5 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 70ª ZE – São Carlos; que é alta a probabilidade de o risco se concretizar, mas há ação mitigatória prevista e eficaz, caso haja necessidade, a equipe de



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

planejamento considera viável a locação de imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de São Carlos.

FOTOS DO IMÓVEL ATUAL E REGISTROS DAS ENCHENTES E DA INFESTAÇÃO DE MORCEGOS

FOTOS DAS ENCHENTES DE 2014 E 2016







## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

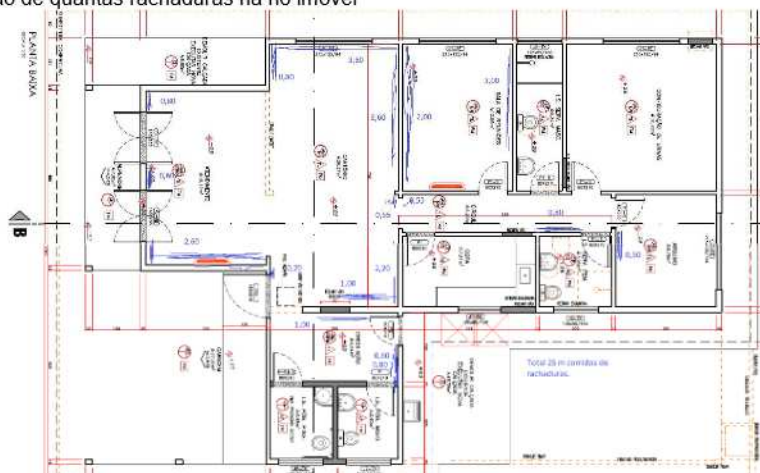


Situação do cartório de São Carlos após a água recuar

Situação do imóvel atualmente



Demonstração de quantas rachaduras há no imóvel





## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

Piso do Cartório



Fotos da sujeira dos morcegos no forro do imóvel



Situação relatada no item 1.1.







## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

### **PROJETO BÁSICO / TERMO DE REFERÊNCIA**

Locação de sala para o Cartório Eleitoral de São Carlos – 70ª ZE.



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

### 1 Objeto da Contratação

Locação de imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de São Carlos – 70ª ZE.

### 2 Fundamentação da Contratação

#### 2.1 Motivação

Necessidade de um ambiente que melhor venha a atender as demandas do cartório eleitoral, principalmente nos anos eleitorais, com melhor espaço e acessibilidade, uma vez que o imóvel atual, mesmo sendo próprio, não possui mais as condições adequadas para abrigar a ZE de São Carlos.

#### 2.2 Objetivos, Resultados Esperados e Benefícios

Considerando que não é mais possível permanecer no atual imóvel, pelos motivos expostos no item 1.1 dos Estudos Preliminares, foi necessária a busca por um imóvel a ser locado. Este imóvel deve apresentar as condições necessárias para abrigar um cartório eleitoral, como melhor localização para atender ao eleitor, acessibilidade, banheiro para PNE, espaço suficiente e adequado para abrigar as atividades ordinárias do cartório e também àquelas relativas ao período eleitoral.

#### 2.3 Alinhamento Estratégico

Alinhamento Estratégico	Objetivos, Ações e Iniciativas
PEJE	<ul style="list-style-type: none"> <li>objetivo estratégico 01 – fortalecimento da governança;</li> <li>ação estratégica 01 – aperfeiçoar a governança das contratações.</li> </ul>
PLS	<ul style="list-style-type: none"> <li>objetivo estratégico 08 – qualidade de vida no ambiente de trabalho;</li> <li>ação estratégica 08.01 – adotar medidas para promover um ambiente físico saudável e seguro.</li> </ul>

#### 2.4 Estudos Preliminares do Objeto

Os estudos preliminares foram juntados aos autos do PAE n. 37.758/2019.

#### 2.5 Demanda Prevista x Quantidade a ser contratada

Locação de sala comercial.



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

### 2.6 Objetos Disponíveis

Conforme levantamento realizado nos Estudos Preliminares.

### 2.7 Caracterização e Composição do Objeto

Atualmente o Cartório Eleitoral da 70ª Zona eleitoral está instalado em imóvel próprio, numa casa, localizada no centro de São Carlos.

O referido imóvel foi adquirido em 2007, e reformado pelo TRESC em 2012, por meio do Contrato TRESC 020/2012.

Contudo, o referido imóvel fica localizado em terreno que faz fundos com o rio que passa na cidade, sendo que neste período, já enfrentou duas enchentes, que alagaram todo o cartório, ocasionando danos ao imóvel.

Como consequência dessas enchentes, o piso do cartório afundou em diversos pontos, o que gera transtornos para os servidores, uma vez que exige maior cautela ao passar por esses locais.

Pela proximidade com o rio, ocorre frequentemente o alagamento do terreno onde o imóvel está situado, em toda a extensão nos fundos do cartório, o que provocou a queda do muro entre o rio e o terreno; o muro na frente do cartório também cedeu e o muro de uma das extremas está inclinado.

Além desse problema com enchentes, no telhado do cartório há infestação de morcegos, sendo que por diversas vezes já houve a intervenção, tanto para vedação do telhado como limpeza do local, mas os esforços tem sido em vão, porque com os morcegos conseguem voltar. No local é comum a concentração desses animais, com relatos de haver esse problema desde a época que essa casa servia como moradia para os juízes que eram designados para trabalhar no Fórum local.

A situação se agravou de tal forma, que todo o forro do cartório estava infestado de fezes dos morcegos, que chegavam a escorrer pelas paredes do cartório.

Foi realizada uma intervenção no imóvel, por empresa especializada, com acompanhamento da supervisora da manutenção predial do TRESC, sendo realizada toda a limpeza do forro, aplicação de veneno e colocação de vedação no forro para tentar impedir o retorno dos morcegos.

Cumprir registrar que as fezes do morcego são extremamente danosas a saúde das pessoas, sendo que a simples inalação de esporos de um fungo que é encontrado nas fezes, pode causar a histoplasmose, que podem atingir pulmões, sistema gastrointestinal e sistema nervoso central.

Em decorrência dos constantes alagamentos no terreno, pela frequente alta do nível do rio, há um mau cheiro persistente, de esgoto e muitas vezes aparecem baratas e ratos. No último mês de outubro, uma cobra foi capturada, quando estava próxima da porta do cartório.

Ressalto que o problema é antigo e já foi reportado à municipalidade, no entanto, nenhuma resposta foi obtida ou obra realizada, no sentido de efetuar a limpeza do leito do rio ou aumento de seu canal, bem como, inexistente na via pública sistema de tubulação capaz de dar



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

a devida vazão, providências que seriam capazes de solucionar tal situação ou minimizar os efeitos.

Frente a todos os problemas que são enfrentados, todos devidamente informados ao TRESA, nos foi passado pela Seção de Manutenção Predial, que a necessidade de intervenção no imóvel ia muito além do simples conserto do piso do cartório. O imóvel precisava de uma reforma geral, que viesse a permitir um melhor atendimento das necessidades dos servidores e público em geral. Também foi informado que as intervenções no telhado não são efetivas, que possam garantir que os morcegos não retornem.

Por fim, relativo aos problemas enfrentados por enchentes, devido à localização do imóvel, as reformas não garantiriam que não houvesse mais problemas decorrentes das cheias no imóvel.

Nada obstante, em razão do rezoneamento, com recebimento de 02 (dois) novos municípios, o cartório passou a atender 05 (cinco) municípios e o local que já não possuía área ideal, não atende plenamente às necessidades para acomodação do cartório, uma vez que possui metragem insuficiente, principalmente durante o período eleitoral, já que dispõe de uma sala de apenas 16,78 m<sup>2</sup> para configuração de urnas, as quais precisam ser armazenadas espalhadas por outros ambiente do Cartório, tornando o trabalho bastante penoso e sujeito a falhas de controle durante as configurações das urnas etc. Ainda, quanto à falta de espaço do atual imóvel, durante a recente revisão do eleitorado, precisamos improvisar instalando mais dois computadores em outra sala do imóvel para dar conta do fluxo de eleitores, bem como, a área destinada à espera em fila, comporta apenas 03 (três) pessoas, os demais foram acomodados em bancos, cedidos pela municipalidade, na área externa.

Dessa forma, não sendo mais possível permanecer no imóvel, foi escolhida uma sala comercial, em fase final de construção, de 260m<sup>2</sup>, térrea, localizada na Rua Demétrio Lorenz, esquina Rua Pedro J. Werlang, lote 15, quadra 20, Edifício Galli II, Centro, São Carlos/SC.

### 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 foi selecionado, após uma vistoria realizada em conjunto com o Chefe de cartório e a supervisora da Manutenção Predial do TRESA, Kelly de Souza Aguiar, onde foram avaliadas todas as condições necessárias para abrigar um cartório eleitoral, como melhor localização para atender ao eleitor, acessibilidade, banheiro para PNE, espaço suficiente e adequado para abrigar as atividades ordinárias do cartório e também àquelas relativas ao período eleitoral.

Na cidade, foi realizada ampla pesquisa em imobiliárias locais, mas não há imóveis comerciais para locação. Apenas a sala que está sendo construída, a qual foi visitada, e o proprietário mostrou interesse em locar, inclusive fazendo os ajustes finais de acordo com o solicitado pelo TRESA. Registramos que a cidade é muito pequena e tem um mercado imobiliário bastante restrito.





## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

Dessa forma, o imóvel selecionado, quando concluído, vai possuir todas as condições para abrigar o Cartório Eleitoral de São Carlos. Além disso o imóvel é novo, bem amplo, com área de 260m<sup>2</sup>, o que permite a acomodação de área de atendimento ao público, espaço para as mesas com atendimento biométrico, arquivo em separado, copa e 02 banheiros, sendo um adaptado para PNE. A localização é bem central, de fácil acesso para os eleitores, tanto para deslocamento a pé, por carro e por transporte público.

A infraestrutura elétrica e hidráulica está muito bem feita, o PD é de 6m, no entanto, o proprietário propôs a instalação de forro na altura que for solicitada pelo TRESC. O imóvel depois de pronto terá acessibilidade, com a calçada no nível da porta de entrada, não necessitando de rampa de acesso. O espaço interno vai permitir a movimentação de uma pessoa com cadeira de rodas e está sendo construído um banheiro de PNE, conforme projeto.

Cabe esclarecer que o imóvel possui registro apenas do terreno, mas o prédio será devidamente averbado, somente após a conclusão de toda a obra, porque envolve sala comercial e parte residencial. O proprietário está ciente dessa exigência e informou que pretende fazer toda a averbação, posteriormente.

O proprietário também está ciente de que a formalização do contrato somente será finalizada, quando da entrega da sala, pronta para ser ocupada. Registra na proposta o prazo de 60 (sessenta) dias para conclusão dos trabalhos.

Por fim, registramos que a mudança é de grande importância para os servidores que atuam na Zona Eleitoral de São Carlos, por todos os motivos trazidos nos estudos preliminares e projeto básico, principalmente por questão de saúde, pelo risco de transmissão de doença grave e por estar livre de região de enchente.  
(Fotos do imóvel no Anexo III deste Projeto Básico)

### 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

Infraestrutura Tecnológica	Não há adequação a ser feita.
Infraestrutura Elétrica	Não há adequação a ser feita. Inclusive o proprietário está instalando luminárias no padrão utilizado pelo TRESC
Logística de Implantação	Não há necessidade de adequação.
Espaço Físico	A sala está em fase final de construção e o proprietário já está deixando de acordo com as necessidades do TRESC para abrigar o cartório.
Mobiliário	Não há adequação
Impacto Ambiental	Não há adequação





## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

### 2.12 Obrigações do Locatário

O locatário se obriga a:

- promover, através de seu representante, o servidor titular da função de Chefe do Cartório da 70ª Zona Eleitoral – São Carlos/SC, 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; e
- desocupar, após comunicação escrita do LOCADOR, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, o imóvel comercial objeto do Contrato.
- pagar as despesas referentes ao aluguel, energia elétrica, IPTU (pago proporcional ao valor do metro quadrado) e de condomínio (quando vier a ser constituído).
- as despesas com água serão em condomínio, não excedendo a taxa mínima comercial.

### 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. 37.758/2019.

### 2.14 Custo estimado da contratação

O custo estimado da locação é no valor mensal de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais). O valor mensal estimado com energia elétrica é de R\$ 200,00 (concessionária CELESC); IPTU anual e o condomínio, que não está constituído, não há como estimar um valor neste momento.

## 3 Especificação Técnica Detalhada

### 3.1 Requisitos Técnicos

Locação de uma sala comercial de 260m², térrea, localizada na Rua Demétrio Lorenz, esquina Rua Pedro J. Werlang, lote 15, quadra 20, Edifício Galli II, Centro, São Carlos/SC.

#### 3.1.1 Vigência

O presente Contrato terá vigência de 60 (sessenta) meses, a partir da data da sua assinatura.

O contrato somente será assinado quando da entrega da sala, devidamente pronta para ocupação.



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

### **3.2 Modelos de Documentos**

Os modelos de documentos (templates) utilizados ao longo do contrato pelo Contratante e pela Contratada estão descritos no Anexo II.

Florianópolis, em 18 de novembro de 2019.

Everton Hetzel  
Integrante Demandante

Valeria Luz Losso Fischer  
Integrante Técnico substituto

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 são de competência do Chefe de Cartório da 70ª ZE, ou seu substituto.

##### 1.1. Instrumentos Formais

Será formalizado contrato com o Locador, cuja vigência será de 60 meses a contar da data de assinatura do contrato.

O contrato somente será assinado quando da entrega da sala, devidamente pronta para ocupação.

##### 1.2. Acompanhamento do Contrato

O acompanhamento do contrato será realizado pelo Chefe de Cartório da 70ª ZE, ou seu substituto.

##### 1.3. Recebimento Provisório e Definitivo

Após a averiguação do cumprimento das obrigações previstas no instrumento contratual, os serviços serão recebidos provisória e definitivamente, pelo gestor do contrato.

O recebimento definitivo dar-se-á em até:

- a) 3 (três) dias úteis após o recebimento provisório, exceto se houver atraso motivado pelo Locador, quando o valor total ficar igual ou abaixo de R\$ 17.600,00 (dezesete mil e seiscentos reais); ou
- b) 5 (cinco) dias úteis após o recebimento provisório do objeto, exceto se houver atraso motivado pelo Locador, quando o valor total ficar acima de R\$ 17.600,00 (dezesete mil e seiscentos reais).

##### 1.4. Pagamento

O pagamento será feito em favor do Locador, mensalmente, mediante depósito bancário, após o cumprimento das obrigações contratuais e a apresentação da Nota Fiscal/Fatura, desde que não haja fator impeditivo imputável.

O prazo máximo para a efetivação do pagamento será de:

- a) 5 (cinco) dias úteis após a apresentação da nota fiscal/fatura/recibo, quando o valor for igual ou abaixo de R\$ 17.600,00 (dezesete mil e seiscentos reais); e
- b) 30 (trinta) dias após o cumprimento das obrigações contratuais, quando o valor total for superior a R\$ 17.600,00 (dezesete mil e seiscentos reais).



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

Nenhum pagamento será efetuado ao Locador, enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira que lhe for imposta, em virtude de penalidade ou inadimplência, sem que isso gere direito ao pleito de reajustamento de preços ou correção monetária.

### **1.5. Descumprimento Contratual**

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

### **1.6. 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
- 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

### **Anexo II - Modelos de Documentos (Templates)**

#### **Lista de verificação dos serviços**

Verificar se o recibo se refere ao mês correto.

Verificar se o valor da locação corresponde ao contratado.





## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

### Anexo III – FOTOS DO IMÓVEL

