



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE SANTA CATARINA

PROCESSO ADMINISTRATIVO ELETRÔNICO

PAE nº: 28.035/2020

Documento de Oficialização da Demanda

1 Identificação da Demanda

1.1 Título

Locação de imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de Campos Novos - 7º ZE.

1.2 Unidade Demandante

Unidade	7ª ZE - Cartório da 7ª Zona Eleitoral - Campos Novos	Data	27/08/2020
Responsável pela demanda	Calinca Alves Mota		

1.3 Vinculação ao Plano de Aquisições

Item do plano: 12 - Locação de imóvel

1.4 Valor Estimado

R\$ 16.500,00

2 Contexto

2.1 Motivação

Necessidade de espaço que possa abrigar o Cartório Eleitoral de Campos Novos - 7º ZE.

2.2 Resultados Esperados

O espaço deve garantir o bom funcionamento das atividades relativas ao Cartório Eleitoral de Campos Novos - 7º ZE, 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)	Calinca Alves Mota
Telefone	
E-mail	calinca.mota@tre-sc.jus.br
Nome do Servidor (substituto)	Arthur Otto Niebuhr
Telefone	
E-mail	niebuhr@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 Campos Novos – 7ª 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 Campos Novos e não há perspectiva de aquisição no curto ou médio prazo.

Atualmente, o Cartório de Campos Novos está instalado em uma sala locada, por meio do Contrato n. 068/2015, cuja vigência expira em 30/11/2020.

No entanto, o referido imóvel não possui mais condições de abrigar o cartório, em função da pequena metragem, 75m², o que dificulta em muito a execução dos serviços de cartório e o bom atendimento ao eleitor, além de estar com sérios problemas estruturais, como rachaduras em parede e afundamento do assoalho do cartório. Ainda, cumpre trazer que em processo de correição realizado nesta zona eleitoral, foi apontado que o cartório não possuía as condições mínimas necessárias para a prestação do serviço eleitoral, pelos fatos já informados antes.

Desta forma, foi realizada busca dentre os imóveis disponíveis na cidade que pudessem acomodar o cartório eleitoral, e que reunisse os critérios necessários, quais sejam: metragem adequada, acessibilidade, banheiro de PNE, boa localização para facilitar o acesso do eleitor e valor de aluguel condizente com o preço de mercado.

Assim, foi selecionado uma sala comercial, recém construída e nunca utilizada, localizada em edifício comercial e residencial, na Rua Rua Coronel Farrapo esquina com a Rua Danúzia Bess, 434, Centro, na cidade de Campos Novos/SC, que terá sua matrícula decorrente da matrícula mãe n. 495, junto ao Registro de Imóveis de Campos Novos/SC, com área privativa de, aproximadamente, **225,00 m2 (duzentos e vinte e cinco metros quadrados)**, situada no 1º Pavimento do Ed. Majestic Residence.

1.2 Equipe de Planejamento da Contratação

Integrante Demandante	Calinca Alves Mota
Substituto	Arthur Otto Niebuhr
Integrante Técnico	Valeria Luz Losso Fischer
Substituto	Luciana Ferreira
Integrante Administrativo	Victor Pereira de Castro a confirmar
Substituto	Giovanni Turazzi a confirmar

1.3 Definição e Especificação dos Requisitos da Demanda



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

Locação de imóvel destinado a abrigar o Cartório de Campos Novos - 7ª Zona Eleitoral –, onde serão prestados os serviços e desenvolvidas as correlatas atividades de competência da Justiça Eleitoral. A sala possui área total de 225 m², sendo o custo benefício adequado ao valor de mercado, localizado em área central do Município de Campos Novos/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.

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

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 m²

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 m²



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

1.6 Custos Totais da Demanda

Solução	Item (insumos, serviços, garantia)	Custo mensal
Locação de Imóvel para o Cartório de Campos Novos/SC	Sala Comercial de 225m ²	R\$ 4.500,00
	Total	R\$ 4.500,00

O valor da demanda a ser contratada, qual seja, o aluguel de imóvel em Campos Novos com área total de 225m² corresponde R\$ 4.500,00 mensais, cujo valor do metro quadrado equivale a R\$ 20,00.

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 Campos Novos, com área de 225 m², 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 1.7.

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 7ª Zona Eleitoral – Campos Novos.

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



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

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 7ª Zona Eleitoral/SC é de R\$ 4.500,00, para uma sala comercial com área total de 225 m².

2 Sustentação de Contrato

2.1 Recursos Materiais e Humanos

Os recursos humanos e materiais serão fornecidos pelo TRESC, 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 de Campos Novos – 7ª 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 Campos Novos - 7ª Zona Eleitoral	02.122.0033.20GP.0042 – Julgamento de Causas e Gestão Administrativa no Estado de SC.	3.3.90.39	R\$ 4.500,00 mensal
--	---	-----------	---------------------

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.

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 7ª 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 à 7ª ZE – Campos Novos, 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 Campos Novos - 7ª Zona Eleitoral.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

1 Objeto da Contratação

Locação de sala comercial para abrigar o Cartório Eleitoral de Campos Novos – 7ª Zona Eleitoral, localizada em edifício comercial e residencial, na Rua Rua Coronel Farrapo esquina com a Rua Danúzia Bess, 434, Centro, na cidade de Campos Novos/SC, que terá sua matrícula decorrente da matrícula mãe n. 495, junto ao Registro de Imóveis de Campos Novos/SC, com área privativa de, aproximadamente, 225,00 m2 (duzentos e vinte e cinco metros quadrados), situada no 1º Pavimento do Ed. Majestic Residence.

2 Fundamentação da Contratação

2.1 Motivação

Inexistência de imóvel de propriedade da Justiça Eleitoral no Município de Campos Novos 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 Campos Novos – 7ª 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. 28.035/2020.

2.5 Demanda Prevista x Quantidade a ser contratada

Id.	Bem / Serviço	Demanda Prevista	Quantidade a ser contratada
-----	---------------	------------------	-----------------------------



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

1	Sala Comercial de 225 m ²	Locação	60 meses
---	--------------------------------------	---------	----------

Locação de imóvel para sediar o Cartório Eleitoral da 7ª Zona Eleitoral – Campos Novos/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 Campos Novos e não há perspectiva de aquisição no curto ou médio prazo.

Atualmente, o Cartório de Campos Novos está instalado em uma sala locada, por meio do Contrato n. 068/2015, cuja vigência expira em 30/11/2020.

No entanto, o referido imóvel não possui mais condições de abrigar o cartório, em função da pequena metragem, 75m², o que dificulta em muito a execução dos serviços de cartório e o bom atendimento ao eleitor, além de estar com sérios problemas estruturais, como rachaduras em parede e afundamento do assoalho do cartório. Ainda, cumpre trazer que em processo de correição realizado nesta zona eleitoral, foi apontado que o cartório não possuía as condições mínimas necessárias para a prestação do serviço eleitoral, pelos fatos já informados antes.

Desta forma, foi realizada busca dentre os imóveis disponíveis na cidade que pudessem acomodar o cartório eleitoral, e que reunisse os critérios necessários, quais sejam: metragem adequada, acessibilidade, banheiro de PNE, boa localização para facilitar o acesso do eleitor e valor de aluguel condizente com o preço de mercado.

Assim, foi selecionado uma sala comercial, recém construída e nunca utilizada, localizada em edifício comercial e residencial, na Rua Coronel Farrapo esquina com a Rua Danúzia Bess, 434, Centro, na cidade de Campos Novos/SC, que terá sua matrícula decorrente da matrícula mãe n. 495, junto ao Registro de Imóveis de Campos Novos/SC, com área privativa de, aproximadamente, **225,00 m2 (duzentos e vinte e cinco metros quadrados)**, situada no 1º Pavimento do Ed. Majestic Residence.

Características do objeto:

Id.	Característica
1	Sala comercial com área de 225m ²
2	Acessibilidade para os clientes (Eleitores, Partidos Políticos, Advogados, etc)
3	Boa localização.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

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 possui metragem adequada e a localização é bem central, de fácil acesso para os eleitores, tanto para deslocamento a pé, por carro e por transporte público. Além disso, conta com acessibilidade, banheiro para PNE, espaço suficiente e adequado para abrigar as atividades ordinárias do cartório e também àquelas relativas ao período eleitoral.

Trata-se de sala comercial nova, nunca ocupada. A sala fica localizada em prédio com área comercial e residência. A construção relativa à área comercial já está pronta e possui habite-se do bombeiro e da prefeitura que autorizam a ocupação, conforme documento juntados aos autos. Foi juntada a matrícula do terreno, comprovando a propriedade por parte do Locador. Apenas a averbação e posterior individualização das salas no respectivo registro imobiliário só poderá ser efetuada quando da conclusão total da obra, relativa a parte residencial. Assim que for tudo concluído, o Locador já se comprometeu a realizar a averbação, conforme exigido.

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, o servidor titular da função do Chefe do Cartório da 7ª 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;



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

- 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, condomínio 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. 28.035/2020.

2.14 Custo estimado da contratação

O custo estimado da locação é no valor mensal de R\$ 4.500,00.

O valor mensal estimado com energia elétrica é de R\$ 390,00 (concessionária CELESC).

O valor do IPTU informado pelo Locador na proposta R\$ 1.000,00.

Valor da água: R\$ 210,00

Valor das despesas de condomínio informadas na proposta: R\$ 290,00

3 Especificação Técnica Detalhada

3.1 Requisitos Técnicos

Locação de sala comercial localizada na Rua Coronel Farrapo esquina com a Rua Danúzia Bess, 434, Centro, na cidade de Campos Novos/SC.

3.1.1 Vigência

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

Campos Novos, em 31 de agosto de 2020.

Calinca Alves Mota
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 7ª 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 da sua assinatura.

1.2 Acompanhamento do Contrato

O acompanhamento do contrato será realizado pelo Chefe do Cartório da 7ª 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 DA SALA A SER LOCADA





Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

