



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

PAE nº: 37.864/2020

**Documento de Oficialização da Demanda**

**1 Identificação da Demanda**

**1.1 Título**

Locação de imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de Capinzal - 37ªZE.

**1.2 Unidade Demandante**

<b>Unidade</b>	37ª ZE - Cartório da 37ª Zona Eleitoral - Capinzal	<b>Data</b>	24/09/2020
<b>Responsável pela demanda</b>	Graciela Ramos		

**1.3 Vinculação ao Plano de Aquisições**

Item do plano: 12 - Locação de imóvel

**1.4 Valor Estimado**

R\$ 3.012,21

**2 Contexto**

**2.1 Motivação**

Necessidade de espaço que possa abrigar o Cartório Eleitoral de Capinzal - 37ªZE.

## **2.2 Resultados Esperados**

O espaço deve garantir o bom funcionamento das atividades relativas ao Cartório Eleitoral de Capinzal - 37ªZE , 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

Nome do Servidor (titular)	Graciela Ramos
Telefone	
E-mail	graciela@tre-sc.jus.br
Nome do Servidor (substituto)	Eduardo Dadalt
Telefone	
E-mail	eduardo.dadalt@tre-sc.jus.br

### 4 Unidade Técnica

CIS - Coordenadoria de Infraestrutura e Serviços



# Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

## ESTUDOS PRELIMINARES

### 1. Análise de Viabilidade da Contratação

#### 1.1. Contextualização

A Justiça Eleitoral não dispõe de imóvel de sua propriedade na cidade de Capinzal e não há perspectiva de aquisição no curto ou médio prazo.

Atualmente, o Cartório de Capinzal está instalado em uma sala locada, por meio do Contrato n. 138/2015, cuja vigência expira em 18/12/2020. 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. O local já possui acessibilidade e banheiro de PNE. O espaço interno permite o atendimento de cadeirante. Dessa forma, o atual imóvel atende os requisitos para permanência nas instalações. Registro que o TRESC já loca este espaço há mais de 10 anos.

Trata-se de sala comercial localizada na Rua Narciso Barison, n. 171, Centro, Capinzal/SC, medindo 119,92m<sup>2</sup> de área total, sendo: 64,82m<sup>2</sup> no térreo e 55,10m<sup>2</sup> no pavimento superior.

#### 1.2. Equipe de Planejamento da Contratação

<b>Integrante Demandante</b>	Graciela Ramos
<b>Substituto</b>	Eduardo Dadalt
<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 Capinzal - 37ª Zona Eleitoral –, onde serão prestados os serviços e desenvolvidas as correlatas atividades de competência da Justiça Eleitoral. A sala possui área total de 119,92 m<sup>2</sup>, sendo o custo benefício adequado ao valor de mercado, localizado em área central do Município de Capinzal/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



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

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. Outros Produtos/Serviços Disponíveis

Não aplicável a esta contratação.

### 1.7. Alternativas de Software Livre ou Público incluindo Portal do Software Público Brasileiro

Não aplicável a esta contratação.

### 1.8. Análise dos Produtos/Serviços Identificados

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



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

para abrigar o Cartório de Capinzal						
---	--	--	--	--	--	--

### 1.9. Custos Totais da Demanda

Solução	Item (insumos, serviços, garantia)	Custo mensal
Locação de Imóvel para o Cartório de Capinzal/SC	Sala Comercial de 119,92m <sup>2</sup>	R\$ 3.012,21
	<b>Total</b>	<b>R\$ 3.012,21</b>

O valor da demanda a ser contratada, qual seja, o aluguel de imóvel em Capinzal com área total de 119,92m<sup>2</sup> corresponde R\$ 3.012,21 mensais, cujo valor do metro quadrado equivale a R\$ 25,11.

### 1.10. 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.

#### 1.10.1. Descrição do Objeto

O imóvel a ser locado está localizado em área central do Município de Capinzal, com área de 119,92 m<sup>2</sup>, cujo custo benefício está adequado ao valor de mercado, além de atender às demais condições definidas no item 1.10.

#### 1.10.2. 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.

#### 1.10.3. Benefícios Esperados

Garantir a permanência dos serviços e atividades prestados pelo Juízo da 37ª Zona Eleitoral – Capinzal.

#### 1.10.4. Relação entre a Demanda Prevista e Contratada

Locação de sala comercial.



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

### 1.11. 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

### 1.12. 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 37ª Zona Eleitoral/SC é de R\$ 3.012,21, para uma sala comercial com área total de 119,92 m<sup>2</sup>

## 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. Continuidade do Fornecimento

Não se aplica a esta contratação.

### 2.3. 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 há mais de 10 anos.

### 2.4. Estratégia de Independência Tecnológica (*se for o caso*)

Não se aplica a esta contratação.

## 3. Estratégia para Contratação

### 3.1. Natureza do Objeto

Locação de imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de Capinzal – 37ª Zona Eleitoral.

### 3.2. Parcelamento do Objeto



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

Trata-se de objeto único, locação de imóvel, não sendo possível o seu parcelamento.

### **3.3. Adjudicação do Objeto**

Não se aplica a esta contratação.

### **3.4. 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.

### **3.5. Classificação e Indicação Orçamentária**

Item	Programa de Trabalho	Elemento de Despesa	Valor
Locação de imóvel – Cartório Eleitoral de Trombudo Central –57ª Zona Eleitoral	02.122.0033.20GP.0042 – Julgamento de Causas e Gestão Administrativa no Estado de SC.	3.3.90.39	R\$ 3.012,21 mensal
<b>Total</b>			<b>R\$ 3.012,21</b>

### **3.6. Vigência da Prestação de Serviço**

O contrato de locação terá vigência de 60 meses a contar de 19/12/2020. Considerando que a contratação vai se estender por mais de um exercício financeiro, o Locador terá direito ao reajuste do contrato.

### **3.7. Gestor da Contratação**

A gestão e a fiscalização do contrato é de competência da Chefe de Cartório da 37ª ZE, ou seu substituto.

## **4. Análise de Riscos**

<b>RISCO 1:</b> impossibilidade de renovação do contrato				
Probabilidade:	( x ) Baixa 1	( ) Média 3	( ) Alta 5	
Impacto:	( ) Baixo 1	(x) Moderado 3	( ) Alto 5	
Nível do Risco (Probabilidade x Impacto):	( ) Baixo 1*	(x) Médio 3-5**	( ) Elevado 9-15**	( ) Extremo 25**
Danos potenciais:	falta de local para abrigar o cartório eleitoral.			
Ação mitigatória 1:	permanência no imóvel até encontrar outro local adequado.			
Recursos requeridos:	humanos e materiais			
Responsável:	Chefe da 37ª ZE			



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

Gestor do Risco:

Chefe da 37ª 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 37ª ZE – Capinzal, a equipe de planejamento considera viável a locação de imóvel para abrigar o referido cartório, considerando ainda, que o cartório já se encontra instalado no local.



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

### Anexo A - Lista de Potenciais Fornecedores

*[Relacionar aqui os potenciais fornecedores do objeto escolhido]*

#	Nome
1	<b>Nome:</b> Nome do Fornecedor <b>Site na web:</b> www.sitedofornecedor.com.br <b>Telefone:</b> <b>Email:</b> <b>Contato:</b>
2	<b>Nome:</b> Nome do Fornecedor <b>Site na web:</b> www.sitedofornecedor.com.br <b>Telefone:</b> <b>Email:</b> <b>Contato:</b>
3	<b>Nome:</b> Nome do Fornecedor <b>Site na web:</b> www.sitedofornecedor.com.br <b>Telefone:</b> <b>Email:</b> <b>Contato:</b>
4	
5	
6	
7	
8	
9	



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

### Anexo B - Contratações Públicas Similares

*[Incluir aqui o extrato dos contratos similares realizados pelo Poder Público Federal]*  
Incluir o aqui o texto...



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

### Anexo C - Memórias de Cálculos

*[Demonstra aqui os cálculos realizados para estimar o custo total do objeto]*  
Incluir o aqui o texto...



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

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

#### **1. Objeto da Contratação**

Locação de imóvel destinado a abrigar o Cartório de Capinzal - 37ª Zona Eleitoral –, onde serão prestados os serviços e desenvolvidas as correlatas atividades de competência da Justiça Eleitoral.

#### **2. Fundamentação da Contratação**

##### **2.1. Motivação**

Inexistência de imóvel de propriedade da Justiça Eleitoral no Município de Capinzal 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 Capinzal – 37ª 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
<b>PEJE</b>	Objetivo estratégico 01 – fortalecimento da governança; Ação estratégica 01 – aperfeiçoar a governança das contratações.
<b>PLS</b>	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. 37.864/2020.

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

Id.	Bem / Serviço	Demandas Previstas	Quantidade a ser contratada
1	Sala comercial de 119,92 m <sup>2</sup>	Locação	60 meses

##### **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 Capinzal e não há perspectiva de aquisição no curto ou médio prazo.



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

Atualmente, o Cartório de Capinzal está instalado em uma sala locada, por meio do Contrato 138/2015, cuja vigência expira em 18/12/2020. 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. O local já possui acessibilidade e banheiro de PNE. O espaço interno permite o atendimento de cadeirante. Dessa forma, o atual imóvel atende os requisitos para permanência nas instalações. Registro que o TRESC já loca este espaço há mais de 10 anos.

Trata-se de sala comercial localizada na Rua Narciso Barison, n. 171, Centro, Capinzal/SC, medindo 119,92m<sup>2</sup> de área total, sendo: 64,82m<sup>2</sup> no térreo e 55,10m<sup>2</sup> no pavimento superior.

### **2.8. Serviços Adicionais**

Não se aplica a esta contratação.

### **2.9. Parcelamento e Adjudicação**

Trata-se de objeto único, locação de imóvel, não sendo possível o seu parcelamento.

### **2.10. 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 possui acessibilidade, permitindo o acesso para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida. O espaço interno permite a movimentação de uma pessoa com cadeira de rodas e possui banheiro de PNE.

#### **2.10.1. Critérios de Habilitação**

Não se aplica a esta contratação.

#### **2.10.2. Critérios Técnicos Obrigatórios**

Não se aplica a esta contratação.

#### **2.10.3. Critérios Técnicos Opcionais (Lição tipo "melhor técnica" e "técnica e preço")**

Não se aplica a esta contratação.

#### **2.10.4. Critérios de Preferência e de Desempate**

Não se aplica a esta contratação.

### **2.11. 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.



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

### **2.12. Impacto Ambiental**

Não há qualquer impacto ambiental com a presente contratação.

### **2.13. Conformidade Técnica**

Não se aplica a esta contratação.

### **2.14. Obrigações da Proponente**

Não se aplica a esta contratação.

### **2.15. Obrigações do Locatário**

O Locatário se obriga a:

- promover, através de seu representante, o servidor titular da função do Chefe do Cartório da 57ª 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, água e IPTU.

### **2.16. 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; e
- manter durante a execução do contrato, todas as condições de qualificação e habilitação exigidas no procedimento PAE n. 37.864/2020.

### **2.17. Custo estimado da contratação**

O custo estimado da locação é no valor de R\$ 3.012,21, mensal.

O valor mensal estimado com energia elétrica é de R\$ 170,00 (concessionária CELESC).

IPTU de 2020 foi de R\$ 750,71.

Valor mensal estimado com fornecimento de água: R\$ 45,00 (SIMAE).

## **3. Especificação Técnica Detalhada**

### **3.1. Requisitos Técnicos**

Locação de sala comercial localizada na Rua Narciso Barison, n. 171, Centro, Capinzal/SC, medindo 119,92m<sup>2</sup> de área total, sendo: 64,82m<sup>2</sup> no térreo e



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

55,10m<sup>2</sup> no pavimento superior.

### **3.1.1. Marcas e Modelos / Códigos de Referência**

Não se aplica a esta contratação.

### **3.1.2. Códigos SIASG**

Não se aplica a esta contratação.

### **3.1.3. Vigência**

O presente Contrato terá vigência de 60 (sessenta) meses, a partir de 19/12/2020.

### **3.2. Modelos de Documentos**

Não se aplica a esta contratação.

Florianópolis, em 04 de novembro de 2020.

Graciela Ramos  
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 37ª 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 19/12/2020.

#### **1.2. Dinâmica de Execução, Etapas e Cronograma**

Não se aplica a esta contratação.

#### **1.3. Instrumentos Formais**

Será firmado contrato de locação.

#### **1.4. Prazos de Garantia**

Não se aplica a esta contratação.

#### **1.5. Acompanhamento do Contrato**

O acompanhamento do contrato será realizado pelo Chefe do Cartório da 37ª Zona Eleitoral, ou seu substituto.

#### **1.6. Recebimento Provisório e Definitivo**

Não se aplica a esta contratação.

#### **1.7. 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.

#### **1.8. Transferência de Conhecimento**

Não se aplica a esta contratação.

#### **1.9. Direitos Autorais**

Não se aplica a esta contratação.

#### **1.10. Qualificação Técnica**

Não se aplica a esta contratação.

#### **1.11. Descumprimento Contratual**

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

#### **1.12. Penalidades**



## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

Nos termos do art. 87 da Lei n. 8.666/1993, pela inexequção total ou parcial do contrato, o Locatário poderá aplicar ao Locador, as seguintes penalidades:

- a) advertência;
- b) no caso de inexequção parcial, sem rescisão contratual, multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor mensal do contrato;
- c) no caso de inexequção 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 inexequção 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

FACHADA/ENTRADA





## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

BANHEIRO PNE





## Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

INTERIOR CARTÓRIO

