



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

Unidade	37ª ZE - Cartório da 37ª Zona Eleitoral - Capinzal	Data	24/09/2020
Responsável pela demanda	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 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)	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 TRESA 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 119,92m² de área total, sendo: 64,82m² no térreo e 55,10m² no pavimento superior.

1.2. Equipe de Planejamento da Contratação

Integrante Demandante	Graciela Ramos
Substituto	Eduardo Dadalt
Integrante Técnico	Valeria Luz Losso Fischer
Substituto	Luciana Ferreira
Integrante Administrativo	Victor Pereira de Castro
Substituto	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 m², 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

Serviço 01	Locação de Imóvel
Instituição Pública	Tribunal Regional de Santa Catarina
Fornecedor	Darcísio A. Muller Advogados Associados S/S
Descrição	Locação de imóvel para abrigar o cartório de Videira
Valor Estimado	R\$ 3.900,00
Observações	CT 039/2019 – Imóvel com 200,83 m²

Serviço 02	Locação de Imóvel
Instituição Pública	Tribunal Regional de Santa Catarina
Fornecedor	Mafrann Participações e Serviços Ltda.
Descrição	Locação de imóvel para abrigar o cartório de Dionísio Cerqueira
Valor Estimado	R\$ 5.500,00
Observações	CT 036/2019 – imóvel com 257 m²

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

Produto/Serviço	Origem			Observância		
	Fornecedores	Software Livre ou Público [se for o caso]	Outras Instituições Públicas	MNI (*)	ICP-Brasil (**)	Moreq-Jus (***)
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 ²	R\$ 3.012,21
	Total	R\$ 3.012,21

O valor da demanda a ser contratada, qual seja, o aluguel de imóvel em Capinzal com área total de 119,92m² 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 m², 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 m²

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
Total			R\$ 3.012,21

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

RISCO 1: impossibilidade de renovação do contrato				
Probabilidade:	<input checked="" type="checkbox"/> Baixa 1		<input type="checkbox"/> Média 3	
Impacto:	<input type="checkbox"/> Baixo 1		<input checked="" type="checkbox"/> Moderado 3	
Nível do Risco (Probabilidade x Impacto):	<input type="checkbox"/> Baixo 1*	<input checked="" type="checkbox"/> Médio 3-5**	<input type="checkbox"/> Elevado 9-15**	<input type="checkbox"/> 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	Nome: Nome do Fornecedor Site na web: www.sitedofornecedor.com.br Telefone: Email: Contato:
2	Nome: Nome do Fornecedor Site na web: www.sitedofornecedor.com.br Telefone: Email: Contato:
3	Nome: Nome do Fornecedor Site na web: www.sitedofornecedor.com.br Telefone: Email: Contato:
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
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. 37.864/2020.

2.5. Demanda Prevista x Quantidade a ser contratada

Id.	Bem / Serviço	Demanda Prevista	Quantidade a ser contratada
1	Sala comercial de 119,92 m²	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 119,92m² de área total, sendo: 64,82m² no térreo e 55,10m² 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 (Licitação 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 119,92m² de área total, sendo: 64,82m² no térreo e



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

55,10m² 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 TRES 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 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 CARTÓRIO

FACHADA/ENTRADA





Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

BANHEIRO PNE





Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

INTERIOR CARTÓRIO

