



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

ESTUDOS PRELIMINARES

Locação de sala para o Cartório Eleitoral de Dionísio Cerqueira – 50ª ZE.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

1 Análise de Viabilidade da Contratação

1.1 Contextualização

Atualmente o Cartório Eleitoral da 50ª Zona eleitoral está instalado em imóvel locado, numa sala comercial, no centro de Dionísio Cerqueira.

Contudo, em função do rezoneamento, o referido cartório incorporou a antiga zona eleitoral de São José do Cedro, que hoje está funcionando como posto de atendimento biométrico, com revisão do eleitorado até 28/06/2019. Após essa data os trabalhos no posto serão encerrados.

Como consequência disto, o atual imóvel locado não possui o tamanho adequado para esta alteração, uma vez que a metragem atual não comporta nem o recebimento do arquivo de São José do Cedro, que deve ser levado para Dionísio Cerqueira. Além disso, haveria o comprometimento no exercício das atividades normais do cartório, visto que os servidores ficariam num espaço muito apertado para o trabalho, sem o conforto necessário para o cumprimento das tarefas.

Em razão disso, 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. Após isso, foram selecionados 3 imóveis, que passaram por vistoria de funcionária da Seção de Manutenção Predial, para avaliação de todos os itens necessários para abrigar um cartório eleitoral.

1.2 Equipe de Planejamento da Contratação

Integrante Demandante	Talita Alves Pereira de Vêras
Substituto	Fábio Frederico de Almeida
Integrante Técnico	Roberta Maria de Castro Sepetiba Quezado
Substituto	Sidinei Maciel de Souza
Integrante Administrativo	Simone Resquetti Tarifa dos Santos
Substituto	Giovanni Turazzi

1.3 Definição e Especificação dos Requisitos da Demanda

Uma sala comercial com área privativa em torno de 200m², sendo o custo benefício adequado ao valor do mercado, localizada em área central de Dionísio Cerqueira/SC.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

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

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. Com relação a 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 Eleitoral de Santa Catarina
Fornecedor	HR Imóveis Ltda.
Descrição	Locação de imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de Orleans
Valor mensal	R\$ 3.500,00
Observações	CT TRESC 078/2018

Serviço 02	Locação de imóvel
Instituição Pública	Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina
Fornecedor	Jefferson Adriano
Descrição	Locação de imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de Tijucas
Valor mensal	R\$ 7.000,00
Observações	CT TRESC 011/2018

1.6 Análise dos Produtos/Serviços Identificados



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

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 Dionísio Cerqueira	X					

1.7 Custos Totais da Demanda

O valor da demanda a ser contratada, qual seja, o aluguel de imóvel em Dionísio Cerqueira, cujo imóvel avaliado possui área de 257m², representa o valor mensal de R\$ 5.500,00, com valor do metro quadrado de R\$ 21,40.

1.8 Escolha e Justificativa do Objeto

Considerando que não é mais possível permanecer no atual imóvel, em função do tamanho, foi necessário a busca por um outro imóvel a ser locado. Este imóvel foi selecionado, após uma vistoria realizada em conjunto com o Chefe de cartório e a funcionária da Seção de Manutenção Predial do TRESC, 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, principalmente espaço adequado para a configuração das urnas.

1.8.1 Descrição do Objeto

O imóvel a ser locado é localizado em área central da cidade de Dionísio Cerqueira, medindo 257m², cujo custo benefício está adequado ao valor do mercado atualmente, além de obedecer às demais condições definidas no item 1.8.

1.8.2 Alinhamento do Objeto

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 50ª ZE – Dionísio Cerqueira/SC.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

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.
Logística de Implantação	Não há necessidade de adequação.
Espaço Físico	O proprietário irá pintar uma das vagas em frente ao imóvel para PNE
Mobiliário	Não há adequação
Impacto Ambiental	Não há adequação

1.10 Orçamento Estimado

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 Dionísio Cerqueira é de R\$ 5.500,00, para um local com área de 257m².

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 50ª ZE – Dionísio Cerqueira/SC.

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 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 Dionísio Cerqueira	02.122.0570.20GP.0042 – Julgamento de Causas e Gestão Administrativa no Estado de SC.	3.3.90.39	R\$ 5.500,00

3.5 Vigência da Prestação de Serviço

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 reequilíbrio econômico financeiro do ajuste.

3.6 Gestor da Contratação

A gestão e a fiscalização do contrato são de competência do Chefe de Cartório a 50ª ZE – Dionísio Cerqueira, ou seu substituto.

4 Análise de Riscos

RISCO 1: locação de espaço que não permita o armazenamento de urnas em ano eleitoral – necessidade de locação de outro espaço				
Probabilidade:	(X) Baixa 1	() Média 3	() Alta 5	
Impacto:	(X) Baixo 1	() Moderado 3	() Alto 5	
Nível do Risco (Probabilidade x Impacto):	(X) Baixo 1*	() Médio 3-5**	() 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.			



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

Ação mitigatória 1:	Tentar local cedido pela prefeitura ou comodato.
Recursos requeridos:	Recursos humanos
Responsável:	Chefe de Cartório da 50ª ZE
Gestor do Risco:	Chefe de Cartório da 50ª 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 50ª ZE – Dionísio Cerqueira; que é baixa a probabilidade de o risco se concretizar, mas há ação mitigatória prevista, a equipe de planejamento considera viável a locação de imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de Videira.

Considerando que o risco mapeado nos Estudos Preliminares foi classificado como de nível baixo pela Equipe de Planejamento da Contratação, o gestor de risco, Chefe de Cartório da 50ª ZE, decide pela sua aceitação.