



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

ESTUDOS PRELIMINARES

Locação de sala para o Cartório Eleitoral de Videira – 036ª ZE.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

1 Análise de Viabilidade da Contratação

1.1 Contextualização

Atualmente o Cartório Eleitoral da 36ª Zona eleitoral está instalado em imóvel próprio, numa sala comercial de 2 andares, localizada no centro de Videira.

Contudo, o referido imóvel não possui acessibilidade aos portadores de necessidades especiais, trazendo inúmeros transtornos, uma vez que para permitir o atendimento, o eleitor que possui algum tipo de deficiência, muitas vezes tem que ser carregado até dentro do cartório, para possibilitar a prestação do serviço.

A Seção de Engenharia e Arquitetura, ao longo dos anos, efetuou uma série de estudos que pudesse viabilizar o acesso de PNE. Contudo, a única solução possível envolvia alterar a fachada do edifício onde o imóvel se localiza, o que não foi aprovado em assembleia geral do condomínio. Registro que o imóvel em questão possui unidade comercial e unidades residenciais.

Além disso, o atual imóvel não conta com tamanho adequado para o exercício das atividades normais do cartório, pois é dividido em dois andares e a área de atendimento aos eleitores é muito pequena. Com a mudança para atendimento biométrico, para que fossem instaladas as quantidades de kits previstas, foi necessário trocar as mesas de servidor por mesa de micro. Isto prejudicou bastante os servidores que precisam trabalhar nessas mesas, por serem muito pequenas e não trazendo 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 6 imóveis, que passaram por vistoria de servidora da Seção de Engenharia e Arquitetura, para avaliação de todos os itens necessários para abrigar um cartório eleitoral.

1.2 Equipe de Planejamento da Contratação

Integrante Demandante	Antônio Carlos Zucolotto Júnior
Substituto	Riquelme Henderson Rocha da Costa
Integrante Técnico	Roberta Maria de Castro Sepetiba Quezado
Substituto	Sidinei Maciel de Souza
Integrante Administrativo	Simone Resquetti Tarifa dos Santos
Substituto	Giovanni Turazzi



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

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 Videira/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 possui acessibilidade e não há condições de se realizar qualquer alteração para permitir a acessibilidade adequada. 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 TRESA 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



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

Valor mensal	R\$ 7.000,00
Observações	CT TRESC 011/2018

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 Videira	X					

1.7 Custos Totais da Demanda

O valor da demanda a ser contratada, qual seja, o aluguel de imóvel em Videira, cujo imóvel avaliado possui área de 200,83m², representa o valor mensal de R\$ 5.500,00, com valor do metro quadrado de R\$ 27,38.

1.8 Escolha e Justificativa do Objeto

Considerando que não é mais possível permanecer no atual imóvel, pois, mesmo sendo próprio ele não possui acessibilidade, e depois de estudos não há como implantar qualquer adequação, foi necessário a busca por um imóvel a ser locado. Este imóvel foi selecionado, após uma vistoria realizada em conjunto com o Chefe de cartório e a servidora da Seção de Engenharia e Arquitetura 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.

Além disso, como vai ser feito o recadastramento eleitoral nos municípios que compõem aquela ZE, o novo imóvel vai permitir que os trabalhos ocorram neste novo local, dadas as condições ideais para abrigar tal atividade.

1.8.1 Descrição do Objeto

O imóvel a ser locado é localizado em área central da cidade de Videira, medindo 200,83m², cujo custo benefício está adequado ao valor do mercado, além de obedecer às demais condições definidas no item 1.8.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

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, principalmente em razão da falta de acessibilidade e da impossibilidade de qualquer adequação para tanto, 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 36 ZE – Videira/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. Apenas as luminárias serão substituídas por luminárias padrão do TRESC, - serviço realizado pela equipe de manutenção predial do TRESC.
Logística de Implantação	Não há necessidade de adequação.
Espaço Físico	O proprietário irá pintar uma das vagas em frente ao imóvel a ser disponibilizada 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 Videira é de R\$ 5.500,00, para um local com área de 200,83m².

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.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

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 36ª ZE – Videira/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 Videira	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 contrato.

3.6 Gestor da Contratação

A gestão e a fiscalização do contrato são de competência do Chefe de Cartório a 36ª ZE – Videira, ou seu substituto.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

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:	() 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 36ª ZE			
Gestor do Risco:	Chefe de Cartório da 36ª 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 36ª ZE - Videira; que é alta a probabilidade de o risco se concretizar, mas há ação mitigatória prevista e eficaz, caso haja necessidade, a equipe de planejamento considera viável a locação de imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de Videira.