



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE SANTA CATARINA
PROCESSO ADMINISTRATIVO ELETRÔNICO

PAE nº: 56.688/2020

Documento de Oficialização da Demanda

1 Identificação da Demanda

1.1 Título

Locação de imóvel para abrigar os Cartórios Eleitorais de Balneário Camboriú - 56ª e 103ª

1.2 Unidade Demandante

Unidade	56ª ZE - Cartório da 56ª Zona Eleitoral - Balneário Camboriú	Data	10/12/2020
Responsável pela demanda	Tatiana Ré Langaro		

1.3 Vinculação ao Plano de Aquisições

Item do plano: 18 - Locação de imóvel

1.4 Valor Estimado

R\$ 166.000,00

2 Contexto

2.1 Motivação

Necessidade de espaço que possa abrigar os Cartórios Eleitorais de Balneário Camboriú - 56ª e 103ª ZE

2.2 Resultados Esperados

O espaço deve garantir o bom funcionamento das atividades relativas aos Cartórios Eleitorais de Balneário Camboriú - 56^a e 103^aZE, não só para os servidores desempenharem suas atividades, como garantir o bom atendimento ao 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)	Tatiana Ré Langaro
Telefone	
<i>E-mail</i>	langaro@tre-sc.jus.br
Nome do Servidor (substituto)	Andréia Ramos dos Santos
Telefone	
<i>E-mail</i>	andreias@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 Balneário Camboriú e não há perspectiva de aquisição no curto ou médio prazo. Atualmente, os Cartórios de Balneário Camboriú estão instalados em um imóvel locado, por meio do Contrato n. 010/2016, cuja vigência expira em 17/02/2021. 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 desde 2015.

Trata-se de imóvel comercial, situado na Rua 2.850, n. 470, Edifício San Salvatore, salas 2, 3 e 4, Centro, Balneário Camboriú/SC, com área total de 289,47 m².

1.2. Definição e Especificação dos Requisitos da Solução

1.2.1. 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.

1.2.2. 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.

1.2.3. Requisitos Externos

O imóvel deve possuir registro imobiliário com a construção devidamente averbada.

1.3. 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.

1.4. Contratações Públicas Similares

Instituição Pública	Tribunal Regional de Santa Catarina
Fornecedor	Darcísio A. Muller Advogados Associados S/S



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

Descrição	Locação de imóvel para abrigar o cartório de Videira
Valor Estimado	R\$ 3.900,00
Observações	CT 039/2019 – Imóvel com 200,83 m ²

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 m ²

1.5. Outros Produtos/Serviços Disponíveis

Não aplicável a esta contratação.

1.6. Alternativas de Software Livre ou Público incluindo Portal do Software Público Brasileiro

Não aplicável a esta contratação.

1.7. Análise dos Produtos/Serviços Identificados e dos Custos Totais da Demanda

Solução	Item (insumos, serviços, garantia)	Custo mensal
Locação de Imóvel para os Cartórios de Balneário Camboriú/SC	Imóvel Comercial de 289,47m ²	R\$ 17.000,00
	Total	R\$ 17.000,00

O valor da demanda a ser contratada, qual seja, o aluguel de imóvel em Balneário Camboriú com área total de 289,47m² corresponde R\$ 17.000,00 mensais, cujo valor do metro quadrado equivale a R\$ 58,72.

1.8. 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.

1.8.1. Descrição do Objeto

O imóvel a ser locado está localizado em área central do Município de Balneário Camboriú, com área de 289,47 m², cujo custo benefício está adequado ao valor de mercado, além de atender às demais condições definidas no item 1.2. e seus subitens.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

1.8.2. 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 dos Cartórios, não havendo conflito com qualquer outro serviço da Justiça eleitoral.

1.8.3. Benefícios Esperados

Garantir a permanência dos serviços e atividades prestados pelos Juízos da 56ª e 103ª Zonas Eleitorais – Balneário Camboriú.

1.8.4. Relação entre a Demanda Prevista e Contratada

Locação de sala comercial.

1.9. 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

1.10. Orçamento Estimado

No plano anual de contratações - 2021, item 10 – locação de imóveis, o valor previsto para as locações neste exercício corresponde a R\$ 3.967.772,39 (três milhões, novecentos e sessenta e sete mil, setecentos e setenta e dois reais e trinta e nove centavos).

O valor mensal para a locação do imóvel destinado a abrigar os Cartórios de Balneário Camboriú - 56ª e 103ª Zonas Eleitorais é de R\$ 17.000,00, para uma sala comercial com área total de 289,47 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 TRESA, sem prejuízo das atividades do cartório. Mas registro que o cartório já se encontra instalado neste local há 05 anos.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

2.4. Estratégia de Independência Tecnológica

Não se aplica a esta contratação.

3. Estratégia para Contratação

3.1. Natureza do Objeto

Locação de imóvel para abrigar os Cartórios de Balneário Camboriú - 56ª e 103ª Zonas Eleitorais.

3.2. Parcelamento do Objeto

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 –Cartórios de Balneário Camboriú - 56ª e 103ª Zonas Eleitorais	02.122.0033.20GP. 0042 – Julgamento de Causas e Gestão Administrativa no Estado de SC.	3.3.90.39	R\$ 17.000,00 mensal
Total			R\$ 17.000,00

3.6. Vigência da Prestação de Serviço

O presente Contrato terá vigência de 60 meses a partir da data da sua assinatura. O início da locação é em 18/02/2021.

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 são de competência dos Chefes de Cartório das 56ª e 103ª ZEs, em conjunto ou separadamente, ou seus substitutos.

4. Análise de Riscos



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

RISCO 1: impossibilidade de renovação do contrato				
Probabilidade:	<input checked="" type="checkbox"/> Baixa 1		<input type="checkbox"/> Média 3	<input type="checkbox"/> Alta 5
Impacto:	<input type="checkbox"/> Baixo 1		<input checked="" type="checkbox"/> Moderado 3	<input type="checkbox"/> Alto 5
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:	Chefes da 56ª e 103ª ZE			
Gestor do Risco:	Chefes da 56ª e 103ª 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 às 56ª e 103ª ZEs – Balneário Camboriú, a equipe de planejamento considera viável a locação de imóvel para abrigar o referido cartório, considerando ainda, que o cartório já se encontra neste local.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

PROJETO BÁSICO / TERMO DE REFERÊNCIA

1. Objeto da Contratação

Locação de imóvel destinado a abrigar os Cartórios de Balneário Camboriú - 56ª e 103ª Zonas Eleitorais –, 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 Balneário Camboriú 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 e Benefícios

Locação de imóvel destinado a abrigar os Cartórios de Balneário Camboriú - 56ª e 103ª Zonas Eleitorais 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. 56.688/2020.

2.5. Demanda Prevista x Quantidade a ser contratada

Id.	Bem / Serviço	Demanda Prevista	Quantidade a ser contratada
1	Sala comercial de 289,47 m ²	Locação	60 meses

2.6. Objetos Disponíveis

Conforme levantamento realizado nos Estudos Preliminares.

2.7. Caracterização e Composição do Objeto



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

A Justiça Eleitoral não dispõe de imóvel de sua propriedade na cidade de Balneário Camboriú e não há perspectiva de aquisição no curto ou médio prazo. Atualmente, os Cartórios de Balneário Camboriú estão instalados em um imóvel locado, por meio do Contrato n. 010/2016, cuja vigência expira em 17/02/2021. 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 desde 2015.

Trata-se de imóvel comercial, situado na Rua 2.850, n. 470, Edifício San Salvatore, salas 2, 3 e 4, Centro, Balneário Camboriú/SC, com área total de 289,47 m².

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 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.

2.12. Impacto Ambiental

Não há qualquer impacto ambiental com a presente contratação.

2.13. Conformidade Técnica

Não se aplica a esta contratação.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

2.14. Obrigações da Proponente

Não se aplica a esta contratação.

2.15. Obrigações do Locatário

- promover, através de seus representantes, os servidores titulares da função de Chefes de Cartório da 56ª e 103ª Zonas Eleitorais, 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 esgoto, coleta de lixo e seguro do imóvel.

2.16. Obrigações da Contratada

- Locar o imóvel comercial nas condições, no preço e no prazo estipulados na sua proposta e no contrato;
- Pagar as despesas de condomínio e IPTU
- 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. 56.688/2020

2.17. Custo estimado da contratação

O custo estimado da locação é no valor de R\$ 17.000,00, mensal.

O valor mensal estimado com energia elétrica é de R\$ 1.200,00 (concessionária CELESC).

Valor mensal estimado com fornecimento de água: R\$ 50,00 (EMASA)

3. Especificação Técnica Detalhada

3.1. Requisitos Técnicos

Locação de imóvel comercial, situado na Rua 2.850, n. 470, Edifício San Salvatore, salas 2, 3 e 4, Centro, Balneário Camboriú/SC, com área total de 289,47 m².

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.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

3.1.3. Vigência

O Contrato terá vigência de 60 meses a partir da data da sua assinatura. O início da locação é em 18/02/2021.

3.2. Modelos de Documentos

Não se aplica a esta contratação.

Florianópolis, em 14 de janeiro de 2021.

Tatiana Ré Langaro
Integrante Demandante

Valeria Luz Losso Fischer
Integrante Técnico

Giovanni Turazzi
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 são de competência dos Chefes de Cartório da 56^a e 103^a Zonas Eleitorais, em conjunto ou separadamente, ou seus substitutos.

1.1. Papéis a serem desempenhados pelos principais atores do TRESA e da Contratada

Será formalizado contrato com o Locador, cuja vigência será de 60 meses.

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 é de competência dos Chefes de Cartório da 56^a e 103^a Zonas Eleitorais, em conjunto ou separadamente, ou seus substitutos.

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 e Penalidades

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

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 10% (dez por cento) sobre o valor mensal do contrato;



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

- c) no caso de inexecução parcial, com rescisão contratual, multa de 10% (dez 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 10% (dez 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
- 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.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

FOTOS DO CARTÓRIO

Entrada do cartório (acessibilidade)



Banheiro de PNE





Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

Área dos cartórios



Central de atendimento

