



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE SANTA CATARINA

PROCESSO ADMINISTRATIVO ELETRÔNICO

PAE nº: 11.178/2025

INFORMAÇÃO

Senhor Coordenador,

Considerando a necessidade de imóvel destinado a abrigar o Cartório Eleitoral de Sombrio – 54ª ZE, o Juízo Eleitoral solicita a renovação da contratação da locação, por 5 (cinco) anos, do imóvel comercial localizado na Rua Santo Antônio, 204, Centro, Sombrio/SC. Conforme a proposta de locação, o imóvel possui área total aproximada de 143,69 m².

Trata-se do mesmo imóvel atualmente locado através do Contrato n. 64/2020, que expirará em 01/01/2026.

O imóvel comercial em questão pertence a **PEDRO LUIZ DE OLIVEIRA (CPF n. 471.907.959-87)**, conforme o Registro Imobiliário atualizado juntado às págs. 117 a 118.

O valor mensal proposto é de **R\$ 5.000,00 para a locação com facilities**, sendo R\$ 4.816,15 referentes ao aluguel, conforme proposta de págs. 28 a 29.

Nos termos do art. 51 da Lei n. 14.133/2021 e do art. 24, II, da Instrução Normativa SEGES/ME n. 103/2022, foi realizada avaliação prévia do bem imóvel por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14.653, apresentando valor mensal para locação tradicional entre R\$ 3.997,84 e R\$ 4.192,18, contudo, com valor arbitrado de R\$ 4.200,00 (págs. 30 a 98). O laudo traz, ainda, a justificativa para o preço arbitrado:

Adotado valor máximo do campo de arbítrio de 15% devido a localização do imóvel estar no pólo comercial principal do município.

Ademais, o setor demandante justifica a locação por valor superior ao arbitrado no laudo, conforme o item 4.3 do Estudo Técnico Preliminar:

Não há recursos orçamentários para aquisição ou construção de imóvel, o que inviabiliza, de plano, essas soluções. Além disso, conforme atestado no subitem 4.1, a Secretaria de Patrimônio da União – SPU informou que não há imóveis públicos vagos na localidade, tampouco, como explicitado no subitem 4.2.1, disponibilidade de imóveis públicos para compartilhamento. Dessa forma, resta a locação como única solução viável para atendimento da demanda.

Embora o valor esteja acima da média da avaliação realizada (R\$ 4.200,00), destacamos a dificuldade em encontrar outro imóvel que atenda às necessidades específicas do Cartório da 54ª Zona Eleitoral. Além disso, o imóvel é ocupado desde 26 de abril de 2010, com histórico de contratos (048/2010, 035/2015 e 064/2020), sendo o valor atualizado em 1º de agosto de 2024, por meio da Apostila n. 58/2024, para R\$ 4.453,68 (quatro mil, quatrocentos e cinquenta e três reais e sessenta e oito centavos).

A Coordenadoria de Infraestrutura realizou diversas tentativas de negociação com os proprietários para ajustar o valor da locação ao valor da avaliação, porém sem sucesso. A proposta de R\$ 5.000,00 mensais inclui, além do valor da locação, os serviços de pintura trienal do imóvel, que serão de responsabilidade dos Locadores.

Ressaltamos que uma estimativa de custos para a pintura interna das salas, elaborada pela Coordenadoria de Infraestrutura, aponta para um valor de R\$ 6.618,52.

Diante do exposto, fica evidenciado que o valor constante na proposta de locação do imóvel é compatível com os valores praticados no mercado.

O Termo de Referência registra no item 8.2:

O imóvel selecionado atende aos requisitos estabelecidos nos check-lists técnico e administrativo disponibilizados na Intranet deste Tribunal, no endereço <http://intranet.tre-sc.gov.br/governanca-e-gestao/gestao-dos-bens-imoveis>.

As despesas mensais estimadas abaixo, constantes no Termo de Referência (pág. 152), no Estudo Técnico Preliminar (pág. 20) e na Proposta de Locação (pág. 29), serão custeadas pelo TRE/SC:

- IPTU e taxa de coleta de lixo: R\$ 80,30;

- energia elétrica: R\$ 288,00.

O contrato de locação terá vigência por 5 (cinco) anos, podendo ser prorrogado até o limite decenal.

Quanto à regularidade do proprietário, foram juntados os seguintes documentos:

a) às págs. 119 a 122, espelhos de consulta ao SICAF, informando que o proprietário e seu cônjuge não estão cadastrados nesse sistema;

b) às págs. 123 a 126, certidões de regularidade fiscal e trabalhista;

c) às págs. 127 a 128, certidões negativas do Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade do CNJ;

d) às págs. 129 a 130, certidões negativas da CGU, informando a ausência de registros relativos ao CEIS (Cadastro de Empresas Inidôneas e Suspensas) e ao CNEP (Cadastro Nacional de Empresas Punidas); e

e) à pág. 11, declaração negativa de relação familiar ou parentesco.

Ainda, foi realizada consulta prévia ao CADIN (Cadastro Informativo de Créditos Não Quitados do Setor Público Federal) referente ao proprietário e seu cônjuge, confirmando sua regularidade (págs. 131 a 132).

Juntou-se também o “Habite-se” da Prefeitura Municipal à pág. 10, bem como o Alvará do Corpo de Bombeiros às págs. 8 a 9.

A consulta ao Patrimônio da União já foi formulada, conforme documento de pág. 22, informando que não existem imóveis no Patrimônio da União disponíveis com as características solicitadas no município.

A contratação deverá ser formalizada através de **Termo de Contrato**.

O contrato será assinado pelo proprietário **PEDRO LUIZ DE OLIVEIRA (CPF n. 471.907.959-87)** e por sua esposa **SANDRA MARIA BARCELOS DE OLIVEIRA (594.158.439-34)**.

Os aluguéis deverão ser depositados integralmente em nome de **PEDRO LUIZ DE OLIVEIRA (CPF n. 471.907.959-87)**, na conta bancária informada à pág. 29.

Dessa forma, sugiro o encaminhamento do presente procedimento à Seção de Licitações, para elaboração da minuta do contrato.

Florianópolis, 11 de dezembro de 2025.

Victor Pereira de Castro
Chefe da Seção de Instrução de Contratações

De acordo.

Rafael Alexandre Machado
Coordenador de Contratações