



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE SANTA CATARINA
PROCESSO ADMINISTRATIVO ELETRÔNICO

PAE nº: 8.566/2025

Documento de Formalização da Demanda

1 Identificação da Demanda

1.1 Título

Locação de imóveis para abrigar o Depósito de Urnas, Almojarifado, Depósito de Móveis e Reserva Técnica do TRE-SC.

1.2 Unidade Demandante

Unidade	CI - Coordenadoria de Infraestrutura	Data	29/05/2025
Responsável pela demanda	César Augusto Rodrigues de Araujo		

1.3 Vinculação ao Plano Anual de Contratações

Item do plano: 22 - Locação de imóveis

1.4 Valor Estimado

R\$120.000,00

2 Contexto

2.1 Motivação

O atual contrato de locação do Depósito Central do TRE-SC (imóvel que abriga o depósito de urnas, depósito de móveis, reserva técnica para testes de equipamentos e almojarifado do TRE-SC) possui vigência até 15 de julho de 2025 sem a possibilidade de prorrogação. Dessa forma, impõe-se ao Tribunal a necessidade de abertura de novo processo administrativo para locação de imóveis para tal finalidade.

2.2 Resultados Esperados

Locação de imóveis que atendam os requisitos necessários para abrigar o depósito de urnas, depósito de móveis, reserva técnica e o almojarifado do TRE-SC.

2.3 Alinhamento Estratégico

OERS1 e OEPI3

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)	César Augusto Rodrigues de Araujo
Telefone	3838
<i>E-mail</i>	cesar.araujo@tre-sc.jus.br
Nome do Servidor (substituto)	Palmyra Farinazzo Reis Repette
Telefone	3364
<i>E-mail</i>	palmyra@tre-sc.jus.br

4 Unidade Técnica

CI - Coordenadoria de Infraestrutura



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. Necessidade da contratação

O atual contrato de locação do Depósito Central do TRE-SC (imóvel que abriga o depósito de urnas, depósito de móveis, reserva técnica para testes de equipamentos e almoxarifado do TRE-SC) - Contrato 09/2020 - possui vigência até julho de 2025. Dessa forma, impõe-se ao Tribunal a necessidade de abertura de novo procedimento administrativo para suprimento dessa demanda.

A União não dispõe de imóvel do tipo galpão na região da Grande Florianópolis, próximo à sede do TRE-SC e não há perspectiva de aquisição ou construção no curto ou médio prazo.

2. Alinhamento da contratação

2.1. Plano de Contratações Anual

Anexo I
Item 22

2.2. Plano de Logística Sustentável

A locação de imóveis na Administração Pública deve pautar-se sempre no uso racional de recursos e equipamentos, de forma a evitar o desperdício de insumos e materiais consumidos, bem como a geração excessiva de resíduos, a fim de atender às diretrizes de responsabilidade ambiental.

Ainda, a presente contratação não realiza conflito com o objeto do Plano de Logística Sustentável do TRE-SC.

2.3. Outros instrumentos

Não se aplica a esta contratação.

3. Requisitos da contratação

Os principais requisitos: imóveis do tipo galpão com área administrativa com acessibilidade; espaço suficiente para atendimento aos públicos interno e externo. Os imóveis deverão ter docas e/ou entrada para caminhões; vestiários masculino e feminino; banheiro para público interno e externo com adaptação a PCD; guarita e espaço externo para manobra de caminhões.

Além disso, o imóvel deve estar 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.

4. Levantamento de mercado

4.1. Imóveis públicos disponíveis

Está anexa ao presente ETP a consulta ao Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis- SISREI, da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, atestando a indisponibilidade de imóveis públicos vagos que atendam ao objeto na localidade.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

4.2. Análise das alternativas possíveis

Ainda, considerando que não há recursos para a aquisição ou construção de imóvel destes tipo na região de Florianópolis ou na Grande Florianópolis, assim como não há imóveis edificadas que possam ser cedidos por outros Órgãos e, tampouco, imóveis deste Tribunal que possam ser oferecidos em permuta, existem duas alternativas possíveis:

1. Locação de edificação que abrigue todas as necessidades do Tribunal, ou seja, uma edificação que possua as características necessárias para abrigar o depósito de urnas, o almoxarifado, o depósito de móveis e a reserva técnica para testes de equipamentos do TRE-SC.
 - a. Vantagens:
 - i. Centralização das operações de armazenamento do Tribunal em único local, diminuindo os custos com logística e transporte;
 - ii. Economia nos contratos de terceirização (vigilância, limpeza, entre outros);
 - iii. Gestão de manutenção do imóvel reduzida, por conta da ocupação de apenas uma edificação;
 - iv. Gestão contratual facilitada por conta das tratativas com apenas um locador.
 - b. Desvantagem:
 - i. Alto custo de seguro do imóvel e bens por conta do compartilhamento das demais unidades com o depósito de urnas.
2. Locação de edificações separadas, uma para abrigar o Depósito de Urnas e outra para abrigar as demais áreas do Tribunal.
 - a. Vantagem:
 - i. A descentralização das operações poderá diminuir os custos com a logística de materiais do almoxarifado, depósito de móveis e reserva técnica, uma vez que permitirá imóveis menores, facilitando a proximidade com a Sede do Tribunal;
 - ii. A ocupação de mais de um imóvel poderá diminuir os custos de seguro dos imóveis, visto que temos verificado um incremento dos valores do seguro do imóvel do Depósito Central por conta do armazenamento das urnas eletrônicas, cujos valores unitários são altos e representam maior risco, segundo as seguradoras.
 - b. Desvantagens:
 - i. Aumento nos custos de terceirização, visto que serão necessárias equipes de limpeza, vigilância, entre outros, para cada imóvel;
 - ii. Gestão de manutenção de imóveis incrementada por conta da ocupação de mais de um imóvel;
 - iii. Gestão contratual dificultada por conta das tratativas com mais de um locador.

Além disso, existe a possibilidade de contratação de locação com ou sem *facilities*, ou seja, com ou sem serviços associados a serem prestados pelo locador durante a vigência do contrato.

4.2.1. Compartilhamento de imóvel

As unidades da Justiça Estadual, Federal e da Justiça do Trabalho não possuem espaço físico disponível para compartilhamento, mesmo que em caráter temporário, do Cartório Eleitoral de São José.

Por fim, registra-se que não há, na localidade, outros órgãos ou entidades federais com espaço adequado para a finalidade pretendida.

4.2.2. Soluções disponíveis no mercado

Dentre as opções disponíveis no mercado, para atendimento da presente demanda, optou-se pela locação, em razão da indisponibilidade de imóvel para cessão ou compartilhamento, da situação crítica conforme



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

informado anteriormente, assim como a impossibilidade de construção de um novo imóvel por conta dos elevados custos envolvidos.

Assim, após a realização de dois chamamentos públicos (001/2024 e 015/2025 - link: <https://www.tre-sc.jus.br/transparencia-e-prestacao-de-contas/contas-publicas-1/chamamentos-publicos>), foram apresentadas as seguintes propostas de locação:

Proposta 01	Locação de Imóvel
Fornecedor	FOX Administradora de Imóveis Ltda.
Descrição	Locação de Imóvel para abrigar o Depósito de Urnas, Almoxarifado, Depósito de Móveis e reserva técnica, com área total aproximada de 5097,00 m ² .
Valor Estimado	R\$ 178.395,00
Observações	Proposta juntada ao PAE 30.632/2024 às pags. 95-125.

Proposta 02	Locação de Imóvel
Fornecedor	PLASC Plásticos Santa Catarina Ltda
Descrição	Locação de Imóvel para abrigar o Depósito de Urnas, Almoxarifado, Depósito de Móveis e reserva técnica, com área total aproximada de 6434,00 m ² .
Valor Estimado	R\$ 188.718,00
Observações	Proposta juntada ao PAE 30.632/2024 às pags. 353-373.

Proposta 03	Locação de Imóvel
Fornecedor	Tarso Administração de Bens Ltda
Descrição	Locação de Imóvel para abrigar o Depósito de Urnas, com área total aproximada de 2100,00 m ² .
Valor Estimado	R\$ 60.900,00
Observações	Proposta juntada ao PAE 30.632/2024 às pags. 287-352.

Proposta 04	Locação de Imóvel
Fornecedor	Pitz Complexo Empresarial
Descrição	Locação de Imóveis para abrigar o Depósito de Urnas com área total aproximada de: Área 1 - 5.431,90 m ² e Área 2 - 2.036,06 m ² .
Valor Estimado	Área 1 - R\$ 145.000,00
Observações	Proposta juntada ao PAE 30.632/2024 às pags. 377-385.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

Proposta 05	Locação de Imóvel
Fornecedor	Pitz Complexo Empresarial
Descrição	Locação de Imóveis para abrigar o Almoarifado, Depósito de Móveis e reserva técnica, com área total aproximada de 2.036,06 m ² (Área 2).
Valor Estimado	Área 2 - R\$ 50.900,00
Observações	Proposta juntada ao PAE 30.632/2024 às pags. 377-385.

4.2.3. Contratações públicas similares

Produto/Serviço 01	Locação de imóvel
Instituição Pública	Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina - TRE-SC
Fornecedor	FOX Administradora de Imóveis Ltda.
Descrição	Locação de imóvel para abrigar o Depósito de Urnas, Depósito de Móveis, Almoarifado do TRESC, reserva técnica de kits biométricos e espaço para testes de equipamentos.
Valor Mensal	R\$ 114.200,00
Observações	Contrato 009/2020 (vigente até 15/07/2025). Imóvel com aproximadamente 5.097 m ² , com área de escritórios com 600 m ² (seiscentos metros quadrados), 9 docas e área de armazenamento de 3.997 m ² , com 9 metros de pé direito e área de estacionamento de 3.500 m ² .

Produto/Serviço 02	Locação de Imóvel
Instituição Pública	Tribunal de Justiça de Santa Catarina
Fornecedor	VARUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA .
Descrição	Locação de imóvel abrigar processos recolhidos das comarcas pela Divisão de Arquivo, da Diretoria de Documentação e Informações.
Valor Mensal	R\$ 84.936,00
Observações	Contrato n. 019/2013 (vigente até 19/02/2026) Imóvel com aproximadamente 4.246,80 m ² .

4.3. Justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar

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

Entende-se ainda a necessidade de os seguintes serviços estarem previstos como *facilities* neste contrato de



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

locação:

1. Pintura do imóvel, cuja periodicidade será iniciada a contar da data de assinatura do contrato de locação:
 - a. Pintura Interna: periodicidade de 3 anos;
 - b. Pintura Externa: periodicidade de 4 anos;
2. Manutenção da iluminação interna e externa da edificação, incluindo a substituição de lâmpadas ou sistemas de iluminação danificados / queimados no prazo de até 5 dias úteis para a área interna dos depósitos (área do galpão), e de 2 dias úteis para as demais áreas, incluindo a área externa, a contar da data da notificação;
3. Manutenção periódica mensal preventiva e corretiva dos portões metálicos e plataformas elevatórias do imóvel, se houver;
4. Manutenção periódica mensal preventiva e corretiva do(s) portão(ões) eletrônico(s) do imóvel, se houver;
5. Manutenção periódica mensal preventiva e corretiva dos exaustores eólicos do imóvel, se houver, incluindo a substituição em caso de dano irreversível;
6. Manutenção periódica mensal preventiva e corretiva do telhado do imóvel, incluindo limpeza mensal do telhado, calhas, tubos de queda e outras áreas da cobertura do imóvel;
7. Manutenção periódica mensal de serviços de jardinagem da área externa.

A locação do imóvel com a contratação de serviços associados, ou seja, locação com *facilities*, resultará em economia ao erário, na medida em que não será mais necessária a contratação de diversos serviços, conforme demonstrado no Estudo Técnico Preliminar anexado ao edital de chamamento público (Edital de Chamamento Público n. 015/2025).

Assim, devido às alternativas possíveis, optou-se por analisar as opções disponíveis no mercado para a locação deste tipo de imóvel através de chamamento público, ou seja, (a) a locação de imóvel que atenda todas as necessidades do Tribunal ou (b) a locação de dois imóveis, um para abrigar o Depósito de Urnas e outro para o Almoarifado, Depósito de Móveis e reserva técnica.

Dessa forma, visando assegurar a melhor decisão administrativa, procedeu-se à análise técnica individualizada de cada imóvel, com base em quatro eixos de avaliação: **critérios técnicos, operacionais, estratégicos e institucionais**.

1. Critério Técnico

Foram considerados aspectos estruturais essenciais, tais como:

- Altura do pé-direito;
- Resistência do piso;
- Sistema de ventilação e iluminação (natural e artificial);
- Sistemas de segurança e suporte estrutural;
- Condições de acessibilidade e localização geográfica;
- Planejamento da organização interna do espaço;
- Condições climáticas do entorno e viabilidade de adaptação com baixo custo.

2. Critério Operacional

Foram avaliadas condições relacionadas à operação diária do espaço, incluindo:

- Capacidade de fornecimento de energia e presença de fontes alternativas;
- Sistemas de climatização e ventilação cruzada;
- Sistema de proteção contra incêndio e controle de acesso físico;
- Estrutura de carga e descarga, número de docas, facilidade de manobra;
- Facilidade de deslocamento interno de pessoas e equipamentos;
- Aderência a princípios de sustentabilidade (uso de energia renovável, gestão de resíduos, entre outros).



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

3. Critério Estratégico

A análise estratégica contemplou:

- Capacidade de armazenamento compatível com a demanda estimada;
- Custo-benefício da locação e estimativas de manutenção e adaptação;
- Projeção de custos relacionados a eventuais reparos ou reformas.

4. Critério Institucional

Foi considerada a aderência dos imóveis às diretrizes estabelecidas pela Direção-Geral, em consonância com os objetivos estratégicos da Administração para os próximos anos, especialmente no que tange à racionalização do uso de espaços e à otimização de recursos públicos.

Com a análise das propostas concluída — considerando os documentos e as questões técnicas, operacionais, estratégicas e institucionais — optou-se pela locação de dois imóveis pelos seguintes motivos:

- Condições de armazenamento específicas: as urnas possuem condições de armazenamento e utilização diferentes dos demais itens relativos ao Almoxarifado, Depósito de Móveis e reserva técnica. Além disso, galpões separados permitem uma configuração de layout mais apropriada para cada uma das necessidades, sem comprometer a qualidade dos trabalhos realizados ou a segurança. Isso pode incluir controle de iluminação, ventilação e até mesmo sistemas de combate a incêndio específicos.
- Melhor aproveitamento do espaço e fluxo de trabalho: com galpões separados, o projeto de layout interno e a altura de estocagem de cada um de forma mais eficiente para as características de cada necessidade. Por exemplo, as urnas demandam uma maior altura de estocagem e o Almoxarifado, Depósito de Móveis e reserva técnica podem ser adequados em um galpão mais compacto, otimizando o uso do espaço cúbico. Além disso, galpões separados podem otimizar o fluxo de entrada e saída de cada tipo de produto, reduzindo gargalos e tornando as operações mais fluidas e rápidas, especialmente no período eleitoral, cuja demanda do Almoxarifado e do Depósito de Urnas é maior e necessitam de trabalho simultâneo.
- Maior controle de acesso: possibilidade de implementar diferentes níveis de segurança e controle de acesso para cada galpão, especialmente para o Depósito de Urnas, o qual armazenará um bem sensível para todo o Tribunal.
- Expansão simplificada: se no futuro um dos bens armazenados demandar mais ou menos espaço, é possível a expansão do galpão ou, até mesmo, a mudança de galpão sem impactar as operações do outro. Isso oferece mais flexibilidade para o Tribunal.
- Menor custo de locação: dentre as propostas apresentadas, os custos de locação de dois galpões, cujos espaços físicos atendem as necessidades do Tribunal, é significativamente menor do que a locação de apenas um galpão para armazenamento de todos os bens.

Após análise comparativa dos imóveis segundo os critérios estabelecidos e considerando as concessões necessárias devido ao resultado frustrado dos chamamentos públicos, concluiu-se que a locação dos seguintes imóveis representa a alternativa mais apropriada para o Tribunal, conforme exposto:

1. **Imóvel apresentado na proposta 3**, sito o Galpão 5 à rodovia SC-407, Km 2, n. 2800, bairro Beira Rio, Biguaçu/SC, para abrigar o Depósito de Urnas, considerando ser o único identificado a atender a todos os requisitos técnicos estabelecidos, cuja construção, apesar de não averbada junto à matrícula do imóvel, possui Habite-se da Prefeitura Municipal e Alvará do Corpo de Bombeiros válidos. Para este imóvel, visto que se encontra em área condominial, deverão ser consideradas os seguintes “facilities”:
 - a. Pintura do imóvel, cuja periodicidade será iniciada a contar da data de assinatura do



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

contrato de locação:

- i. Pintura Interna: periodicidade de 3 anos;
 - ii. Pintura Externa: periodicidade de 4 anos;
- b. Manutenção da iluminação interna e externa da edificação, incluindo a substituição de lâmpadas ou sistemas de iluminação danificados / queimados no prazo de até 5 dias úteis para a área interna dos depósitos (área do galpão), e de 2 dias úteis para as demais áreas, incluindo a área externa, a contar da data da notificação;
 - c. Manutenção periódica mensal preventiva e corretiva dos portões metálicos e plataformas elevatórias do imóvel;
 - d. Manutenção periódica mensal preventiva e corretiva dos exaustores eólicos do imóvel, se houver ou for instalado posteriormente, incluindo a substituição em caso de dano irreversível;
 - e. Manutenção periódica mensal preventiva e corretiva do telhado do imóvel, incluindo limpeza mensal do telhado, calhas, tubos de queda e outras áreas da cobertura do imóvel.
2. **Imóvel 2 apresentado na proposta 5**, sito o Galpão Área 2 - Unidade 45 à Rua Senador Carlos Gomes de Oliveira, 863, Distrito Industrial, São José/SC, para abrigar o Almoxarifado, Depósito de Móveis e reserva técnica. Para este imóvel, única alternativa identificada para abrigar o depósito de móveis, a reserva técnica para testes de equipamentos e o almoxarifado do TRE-SC, o único requisito não atendido foi a inclusão dos serviços de manutenção da iluminação interna, com substituição de lâmpadas. Em face disso, diante da ausência de opções, considera-se que a solução melhor adequada ao interesse público é a locação do referido imóvel, ficando esses serviços a cargo deste Tribunal. Assim, considerando que o imóvel se encontra em área condominial e os termos da proposta apresentada, deverão ser incluídos os seguintes “facilities”:
- a. Pintura do imóvel, cuja periodicidade será iniciada a contar da data de assinatura do contrato de locação:
 - i. Pintura Interna: periodicidade de 3 anos;
 - ii. Pintura Externa: periodicidade de 4 anos;
 - b. Manutenção da iluminação externa da edificação, incluindo a substituição de lâmpadas ou sistemas de iluminação danificados / queimados no prazo de até 2 dias úteis para a área externa do imóvel, a contar da data da notificação;
 - c. Manutenção periódica mensal preventiva e corretiva dos portões metálicos e plataformas elevatórias do imóvel;
 - d. Manutenção periódica mensal preventiva e corretiva dos exaustores eólicos do imóvel, se houver ou for instalado posteriormente, incluindo a substituição em caso de dano irreversível;
 - e. Manutenção periódica mensal preventiva e corretiva do telhado do imóvel, incluindo limpeza mensal do telhado, calhas, tubos de queda e outras áreas da cobertura do imóvel.

Adicionalmente, estes imóveis apresentam a melhor relação custo-benefício, além de estarem justificados os valores propostos para as locações, os quais se encontram adequados aos valores apurados nos respectivos Laudos de Avaliação dos imóveis (em anexo).

Dessa forma, demonstradas a inexistência de imóveis públicos vagos e que atendam às necessidades da Administração, bem como a disponibilidade dos imóveis identificados após dois chamamentos públicos, verifica-se a inequívoca vantagem na locação dos referidos imóveis, com inexistência de licitação.

5. Descrição da solução

Locação de imóveis, com serviços associados (*facilities*), mediante o regime de execução de prestação de serviços de gerenciamento e manutenção de imóvel, onde serão prestados os serviços e desenvolvidas as



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

atividades correlatas de competência da Justiça Eleitoral, destinados a abrigar:

Item 1 - Depósito de Urnas: Galpão 5 à rodovia SC-407, Km 2, n. 2800, bairro Beira Rio, Biguaçu/SC; e

Item 2 - Almoarifado, Depósito de Móveis e reserva técnica: Galpão Área 2 - Unidade 45 à Rua Senador Carlos Gomes de Oliveira, 863, Distrito Industrial, São José/SC.

6. Estimativa de área mínima

Os imóveis para abrigar o Depósito de Urnas, Almoarifado, Depósito de Móveis e reserva técnica, consoante estudos apresentados no Chamamento Público (Edital de Chamamento Público n. 015/2025), devem possuir as seguintes áreas:

- **Imóvel 1:** Edificação para abrigar o depósito de urnas do TRE-SC:
 - Área de galpão: 2.350 m² com pé direito mínimo de 8 m de altura;
 - Guarita para segurança: 9 m², incluindo banheiro privativo (vaso sanitário e pia);
 - Estacionamento: 200 m², com pátio de manobra para caminhões e carretas de até 3 eixos;
 - Área administrativa: 50 m², com no mínimo, um sanitário masculino e um feminino. Caso não esteja localizado no pavimento térreo, deverá dispor de elevador com capacidade mínima para 4 passageiros.
 - Sanitários masculinos e femininos da área de galpão;
 - Vestiários masculinos e femininos da área de galpão;
 - Local para refeições da área de galpão: 20 m².
- **Imóvel 2:** Edificação para abrigar o depósito de móveis, almoarifado e reserva técnica do TRE-SC:
 - Área de galpão: 1.800 m², com pé direito mínimo de 4 metros de altura;
 - Estacionamento com pátio de manobra para caminhões;;
 - Área administrativa: 50 m², com no mínimo, um sanitário masculino e um feminino. Caso não esteja localizado no pavimento térreo, deverá dispor de elevador com capacidade mínima para 4 passageiros.
 - 1 (um) sanitário masculino e 1 (um) feminino para atendimento da área do galpão;
 - Local para refeições da área de galpão: 10 m².

No entanto, após a realização dos Chamamentos Públicos n. 001/2024 e 015/2025 e a análise das propostas apresentadas, verificou-se que, após estudos técnicos de ocupação, 2 (dois) imóveis tinham condições de ser locados para abrigar as necessidades das unidades do Tribunal.

Nesse sentido os imóveis apresentados possuem uma área total de:

1. Imóvel apresentado na proposta 2, sito o Galpão 5 à rodovia SC-407, Km 2, n. 2800, bairro Beira Rio, Biguaçu/SC, para abrigar o Depósito de Urnas: área total de 2.100,00 m²; e
2. Imóvel 2 apresentado na proposta 3, sito o Galpão Área 2 - Unidade 45 à Rua Senador Carlos Gomes de Oliveira, 863, Distrito Industrial, São José/SC, para abrigar o Almoarifado, Depósito de Móveis e reserva técnica, cuja área total é de 1.424,68 m² de área de galpão, 201,68 m² de área de escritório e 410,00 m² de área de docas / área comum.

7. Vigência da locação

O Contrato terá a vigência de 5 (cinco) anos, na modalidade de locação com *facilities*, observado o constante



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

no art. 9º, Inc I da IN Seges n. 103/2022, podendo ser prorrogado até o limite decenal, nos termos do art. 107 da Lei n. 14.133/2021.

8. Estimativa do custo de ocupação total

Despesas estimadas no valor da locação dos imóveis:

- **Item 1:** Depósito de Urnas
 - Locação: valor mensal - R\$ 55.650,00
 - Serviços associados (facilities): R\$ 5.250,00
 - IPTU / TCRS: valor anual - R\$ 8.800,00
 - Condomínio: valor mensal - R\$ 6.300,00
 - Energia elétrica: valor mensal estimado de R\$ 2.000,00
- **Item 2:** Almoxarifado, Depósito de Móveis e reserva técnica
 - Locação (incluindo os serviços associados): valor mensal - R\$ 50.900,00
 - IPTU / TCRS: valor anual - R\$ 15.309,14
 - Condomínio: valor mensal - incluso no valor da locação
 - Energia elétrica: valor mensal estimado de R\$ 2.000,00

Os custos para devolução do imóvel atualmente ocupados estão assim estimados:

- Pintura do Imóvel: R\$ 155.000,00 (Contrato n. 02/2025)
- Desmontagem e montagem das estantes de armazenamento de urnas: R\$ 100.000,00
- Desmobilização e mobilização do almoxarifado: R\$ 20.000,00
- Desmobilização e mobilização do depósito de móveis: R\$ 20.000,00
- Indenização para recuperação das áreas eventualmente danificadas após a mudança e retirada do gradil interno: R\$ 10.000,00
- Recuperação e jardinagem da área externa do imóvel: R\$ 2.000,00

9. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação

Considerando a imprescindibilidade de concentração de todos os serviços do Depósito de Urnas em um único imóvel, assim como o Almoxarifado, Depósito de Móveis e reserva técnica, a contratação deverá se dar por item, quais sejam:

1. **Item 1:** Imóvel apresentado na proposta 2, sito o Galpão 5 à rodovia SC-407, Km 2, n. 2800, bairro Beira Rio, Biguaçu/SC, para abrigar o Depósito de Urnas; e
2. **Item 2:** Imóvel 2 apresentado na proposta 3, sito o Galpão Área 2 - Unidade 45 à Rua Senador Carlos Gomes de Oliveira, 863, Distrito Industrial, São José/SC, para abrigar o Almoxarifado, Depósito de Móveis e reserva técnica.

10. Demonstrativo dos resultados pretendidos

Em razão de considerável diversidade de atribuições, os imóveis que abrigarão o Depósito de Urnas em um único imóvel, assim como o Almoxarifado, Depósito de Móveis e reserva técnica, respectivamente, deverão garantir o bom funcionamento de todas as atividades específicas.

11. Providências a serem adotadas previamente à celebração do contrato

Não há providências a serem adotadas, exceto a avaliação prévia das condições do imóvel.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

As unidades técnicas que ocuparão os imóveis possuem quadro de servidores com experiência e, portanto, capacitados para a fiscalização e gestão contratual.

12. Contratações correlatas e/ou interdependentes

Contrato n. 009/2020 - Locação do imóvel que abriga atualmente os ambientes a serem implementados;

Pregão n. 90012/2025 - Contratação de empresa especializada na prestação de serviços de desmontagem, transporte, montagem e instalação da estrutura porta-paletes, com mão de obra a cargo da Contratada, para atender as demandas do TRE-SC, em razão de mudança do local que hoje abriga o depósito de urnas eletrônicas, almoxarifado e depósitos de materiais e equipamentos de diversas unidades internas do Tribunal, com abertura agendada para o dia 11.6.2025, às 14 horas.

13. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras

Não há dimensionamento previsível de possíveis impactos ambientais.

14. Análise de riscos

Conforme planilha anexa.

15. Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação

Restando demonstrada a singularidade dos imóveis a serem locados, bem como a consequente vantagem para a Administração Pública, nos termos do art. 24, § 3º, II, da IN SEGES n. 103/2022, considera-se dispensável a realização de novo chamamento público, conforme autorizado pelo art. 20, II, da mesma normativa. Assim, considerando que se trata de objeto essencial ao apoio e à continuidade da prestação dos serviços da Justiça Eleitoral relativos ao Depósito de Urnas, Almoxarifado, Depósito de Móveis e reserva técnica, a Equipe de Planejamento da Contratação considera viável a instalação das unidades técnicas nos imóveis selecionados, mediante a celebração de contratos de locação, com inexigibilidade de licitação, fundamentada no art. 74, V, da Lei n. 14.133/2021.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

- **Anexo I - Planilha de Gestão de Riscos**

PLANILHA PARA GESTÃO DE RISCOS

ETAPA: Escopo, contexto e critérios													
Instituição	TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE SANTA CATARINA												
Unidade	Coordenadoria de Infraestrutura												
Escopo:	Identificar os riscos decorrentes da locação de imóveis para abrigar: a) Depósito de Urmas, b) Almoarifado, Depósito de Móveis e reserva técnica.												
Objetivo:	Avaliar e monitorar as condições do imóvel e a efetividade das condições contratuais definidas.												
Contexto Interno:	Forças: Processo de contratação e requisitos solidamente mapeados.						Fraquezas: Escassez de imóveis disponíveis na localidade.						
Contexto Externo:	Oportunidades: Inclusão de serviços associados e redução de custos.						Ameaças: Apresentação de problemas (estruturais) no imóvel durante a vigência do contrato de locação.						
Critérios de riscos:	Utilizando critérios do Plano de Gestão de Riscos aprovado pela Portaria da Presidência n. 48/2021												
ETAPA: Processo de avaliação de riscos													
Identificação de riscos					Análise de riscos						Avaliação de riscos		
ID	CATEGORIA	TIPO	FONTES DE RISCO	Descrição	Probabilidade	Impacto	Nível de Risco Inerente (NRI)	Controles internos existentes	Eficiência do Controle	Nível de Risco Residual	Límite de Exposição	Decisão do Gestor de Riscos	Validação superior
R#001	Operacional	Orçamentário	Processos	Custos de mudança e restituição do imóvel onde atualmente está instalado o Cartório Eleitoral em valor proibitivo (art. 7º, I, da IN SEGES/ME n. 103/2022).	Muito baixa	Médio	RB - Risco Baixo	Permanência do Cartório Eleitoral no imóvel atualmente ocupado e realização de manutenções periódicas, com vistas a evitar a necessidade de grandes intervenções em caso de futura devolução.	Forte	RB - Risco Baixo	Aceitável	Manter e monitorar os controles existentes	Aprovado
R#002	Estratégico	Aquisições e contratações	Eventos externos	Pagamento dos serviços de manutenção em valor superior ao que seria obtido mediante procedimento licitatório (art. 7º, II, da IN SEGES/ME n. 103/2022).	Muito baixa	Médio	RB - Risco Baixo	Análise dos preços contratados em situações análogas e comparação com o valor proposto pelo Locador, assegurando-se a vantagem para a Administração.	Forte	RB - Risco Baixo	Aceitável	Manter e monitorar os controles existentes	Aprovado
R#003	Operacional	Infraestrutura e segurança	Infraestrutura	Localização e instalações inadequadas às necessidades do Cartório Eleitoral (art. 7º, III, da IN SEGES/ME n. 103/2022).	Muito baixa	Muito alto	RM - Risco Médio	Definição criteriosa dos requisitos nos ETP e análise rigorosa do seu atendimento pela equipe de planejamento da contratação.	Forte	RB - Risco Baixo	Aceitável	Manter e monitorar os controles existentes	Aprovado
R#004	Operacional	Continuidade de negócio	Pessoas	Realização de serviços condominiais sem o atendimento dos requisitos técnicos estabelecidos pelas normativas vigentes (art. 7º, IV, da IN SEGES/ME n. 103/2022).	Baixa	Alto	RM - Risco Médio	Descrição detalhada das obrigações contratuais referentes aos serviços associados. Fiscalização da execução pela gestão contratual e exigência dos documentos comprobatórios de responsabilidade técnica e de execução.	Forte	RB - Risco Baixo	Aceitável	Manter e monitorar os controles existentes	Aprovado
R#005	Operacional	Continuidade de negócio	Pessoas	Apresentação de problemas (estruturais) no imóvel durante a vigência do contrato de locação	Baixa	Alto	RM - Risco Médio	Vistoria prévia do imóvel e realização de manutenções periódicas, conforme plano definido pela SEMP/CI/SIS.	Forte	RB - Risco Baixo	Aceitável	Manter e monitorar os controles existentes	Aprovado



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

- **Anexo II - Laudos de Avaliação dos Imóveis**



Laudo/Parecer Técnico de Avaliação de Locação de Galpão

Finalidade do laudo/Parecer técnico Avaliação para locação de galpão comercial

Objetivo da avaliação Determinar o valor de locação de mercado

Objeto Galpão Comercial nº 5, localizado na Rodovia SC 407, KM 2, nº 2800, Bairro Beira Rio, Biguaçu - SC, CEP. 88164-183, em condomínio de galpões.

Resultados de avaliação Valor de locação: R\$ 52.000,00 (cinquenta e dois mil reais)

Classificação quanto a liquidez: Moderada

Metodologia: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Tratamento dos dados: Inferência estatística

Grau de Fundamentação: Grau II

Grau de Precisão: Grau III de Precisão

Data da vistoria: 14/05/2025

Data do laudo: 16/05/2025

EXATA CONSULTORIA E CONSTRUÇÕES

CNPJ 20.399.975/0001-41

ENGº CIVIL FÁBIO GRISARD XAVIER

Responsável Técnico

CREA/PR 139528/D

CPF 068.749.079-05



1. SOLICITANTE

Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina (TRESC)

2. PROPRIETÁRIO

TARSO PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ nº 09.677.110/0001-67

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 Tipologia do bem

Galpão comercial em condomínio

3.2 Descrição sumária do bem

Trata-se do Galpão Comercial nº 5, com área construída de 1.928,15 m², localizado em condomínio de galpões na Rodovia SC 407, KM 2, nº 2800, Bairro Beira Rio, Biguaçu - SC. O imóvel encontra-se em fase de finalização, sendo avaliado na condição de "situação paradigma" como se estivesse pronto para uso.

O galpão possui estrutura pré-moldada com cobertura metálica e pé direito alto, sem pilares internos, proporcionando grandes vãos livres ideais para armazenamento e logística. O piso é projetado para suportar cargas elevadas. Conta com bateria de banheiros masculinos e femininos no piso térreo e um mezanino que abriga áreas administrativas, incluindo escritórios fechados, salas de reunião, banheiros e espaço para mini-cozinha. O acesso ao mezanino é feito por escada.

O acesso ao galpão é facilitado por portas metálicas e docas para carga e descarga. O condomínio dispõe de entrada controlada e um amplo pátio pavimentado com pelo menos 20 vagas de estacionamento, permitindo fácil manobra de veículos pesados. A estrutura elétrica é aparente e a iluminação interna é considerada boa.

A localização estratégica na Rodovia SC 407, com coordenadas aproximadas -27.4887891354326, -48.67889729881221, oferece excelente acesso e visibilidade.

Ocupação Em fase de finalização (Situação Paradigma)

4. FINALIDADE DO LAUDO

Avaliação para locação de galpão comercial.

5. OBJETIVO DO LAUDO

Determinar o valor de locação de mercado.



6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este laudo foi elaborado com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, especificamente focalizando a região da Grande Florianópolis, que inclui cidades conurbadas como Biguaçu, São José e Palhoça. A pesquisa de mercado incluiu dados de locação de imóveis comerciais com características similares, ajustados conforme localização, infraestrutura e estado de conservação.

Os dados coletados foram obtidos através de anúncios de locação e informações de mercado, complementados pela vistoria externa do imóvel avaliando e vistoria interna em imóvel similar (paradigma) no mesmo condomínio para caracterização das benfeitorias na condição de pronto. A proximidade com a Rodovia SC 407 e a infraestrutura do condomínio de galpões foram considerados fatores de atratividade que influenciam a demanda e o valor de mercado do imóvel.

A avaliação considera o imóvel livre de ônus, problemas legais ou limitações que possam impactar negativamente seu valor de locação, exceto pela sua condição atual de "em fase de finalização", sendo a avaliação realizada para a situação paradigma de imóvel pronto. Recomenda-se, para uma análise ainda mais detalhada, a revisão contínua das condições do mercado local, especialmente em períodos de alta demanda ou mudanças significativas na infraestrutura regional.

7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

Data da vistoria 14/05/2025

7.1 Características da região

Localização Biguaçu é um município integrante da Região Metropolitana de Florianópolis, estrategicamente posicionado no litoral centro-norte de Santa Catarina. A cidade se destaca por sua localização privilegiada às margens da BR-101 e da SC-407, importantes eixos rodoviários que conectam a capital a outras regiões do estado e do país. O imóvel avaliando está situado no bairro Beira Rio, com acesso direto pela Rodovia SC 407, uma área que tem apresentado crescente desenvolvimento logístico e industrial devido à facilidade de escoamento de mercadorias e acesso a mão de obra. A proximidade com a BR-101 potencializa ainda mais sua vocação para atividades que demandam agilidade no transporte e distribuição.

Economia A economia de Biguaçu é diversificada, com forte presença dos setores de comércio, serviços e indústria. A localização estratégica atrai empresas, especialmente nos segmentos de logística, distribuição e pequenas indústrias, impulsionando o mercado de trabalho local. O desenvolvimento de condomínios logísticos e industriais na região da SC 407 e BR-101 reflete o dinamismo econômico e a busca por espaços adequados para operações de grande porte. O comércio local atende às necessidades da população e das empresas instaladas, complementando a infraestrutura econômica da área.



Equipamentos comunitários A região do bairro Beira Rio e áreas adjacentes em Biguaçu contam com equipamentos comunitários essenciais. Há comércio variado, serviços públicos municipais, unidades de saúde e opções de lazer e segurança. O transporte coletivo atende a área, facilitando o deslocamento de funcionários e o acesso a outras partes da cidade e municípios vizinhos. A infraestrutura de apoio, como restaurantes, postos de combustível e serviços automotivos, também está presente devido ao fluxo de veículos na rodovia.

7.2 Características do imóvel

Aspectos físicos O galpão, avaliado em sua condição paradigma de pronto, apresenta uma estrutura robusta e funcional. A maior parte do espaço é composta por um piso concretado de alta resistência, ideal para suportar cargas pesadas e o tráfego de empilhadeiras. A cobertura é metálica, apoiada sobre estrutura pré-moldada, garantindo durabilidade e grandes vãos livres, sem a interferência de pilares internos, o que otimiza o layout e a capacidade de armazenamento. As paredes são de alvenaria.

O acesso principal para carga e descarga é feito através de portas metálicas de grandes dimensões, com docas que facilitam a operação logística. Internamente, o galpão conta com iluminação adequada e estrutura elétrica aparente. No piso térreo, há uma bateria de banheiros masculinos e femininos.

Um mezanino, acessado por escada, abriga a área administrativa. Este espaço é versátil e pode ser configurado com escritórios fechados, salas de reunião e um espaço para mini-cozinha, além de possuir banheiros próprios.

O imóvel está inserido em um condomínio de galpões com entrada controlada, proporcionando maior segurança. O pátio externo é amplo e pavimentado, oferecendo excelente área de manobra e um número significativo de vagas de estacionamento (pelo menos 20), fundamental para operações logísticas intensas.

Tráfego Localizado com acesso direto pela Rodovia SC 407, o galpão possui uma conexão estratégica com a BR-101, uma das principais rodovias do país. Esta localização facilita enormemente a logística de transporte e distribuição, permitindo rápido acesso aos mercados do Sul e Sudeste do Brasil. A rodovia em frente ao imóvel é asfaltada e conta com iluminação pública, embora não possua acostamento. A presença de um ponto de ônibus próximo é um facilitador para o transporte de funcionários.

Aspecto ambiental Presume-se que o imóvel e o condomínio estejam em conformidade com as regulamentações ambientais vigentes, garantindo que as operações logísticas e de armazenamento não impactem negativamente o meio ambiente local.

Aspecto funcional O espaço é altamente funcional e ideal para atividades de logística, armazenamento, distribuição e até mesmo pequenas indústrias que demandem grandes áreas de piso e pé direito alto. A presença de docas, pátio amplo e área administrativa completa torna o galpão adequado para operações eficientes e integradas.



Infraestrutura urbana A região conta com infraestrutura urbana em desenvolvimento, incluindo:

- Acesso por rodovia asfaltada
- Iluminação pública
- Ponto de ônibus próximo
- Rede de abastecimento de água potável (a ser confirmada no condomínio)
- Energia elétrica e telefônica
- Coleta de lixo (a ser confirmada no condomínio)

7.3 Informações sobre o terreno

O terreno onde o condomínio de galpões está implantado, e conseqüentemente o galpão avaliando, possui características adequadas para o uso comercial e logístico. A topografia é predominantemente plana, facilitando a construção e a movimentação de veículos pesados. O nível do terreno em relação à rodovia (cota do grade) permite fácil acesso. As dimensões do lote do condomínio são regulares, otimizando o uso do espaço para as edificações, pátio de manobras e estacionamento.

8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O mercado de locação para galpões na região de Biguaçu e cidades conurbadas com a Grande Florianópolis é dinâmico e impulsionado pela demanda por espaços logísticos e industriais bem localizados. A proximidade com a BR-101 e a SC 407 é um fator determinante, atraindo empresas que buscam eficiência na distribuição e no acesso a mercados.

Liquidez A liquidez na região é **moderada**, refletindo a forte demanda por espaços com boa localização logística e a competição entre os imóveis disponíveis.

Número de ofertas O número de ofertas é **moderado**, com novos empreendimentos surgindo para atender à demanda crescente, mas ainda mantendo um equilíbrio no mercado.

Absorção pelo mercado A absorção pelo mercado é boa, com galpões que oferecem boa infraestrutura, localização estratégica e características adequadas para operações logísticas sendo rapidamente locados devido à procura constante por parte das empresas.

Perspectivas de mercado Com a contínua melhoria da infraestrutura rodoviária e o desenvolvimento industrial e comercial da região, as perspectivas de mercado para galpões em Biguaçu são positivas. A tendência é de crescimento na demanda e, conseqüentemente, nos valores de locação, tornando a área atraente para investidores e empresas em expansão.

9. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Metodologia O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado foi aplicado para determinar o valor de locação do galpão. Este método envolveu a coleta e análise de dados de mercado



(ofertas e, preferencialmente, transações) de galpões com características e localizações similares na região da Grande Florianópolis, incluindo Biguaçu.

Tratamento dos dados Os dados coletados foram submetidos a tratamento por inferência estatística. Este processo envolveu a análise das variáveis que influenciam o valor de locação (como área, localização, características físicas, estado de conservação, etc.) e a aplicação de modelos estatísticos para homogeneizar os dados e estimar o valor mais provável para o imóvel avaliando na sua condição paradigma de pronto.

10. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

O grau de fundamentação da avaliação é determinado pela análise do processo avaliatório em relação aos critérios estabelecidos na ABNT NBR 14653-2, Seção 9. Com base nas pontuações obtidas nos itens da Tabela 1 da norma, o cálculo do grau de fundamentação é apresentado a seguir:

Item	Descrição	Grau I	Grau II	Grau III	Pontuação Obtida
1	Caracterização do imóvel avaliando	1	2	3	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	1	2	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	1	2	3	1
4	Extrapolação	1	2	3	3
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	1	2	3	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1	2	3	3
Pontuação Total:					13

Com uma pontuação total de 13 pontos, e considerando os requisitos mínimos de pontuação e de atendimento aos graus específicos por item conforme a Tabela 2 da ABNT NBR 14653-2, o laudo se enquadra no **Grau II de Fundamentação**.



Quanto ao grau de precisão, as informações fornecidas indicam:

Classificação quanto a precisão:

- Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 17,72 %
- Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

11. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

Cálculos e Explicações: Com base na análise dos dados de mercado e no tratamento estatístico realizado, o valor de locação de mercado para o Galpão Comercial nº 5, avaliado em sua condição paradigma de pronto, foi determinado em R\$ 52.000,00 (cinquenta e dois mil reais).

O intervalo admissível para a média de mercado, com 80% de confiabilidade, é apresentado a seguir:

Avaliação	Mínimo (R\$)	Arbitrado (R\$)	Máximo (R\$)
Intervalo de Avaliação	47.258,96	52.000,00	56.436,95

A classificação quanto à precisão da estimativa é Grau III, com amplitude do intervalo de confiança de 17,72 %.

Valor de locação arbitrado: R\$ 52.000,00

Data de referência da avaliação: 16/05/2025

12. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

13. PROFISSIONAL(IS) RESPONSÁVEL(IS)

EXATA CONSULTORIA E CONSTRUÇÕES CNPJ 20.399.975/0001-41 CREA/PR 56995
 ENGº CIVIL FÁBIO GRISARD XAVIER Responsável Técnico CREA/PR 139528/D CPF
 068.749.079-05

FÁBIO GRISARD XAVIER Responsável legal pela empresa CPF 068.749.079-05

14. LOCAL E DATA DO LAUDO/PARECER TÉCNICO

Biguaçu, 16 de maio de 2025

15. ANEXOS

- ANEXO I: FOTOS DO IMÓVEL

FABIO
 GRISARD
 XAVIER:068749
 07905

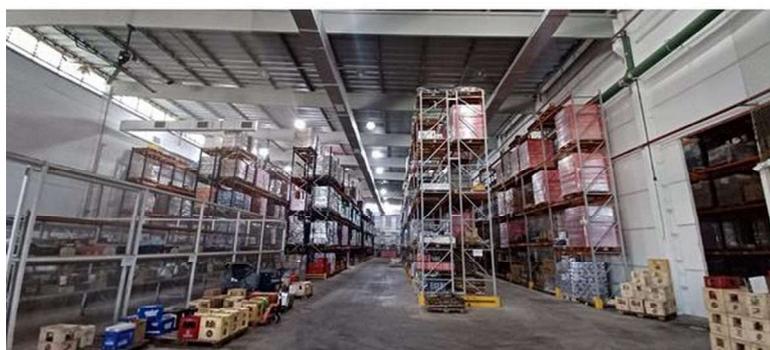
Assinado de forma
 digital por FABIO
 GRISARD
 XAVIER:06874907905
 Dados: 2025.05.15
 22:36:17 -03'00'



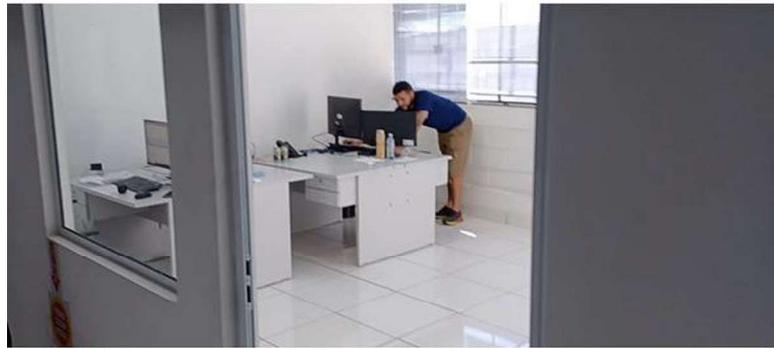
- ANEXO II: CROQUI
 - ANEXO III: MATRÍCULA/DOCUMENTOS
 - ANEXO IV: MEMÓRIA DE CÁLCULO
-

ANEXO I
(Relatório Fotográfico)











1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



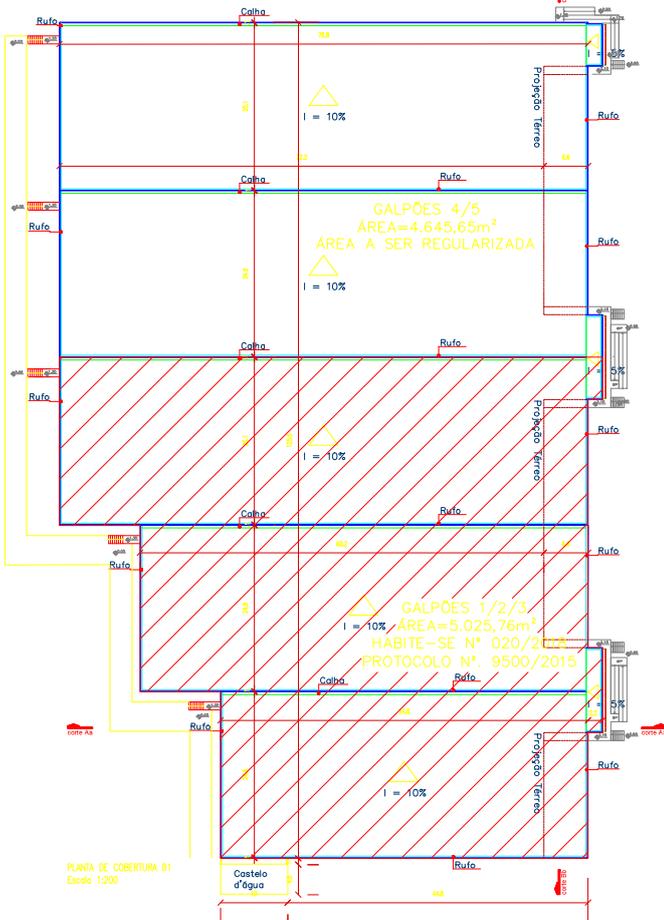
28



29

ANEXO II
(Croqui e Mapas)



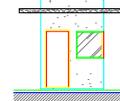


PLANTA DE COBERTURA 01
Escala 1:200

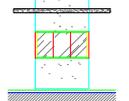
PLANTA BAIXA - GUARITA
Escala 1:50



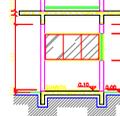
ELEV. FRONTAL - GUARITA
Escala 1:50



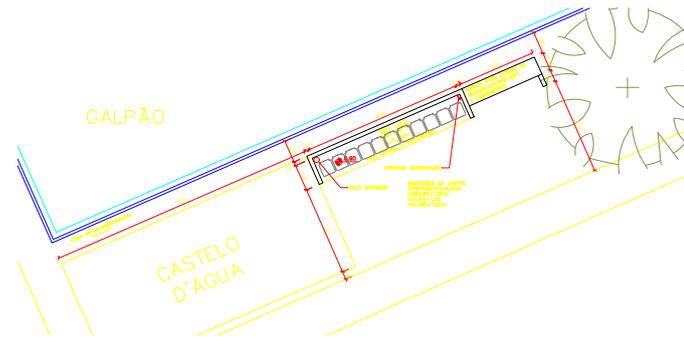
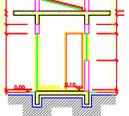
ELEV. LAT. DIR. - GUARITA
Escala 1:50



CORTE Cc - GUARITA
Escala 1:50



CORTE Dd - GUARITA
Escala 1:50



CÁLCULO DE ÁREAS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO NO GALPÃO			
ÁREA DE FIO DO GALPÃO		ÁREA TOTAL DE VENTILAR *	
Área Necessária = 176 do área = 1348,063 m²		ÁREA DE VENTILAR = ÁREA NECESSÁRIA	
ÁREAS NO GONDO DO GALPÃO		Á. TOTAL = 407,28 m²	
W1	W2	W3	W4
Comprimento (m)	Comprimento (m)	Comprimento (m)	Comprimento (m)
Altura (m)	Altura (m)	Altura (m)	Altura (m)
Área (m²)	Área (m²)	Área (m²)	Área (m²)
Quantidade	Quantidade	Quantidade	Quantidade
Á. Total W1 (m²)	Á. Total W2 (m²)	Á. Total W3 (m²)	Á. Total W4 (m²)
ÁREAS NO MEZANINO		Á. TOTAL = 388,21 m²	
M1	M2	M3	M4
Comprimento (m)	Comprimento (m)	Comprimento (m)	Comprimento (m)
Altura (m)	Altura (m)	Altura (m)	Altura (m)
Área (m²)	Área (m²)	Área (m²)	Área (m²)
Quantidade	Quantidade	Quantidade	Quantidade
Á. Total M1 (m²)	Á. Total M2 (m²)	Á. Total M3 (m²)	Á. Total M4 (m²)
CONTÊINERES DE ARMAZENAGEM		Á. TOTAL = 204,88 m²	
C1	C2	C3	C4
Comprimento (m)	Comprimento (m)	Comprimento (m)	Comprimento (m)
Altura (m)	Altura (m)	Altura (m)	Altura (m)
Área (m²)	Área (m²)	Área (m²)	Área (m²)
Quantidade	Quantidade	Quantidade	Quantidade
Á. Total C1 (m²)	Á. Total C2 (m²)	Á. Total C3 (m²)	Á. Total C4 (m²)

QUADRO ESQUADRIAS

ESQ.	QUANT.	ESQ.	QUANT.	ESQ.	QUANT.
1	10	11	10	21	10
2	10	12	10	22	10
3	10	13	10	23	10
4	10	14	10	24	10
5	10	15	10	25	10
6	10	16	10	26	10
7	10	17	10	27	10
8	10	18	10	28	10
9	10	19	10	29	10
10	10	20	10	30	10

QUADRO GERAL DE ÁREAS

ÁREA	ÁREA NECESSÁRIA	ÁREA REALIZADA	ÁREA ÚTIL
TOTAL	176	176	176

LEGENDA
▲ VENTILADOR
○ VENTILADOR
□ VENTILADOR
■ VENTILADOR
▲ VENTILADOR
○ VENTILADOR
□ VENTILADOR
■ VENTILADOR

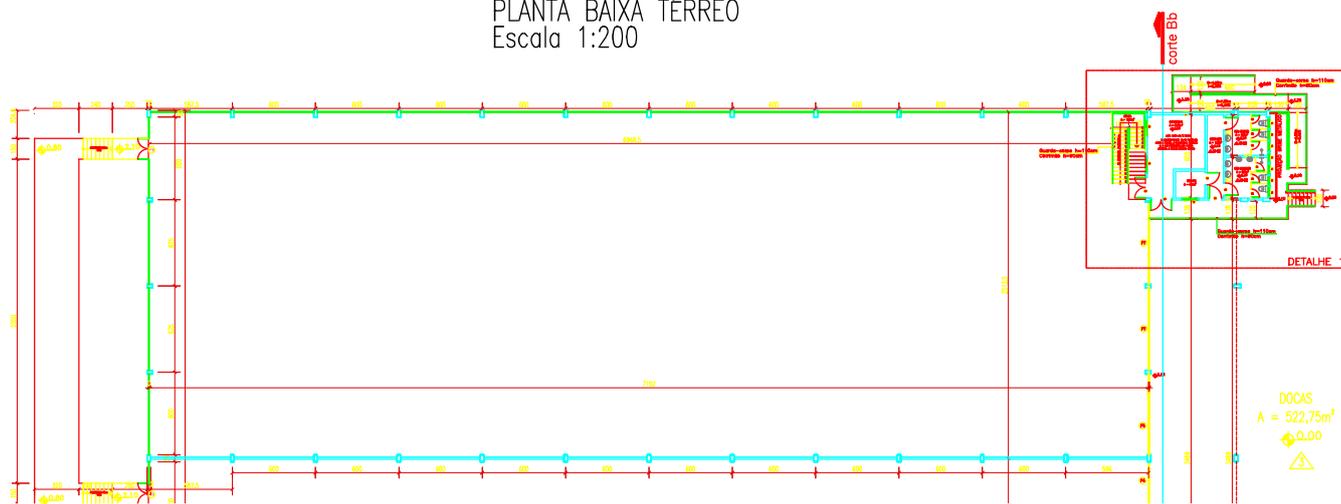
REI
Engenharia e Construção

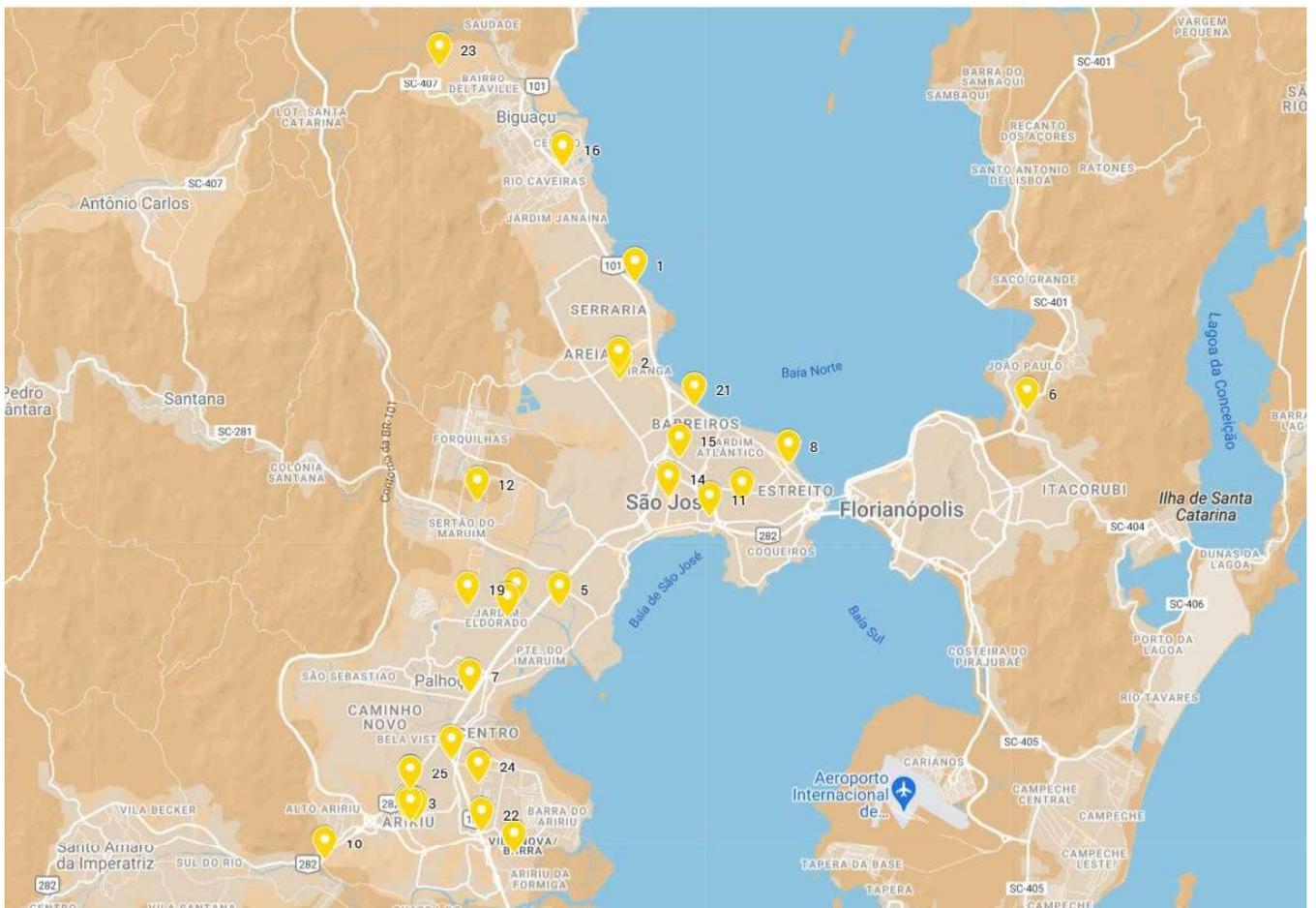
PLANTA DE COBERTURA DE GALPÃO INDUSTRIAL

ARQUITETONICO GALPÕES INDUSTRIAIS

2-6

PLANTA BAIXA TÉRREO
Escala 1:200





ANEXO III
(Documentos)



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-PR

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

ART Múltipla
1720252603471

1. Responsável Técnico

FABIO GRISARD XAVIER

Título profissional:

ENGENHEIRO CIVIL

Empresa Contratada: **FABIO G. XAVIER & CIA LTDA**

RNP: 1713279568

Registro: PR-139528/D

Registro: 56995

2. Dados do Contrato

Contratante: **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE SANTA CATARINA**

CNPJ: **05.858.851/0001-93**

R ESTEVES JUNIOR, 68

CENTRO - FLORIANOPOLIS/SC 88015-130

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: 01/04/2025

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Público) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

ROD SC-407, 2800

BEIRA RIO - BIGUACU/SC 88164-183

Data de Início: 01/04/2025

Previsão de término: 30/04/2025

R SENADOR CARLOS GOMES DE OLIVEIRA, 863

DISTRITO INDUSTRIAL - SAO JOSE/SC 88104-785

Data de Início: 01/04/2025

Previsão de término: 30/04/2025

3. Atividade Técnica

[Avaliação, Laudo] de imóveis

Quantidade

Unidade

2,00

SERV

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

4. Observações

6. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações registradas nesta Anotação de Responsabilidade Técnica.

Documento assinado eletronicamente por FABIO GRISARD XAVIER, registro Crea-PR PR-139528/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 08/05/2025 e hora 23h13.

7. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site www.crea-pr.org.br.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pr.org.br ou www.confex.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

Acesso nosso site www.crea-pr.org.br

Central de atendimento: 0800 041 0067



CREA-PR
 Conselho Regional de Engenharia
 e Agronomia do Paraná

Valor da ART: R\$ 271,47

Registrada em : 08/05/2025

Valor Pago: R\$ 271,47



ANEXO IV
(Cálculos Avaliatórios)

Desconsiderado/a

*

Dado	Endereço	Observação	Área	Ross-Heideck	Renda	Valor Total	Valor Unitário
	1 -27.53826742181338, -48.623991184711336	Dalton Andrade Imóveis	363	902,32	2407,87	8500	23,42
*	2 -27.563293274078177, -48.62855394155577	Dalton Andrade Imóveis	500	1622,04	2519,3	8900	17,8
*	3 -27.677104695940155, -48.69018924814758	Dalton Andrade Imóveis	567	2022,27	2840,5	12500	22,05
*	4 -27.56118860035085, -48.62894561929417	Dalton Andrade Imóveis	2000	2338,56	3051,24	40000	20
	5 -27.622107636422754, -48.646225652778625	Dalton Andrade	2600	1190,3	4007,41	49000	18,85
	6 -27.571601113683045, -48.51072312570183	Dalton Andrade Imóveis	900	2310,47	4226,92	59900	66,56
	7 -27.64470618062186, -48.67167227495355	Dalton Andrade	2800	1227,89	3163,25	77000	27,5
*	8 -27.585395581988227, -48.579960661114484	Dalton Andrade Imóveis	3009	1846,63	5875,62	120000	39,88
	9 -27.6777122, -48.6875245	Ibagy Imóveis	300	1190,3	2348,26	6000	20
	10 -27.687681180646038, -48.71376981204072	Ibagy Imóveis	300	1227,89	2256,58	6500	21,67
	11 -27.59885494084656, -48.602521108598324	Ibagy Imóveis	240	945,42	3247,62	7000	29,17
	12 -27.59506508929905, -48.669735774205016	Agência Kobrasol	237,22	1227,89	2582,51	7100	29,93
	13 -27.6775326, -48.6891648	Ibagy Imóveis	365,12	1227,89	2840,5	7800	21,36
	14 -27.5938579, -48.6145304	Ibagy Imóveis	194	1027,26	3246,44	8000	41,24
	15 -27.58385090607635, -48.611298591401656	Ibagy Imóveis	253	1124,97	3003,02	9700	38,34
	16 -27.5086679, -48.6452116	Ibagy Imóveis	590	971,08	2167,38	10000	16,95
*	17 -27.5956679, -48.5930736	Ibagy Imóveis	324	1671,11	4306,69	9800	30,25
	18 -27.621494118289515, -48.65830409325408	Ibagy Imóveis	380	1227,89	2017,34	12000	31,58
*	19 -27.6221241, -48.6724666	Ibagy Imóveis	960	2264,7	2690,35	25000	26,04
*	20 -27.62482129764191, -48.660770745368964	Ibagy Imóveis	1727	2042,59	2017,34	26500	15,34
	21 -27.570432834215442, -48.606781608598325	Ibagy Imóveis	840	982,59	3705,09	30000	35,71
	22 -27.6801188, -48.668523	Agência Palhoça	1254	1227,89	1873,64	31900	25,44
	23 -27.4826479, -48.6805987	Agência Biguaçu	1862,1	1227,89	2105,35	40000	21,48
	24 -27.6677752914369, -48.6694150916611	WM Transações Imobiliárias	12037	1227,89	2105,35	313000	26
	25 -27.66941229477362, -48.68906550580339	KAIZEN BRASIL IMÓVEIS	11200	1227,89	2840,5	280000	25
	26 -27.6677752914369, -48.6694150916611	KAIZEN BRASIL IMÓVEIS	6351	1227,89	2105,35	180000	28,34
	27 -27.66941229477362, -48.68906550580339	KAIZEN BRASIL IMÓVEIS	6328	1227,89	2840,5	156000	24,65
	28 -27.66169148551021, -48.67729867047311	WM Transações Imobiliárias	4400	1227,89	2112,46	105000	23,86
	29 -27.685813172498214, -48.659300627583136	EVOLUÇÃO IMÓVEIS	3600	982,59	1840,31	65000	18,06

Número do dado	Cidade	Anunciante	Telefone	Endereço	Coordenadas
1	São José - SC	Dalton Andrade Imóveis	(48) 3224-5900	Serraria	-27.53826742181338, -48.623991184711336
2	São José - SC	Dalton Andrade Imóveis	(48) 3224-5900	Ipiranga	-27.563293274078177, -48.62855394155577
3	Ariuru - SC	Dalton Andrade Imóveis	(48) 3223-5900	Ariuru, Palhoça	-27.677104695940155, -48.69018924814758
4	São José - SC	Dalton Andrade Imóveis	(48) 3224-5900	Areias	-27.56118860035085, -48.62894561929417
5	São José - SC	Dalton Andrade	(48) 3224-5900	Distrito Industrial	-27.622107636422754, -48.646225652778625
6	Florianópolis - SC	Dalton Andrade Imóveis	(48) 3224-5900	João Paulo	-27.571601113683045, -48.51072312570183
7	Palhoça - SC	Dalton Andrade	(48) 3224-5900	Passa Vinte	-27.64470618062186, -48.67167227495355
8	Florianópolis - SC	Dalton Andrade Imóveis	(48) 3224-5900	Balneário	-27.585395581988227, -48.579960661114484
9	Palhoça - SC	Ibacy Imóveis	3341-8800	Bom Jesus de Nazaré	-27.6777122, -48.6875245
10	Palhoça - SC	Ibacy Imóveis	3341-8800	Rua Hugolino Francisco Duarte	-27.687681180646038, -48.71376981204072
11	Florianópolis - SC	Ibacy Imóveis	3381-5000	Rua Gumercindo Ferreira, 46	-27.59885494084656, -48.602521108598324
12	São José - SC	Agência Kobrasol	3952-3000	Rua Brasilpinho, 15	-27.59506508929905, -48.669735774205016
13	Ariuru - SC	Ibacy Imóveis	3341-8800	Avenida Bom Jesus de Nazaré	-27.6775326, -48.6891648
14	São José - SC	Ibacy Imóveis	3952-3000	Rua José Gonzaga Regina Lima	-27.5938579, -48.6145304
15	São José - SC	Ibacy Imóveis	3381-5000	Rua Angelo Girardi	-27.58385090607635, -48.611298591401656
16	Praia João Rosa - SC	Ibacy Imóveis	33815000	VALENTIM VIEIRA	-27.5086679, -48.6452116
17	Florianópolis - SC	Ibacy Imóveis	3381-5000	Rua Waldemar Ouriques	-27.5956679, -48.5930736
18	Palhoça - SC	Ibacy Imóveis	3341-8800	Av. Victor Rocha da Silva	-27.621494118289515, -48.65830409325408
19	Pedra Branca - SC	Ibacy Imóveis	3341-8800	Avenida Das Universidades	-27.6221241, -48.6724666
20	Palhoça - SC	Ibacy Imóveis	3341-8800	Ivo Lucchi	-27.62482129764191, -48.660770745368964
21	São José - SC	Ibacy Imóveis	3381-5000	Avenida Leoberto Leal	-27.570432834215442, -48.606781608598325
22	Palhoça - SC	Agência Palhoça	3341-8800	Av. Atilio Pedro Pagani 207	-27.6801188, -48.668523
23	Biguaçu - SC	Agência Biguaçu	33815000	Rua João Born, 500, Centro	-27.4826479, -48.6805987
24	Palhoça - SC	WM Transações Imobiliária	(48)9835-5592	Rua dos Transportes, 211	-27.66777752914369, -48.6694150916611
25	Palhoça - SC	KAIZEN BRASIL IMÓVEIS	(48) 99652-1376	Rua Pedro Theisen Júnior, 999	-27.66941229477362, -48.68906550580339
26	Palhoça - SC	KAIZEN BRASIL IMÓVEIS	(48) 99652-1376	Rua dos Transportes, 211	-27.66777752914369, -48.6694150916611
27	Palhoça - SC	KAIZEN BRASIL IMÓVEIS	(48) 99652-1376	Rua Pedro Theisen Júnior, 999	-27.66941229477362, -48.68906550580339
28	Palhoça - SC	WM Transações Imobiliária	(48)9835-5592	Rodovia BR-101, 450 - Ariuru	-27.66169148551021, -48.67729867047311
29	Palhoça - SC	EVOLUÇÃO IMÓVEIS	(48) 3247-8865	Rua Bráulio Felipe - Nova Palhoça	-27.685813172498214, -48.659300627583136

Área	Ross-Heideck	Renda	Valor Total	Valor Unitário
363	902,324	2407,872587	8500	23,41597796
500	1.622,04	2519,295547	8900	17,8
567	2.022,27	2840,497585	12500	22,04585538
2000	2.338,56	3051,237245	40000	20
2600	1.190,30	4007,407407	49000	18,84615385
900	2.310,47	4226,915966	59900	66,55555556
2800	1.227,89	3163,24878	77000	27,5
3009	1.846,63	5875,623145	120000	39,88035892
300	1.190,30	2348,262136	6000	20
300	1.227,89	2256,582927	6500	21,66666667
240	945,423	3247,616216	7000	29,16666667
237,22	1.227,89	2582,509091	7100	29,93002276
365,12	1.227,89	2840,497585	7800	21,36283961
194	1.027,26	3246,44186	8000	41,2371134
253	1.124,97	3003,019231	9700	38,33992095
590	971,075	2167,383562	10000	16,94915254
324	1.671,11	4306,687273	9800	30,24691358
380	1.227,89	2017,34466	12000	31,57894737
960	2.264,70	2690,353982	25000	26,04166667
1727	2.042,59	2017,34466	26500	15,34452808
840	982,593	3705,085	30000	35,71428571
1254	1.227,89	1873,640678	31900	25,43859649
1.862,10	1.227,89	2105,345178	40000	21,48
12037	1.227,89	2105,345178	313000	26,00315693
11200	1.227,89	2840,497585	280000	25
6351	1.227,89	2105,345178	180000	28,34199339
6328	1.227,89	2840,497585	156000	24,65233881
4400	1.227,89	2112,458498	105000	23,86363636
3600	982,593	1840,308824	65000	18,05555556

Link do anúncio
https://daltonandrade.com.br/imovel/8750/galpao-serraria-sao-jose/
https://daltonandrade.com.br/imovel/9364/galpao-ipuranga-sao-jose/
https://daltonandrade.com.br/imovel/8752/galpao-aririu-palho%C3%A7a/
https://daltonandrade.com.br/imovel/9055/galpao-areias-sao-jose/
https://daltonandrade.com.br/imovel/9050/galpao-distrito-industrial-sao-jose/
https://daltonandrade.com.br/imovel/9343/galpao-joao-paulo-florianopolis/
https://daltonandrade.com.br/imovel/8937/galpao-passa-vinte-palho%C3%A7a/
https://daltonandrade.com.br/imovel/9405/galpao-balneario-florianopolis/
https://ibagy.com.br/imovel/125775/galpao-aririu-palho%C3%A7a/
https://ibagy.com.br/imovel/116441/galpao-alto-aririu-palho%C3%A7a/
https://ibagy.com.br/imovel/126356/galpao-capoeiras-florianopolis/
https://ibagy.com.br/imovel/126406/galpao-sertao-do-maruiim-sao-jose/
https://ibagy.com.br/imovel/125338/galpao-aririu-palho%C3%A7a/
https://ibagy.com.br/imovel/125964/galpao-kobrasol-sao-jose/
https://ibagy.com.br/imovel/119249/galpao-barreiros-sao-jose/
https://ibagy.com.br/imovel/99498/galpao-praia-joao-rosa-biqua%C3%A7u/
https://ibagy.com.br/imovel/126212/galpao-capoeiras-florianopolis/
https://ibagy.com.br/imovel/125098/galpao-jardim-eldorado-palho%C3%A7a/
https://ibagy.com.br/imovel/122337/galpao-pedra-branca-palho%C3%A7a/
https://ibagy.com.br/imovel/106371/galpao-jardim-eldorado-palho%C3%A7a/
https://ibagy.com.br/imovel/126502/galpao-barreiros-sao-jose/
https://ibagy.com.br/imovel/125547/galpao-loteamento-empresarial-firenze-business-park-pachecos-palho%C3%A7a/
https://ibagy.com.br/imovel/126407/galpao-beira-rio-biqua%C3%A7u/
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluquel-galpao-deposito-armazem-com-entrada-para-caminhoes-aririu-palhoca-sc-12037m2-id-2623429775/
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluquel-galpao-deposito-armazem-com-rampas-palhoca-palhoca-sc-11200m2-id-2592259577/
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluquel-galpao-deposito-armazem-com-rampas-palhoca-palhoca-sc-6351m2-id-2592258824/
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluquel-galpao-deposito-armazem-aririu-palhoca-sc-6328m2-id-2592254197/
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluquel-galpao-deposito-armazem-aririu-palhoca-sc-4400m2-id-2668520707/
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluquel-galpao-deposito-armazem-com-escritorio-nova-palhoca-palhoca-sc-3600m2-id-2761510168/

Avaliação

**Endereço: Rodovia SC 407, KM 2, nº 2800, Bairro Beira Rio
Município: Biguaçu - SC**

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	1.928,15			194,00	12.037,00
Ross-Heideck	1.227,89			902,32	2.310,47
Renda	2.820,55			1.840,31	4.226,92
Valor Unitário	26,89			16,95	66,56

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	24,51	26,89	29,27	-8,85%	8,85%	17,72%
Predição (80%)	18,09	26,89	35,69	-32,73%	32,73%	65,48%
Campo de Arbitrio	22,86	26,89	30,92	-14,99%	14,99%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	47.258,96	51.847,95	56.436,95
Predição (80%)	34.880,23	51.847,95	68.815,67
Campo de Arbitrio	44.077,51	51.847,95	59.618,40

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 26,89

Justificativa:

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 52.000,00 (cinquenta e dois mil reais)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$): 47.258,96
Arbitrado (R\$): 52.000,00
Máximo (R\$): 56.436,95

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 17,72 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

Avaliação

Relatório Completo**MODELO: Molelo Galpão SC****CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA****DADOS**

Total da Amostra	: 29
Utilizados	: 22
Outlier	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 5
Utilizadas	: 4
Grau Liberdade	: 18

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y**COEFICIENTES**

Correlação	: 0,83480
Determinação	: 0,69689
Ajustado	: 0,64638

VARIAÇÃO

Total	: 2410,96030
Residual	: 730,77541
Desvio Padrão	: 6,37171

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 13,79509
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 1,40599
Resultado Teste	: Não auto-regressão 98%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	68
-1,64 a +1,64	90	95
-1,96 a +1,96	95	95

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = -18,807650 + 1952,307792 * 1/X_1 + 0,025343 * X_2 + 0,004809 * X_3$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**AMOSTRA**

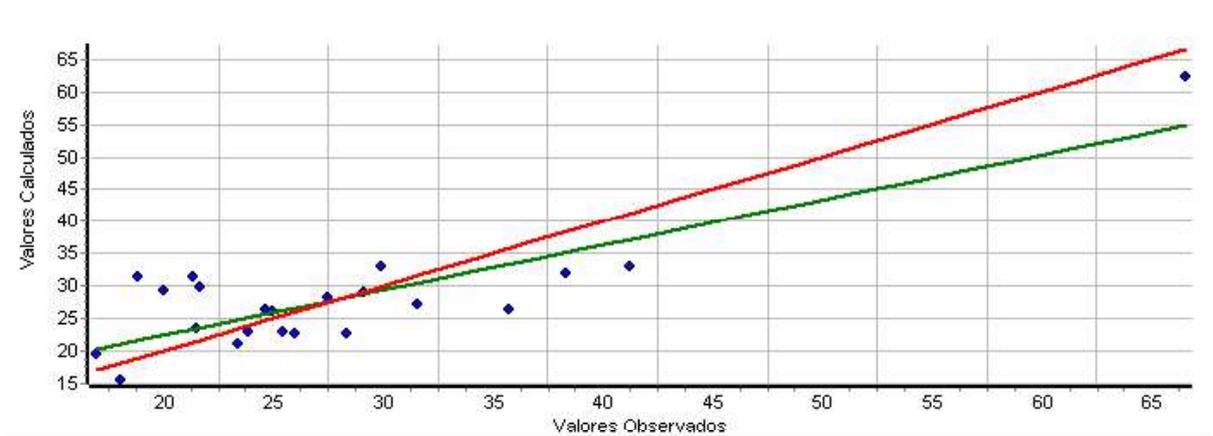
Média	: 27,96
Varição Total	: 2410,96
Variância	: 109,59
Desvio Padrão	: 10,47

MODELO

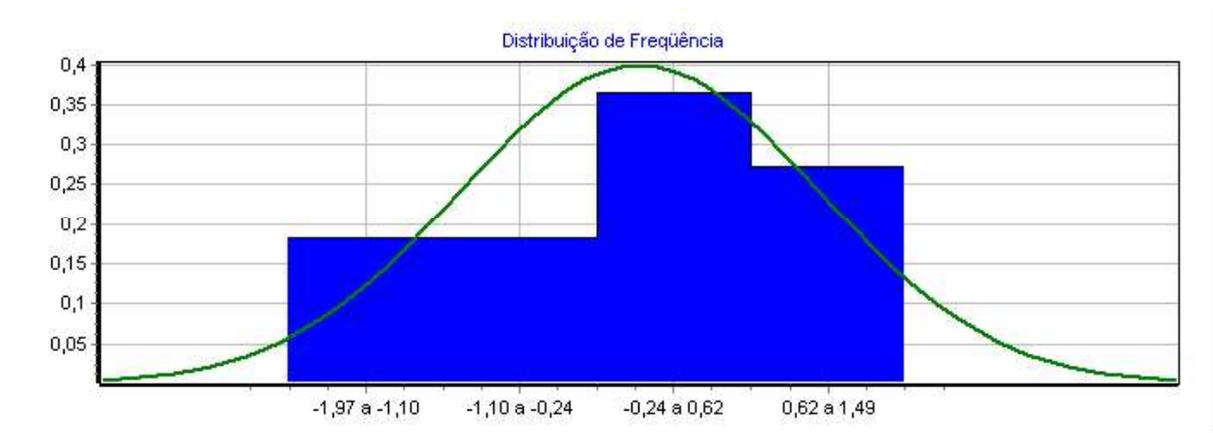
Coefic. Aderência	: 0,69689
Varição Residual	: 730,78
Variância	: 40,60
Desvio Padrão	: 6,37

Relatório Completo

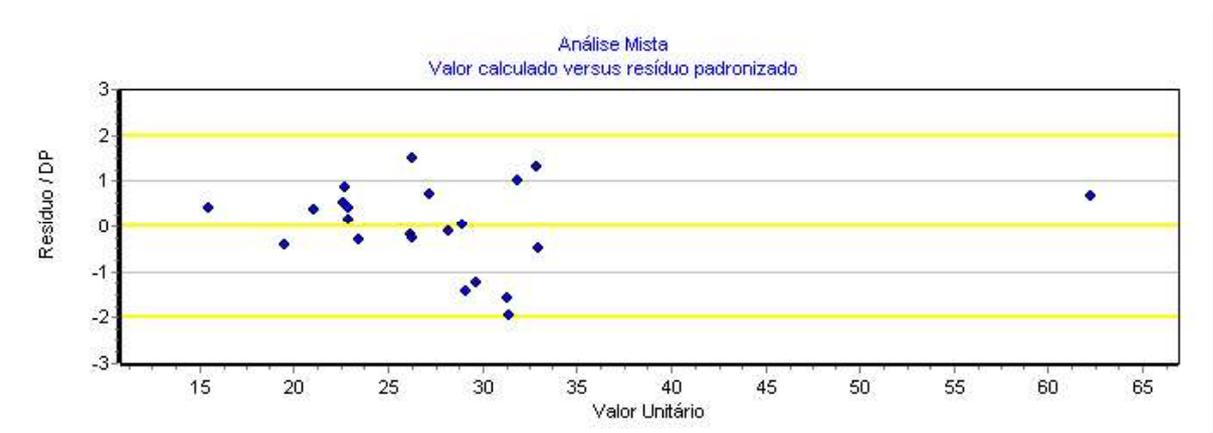
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



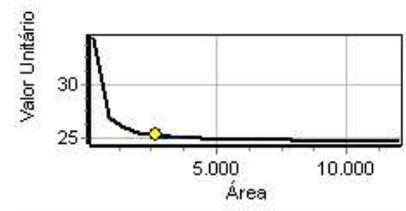
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



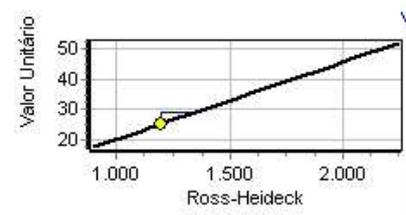
DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

Relatório Completo**X₁ Área**

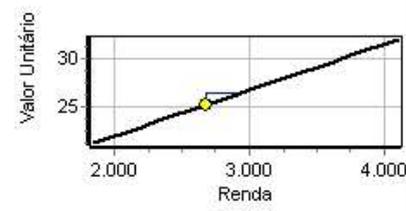
Área privativa do Galpão
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 194,00 a 12037,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -0,93 % na estimativa

**X₂ Ross-Heideck**

CUB depreciado pelo método de Ross Heidecke
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 902,32 a 2310,47
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 14,20 % na estimativa

**X₃ Renda**

Renda local aferida pelo IBGE.
 Tipo: Proxy
 Amplitude: 1840,31 a 4226,92
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 4,55 % na estimativa

*** Valor Total**

Valor total do aluguel.
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 6000,00 a 313000,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo

Y Valor Unitário

Valor unitário do aluguel.
 Tipo: Dependente
 Amplitude: 16,95 a 66,56

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,64638)
X ₁ Área	1/x	2,22	3,91	0,57287

Relatório Completo

X ₂ Ross-Heideck	x	4,43	0,03	0,29915
X ₃ Renda	x	2,16	4,49	0,57849

Relatório Completo

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área	Ross-Heideck	Renda	Valor Unitário
X_1	1/x		51	4	46
X_2	x	-22		7	72
X_3	x	11	38		45
Y	y	20	70	59	



Laudo/Parecer Técnico de Avaliação de Locação de Galpão

Finalidade do laudo/Parecer técnico Avaliação para locação de galpão comercial

Objetivo da avaliação Determinar o valor de locação de mercado

Objeto Galpão Industrial, localizado na Rua Senador Carlos Gomes de Oliveira, 863, Distrito Industrial, São José-SC, próximo à BR-101.

Resultados de avaliação Valor de locação: R\$ 55.200,00 (cinquenta e cinco mil e duzentos reais)

Classificação quanto a liquidez: Moderada

Metodologia: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Tratamento dos dados: Inferência estatística

Grau de Fundamentação: Grau II

Grau de Precisão: Grau III de Precisão

Data da vistoria: 13/05/2025

Data do laudo: 15/05/2025

EXATA CONSULTORIA E CONSTRUÇÕES

CNPJ 20.399.975/0001-41

ENGº CIVIL FÁBIO GRISARD XAVIER

Responsável Técnico

CREA/PR 139528/D

CPF 068.749.079-05



1. SOLICITANTE

Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina (TRESC)

2. PROPRIETÁRIO

PITZ INTERNACIONAL SERVICOS LOGISTICOS E PARTICIPACOES LTDA.

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 Tipologia do bem Galpão industrial

3.2 Descrição sumária do bem Trata-se de um galpão industrial com área construída de 1.685,85 m², correspondente exclusivamente à área do pavimento térreo. O imóvel está localizado em uma rua asfaltada no Distrito Industrial de São José, SC, com infraestrutura urbana completa. O acesso principal ao galpão se dá pela parte traseira do prédio, através de uma rua lateral, onde estão localizadas as docas para caminhões e a entrada principal. O terreno conta com um amplo pátio nos fundos, capaz de acomodar mais de 20 vagas de estacionamento para veículos. Internamente, o galpão apresenta piso predominantemente cimentado, com uma pequena área específica revestida em cerâmica. A estrutura é em laje, e o espaço dispõe de iluminação regular e de emergência, extintores de incêndio e hidrante. Há um mezanino acessível por escada e banheiros masculino e feminino completos. Coordenadas aproximadas: -27.613720226480623, -48.65434714765541.

Ocupação Para fins de locação

4. FINALIDADE DO LAUDO

Avaliação para locação de galpão comercial.

5. OBJETIVO DO LAUDO

Determinar o valor de locação de mercado.

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este laudo foi elaborado com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento dos dados por inferência estatística, especificamente focalizando a região do Distrito Industrial em São José, SC, e áreas adjacentes com características de mercado similares para imóveis industriais e logísticos. A pesquisa de mercado incluiu a coleta de dados de locações recentes e ofertas de galpões com tipologia e características construtivas comparáveis, os quais foram ajustados considerando fatores como localização, infraestrutura disponível, área construída (focando no térreo avaliado), características específicas como pátio, docas e mezanino, e o estado de conservação.



A localização estratégica do imóvel em um distrito industrial consolidado, a proximidade com a BR-101 e a infraestrutura completa da rua (asfalto, iluminação, calçadas com piso tátil) são considerados fatores de atratividade que influenciam positivamente a demanda e o valor de mercado para locação. O amplo pátio e as docas para caminhões são características funcionais relevantes para atividades logísticas e industriais, agregando valor ao imóvel.

A avaliação considera o imóvel livre de ônus, problemas legais ou limitações que possam impactar negativamente seu valor de locação, exceto aqueles explicitamente mencionados na documentação fornecida ou observados na vistoria. Recomenda-se, para uma análise contínua e precisa, a revisão periódica das condições do mercado local, especialmente em face de mudanças na dinâmica econômica, na infraestrutura da região ou na oferta e demanda por espaços industriais.

7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

Data da vistoria 13/05/2025

7.1 Características da região

Localização O imóvel avaliando está situado no Distrito Industrial de São José, uma área estratégica e consolidada para atividades industriais, logísticas e comerciais na Grande Florianópolis. São José é um município chave na região metropolitana, com forte vocação econômica e infraestrutura em constante desenvolvimento. O Distrito Industrial, em particular, beneficia-se da sua localização privilegiada, com acesso direto e facilitado à BR-101, a principal rodovia que conecta o Sul ao restante do Brasil. Esta proximidade com a BR-101 é um fator determinante para a atratividade logística da área, permitindo rápida distribuição de mercadorias e fácil deslocamento para outras cidades e estados. A Rua Senador Carlos Gomes de Oliveira é uma via importante dentro do distrito, caracterizada por abrigar diversas empresas e galpões, com boa acessibilidade interna e conexão com as vias arteriais do bairro e da cidade.

Economia A economia de São José é uma das mais dinâmicas da região metropolitana de Florianópolis, com forte base nos setores de comércio, serviços e, notavelmente, na indústria e logística, concentradas em áreas como o Distrito Industrial. A presença de um polo industrial ativo gera um fluxo constante de negócios, empregos e demanda por infraestrutura de apoio. O ambiente econômico na região do Distrito Industrial é voltado para empresas que necessitam de espaços amplos para produção, armazenagem e distribuição, impulsionando o mercado imobiliário para galpões e áreas comerciais de grande porte. A diversificação econômica do município e sua posição estratégica contribuem para a resiliência do mercado local.

Equipamentos comunitários A região do Distrito Industrial de São José, embora focada em atividades produtivas, conta com acesso a equipamentos comunitários essenciais e serviços de apoio. A infraestrutura de transporte coletivo atende a área, facilitando o acesso de trabalhadores. Há proximidade com áreas comerciais e de serviços nos bairros adjacentes de São José, que oferecem opções de alimentação, bancos, postos de combustível e outros



serviços básicos. Equipamentos de saúde e educação estão disponíveis nos bairros residenciais próximos e no centro do município, acessíveis por meio do sistema viário. A segurança na área industrial é geralmente reforçada pela presença de empresas e, em muitos casos, por sistemas de vigilância privada, complementando os serviços públicos de segurança.

7.2 Características do imóvel

Aspectos físicos O galpão avaliado é uma edificação robusta, projetada para fins industriais e logísticos. A área avaliada corresponde exclusivamente ao pavimento térreo, totalizando 1.685,85 m². O piso principal é em concreto cimentado, adequado para suportar cargas pesadas e o tráfego de empilhadeiras, com uma pequena área específica revestida em cerâmica. A estrutura do telhado é suportada por lajes, proporcionando um pé-direito adequado para armazenagem vertical. A iluminação interna é composta por um sistema regular eficiente, complementado por iluminação de emergência para segurança. O imóvel dispõe de extintores de incêndio e um sistema de hidrante, atendendo às normas de segurança. O acesso interno ao mezanino é feito por escada. Há banheiros completos, separados para masculino e feminino. As portas de acesso às docas são metálicas e de grandes dimensões, facilitando a carga e descarga de caminhões.

Tráfego A localização do galpão no Distrito Industrial de São José, com acesso direto à BR-101, confere-lhe uma vantagem logística significativa. O tráfego de veículos pesados é facilitado pela proximidade com a rodovia e pelas vias internas do distrito, que são projetadas para este tipo de movimentação. O acesso específico ao imóvel pela rua lateral e pela parte traseira, onde estão as docas, otimiza as operações de carga e descarga, separando o fluxo de caminhões do acesso principal. O amplo pátio nos fundos, com capacidade para mais de 20 vagas, é um diferencial importante, permitindo a manobra e estacionamento de caminhões e veículos de funcionários e visitantes, reduzindo o impacto no tráfego da rua.

Aspecto ambiental O imóvel está em conformidade com as regulamentações ambientais vigentes.

Aspecto funcional A configuração do galpão, com ampla área livre no térreo, pé-direito adequado, piso resistente, docas para caminhões e um grande pátio de manobra e estacionamento, o torna altamente funcional para uma variedade de atividades industriais, de armazenagem e logísticas. O mezanino oferece espaço adicional que pode ser utilizado para escritórios, áreas administrativas ou armazenagem leve, complementando a área principal do galpão. A infraestrutura interna (iluminação, segurança contra incêndio, banheiros) suporta operações eficientes e seguras.

Infraestrutura urbana A região do Distrito Industrial de São José, onde o imóvel está localizado, é bem servida por infraestrutura urbana completa, essencial para o funcionamento de atividades industriais e logísticas. A Rua Senador Carlos Gomes de Oliveira é asfaltada e conta com iluminação pública eficiente. As calçadas são presentes e incluem piso tátil, indicando atenção à acessibilidade. A área dispõe de rede de abastecimento de água potável, rede de energia elétrica e telefonia/dados. O sistema de coleta de lixo atende a região



regularmente. Há guias e sarjetas que auxiliam no escoamento de águas pluviais, e a pavimentação asfáltica das ruas garante boa trafegabilidade.

7.3 Informações sobre o terreno

O terreno onde o galpão está construído possui características adequadas para o uso industrial e logístico. Embora as dimensões exatas não tenham sido fornecidas, a existência de um amplo pátio com capacidade para mais de 20 vagas sugere que o terreno é de tamanho considerável e com formato que permite bom aproveitamento. A topografia é presumivelmente plana ou com declividade mínima, facilitando a construção do galpão, a movimentação de veículos pesados e a implantação do pátio e docas. A cota do grade do terreno em relação à rua é provavelmente no mesmo nível ou com leve desnível controlado para facilitar o acesso e a drenagem.

8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O mercado de locação para galpões industriais e logísticos na região de São José, especialmente no Distrito Industrial e áreas próximas com vocação similar na Grande Florianópolis, é caracterizado por ser dinâmico e apresentar demanda consistente. A localização estratégica do município e a concentração de empresas no distrito impulsionam a procura por espaços adequados.

Liquidez A liquidez para galpões com boas características (localização, acesso, infraestrutura, tamanho adequado) na região é moderada. Imóveis bem posicionados e com diferenciais como pátio e docas tendem a ser absorvidos mais rapidamente, mas o volume de ofertas e a especificidade da demanda mantêm a liquidez em um patamar moderado, indicando um equilíbrio entre oferta e procura para imóveis com as características do avaliando.

Número de ofertas O número de ofertas de galpões para locação na região de São José e arredores é moderado para alto. A expansão das atividades logísticas e industriais na Grande Florianópolis tem incentivado a construção de novos espaços, aumentando a disponibilidade no mercado. No entanto, a oferta de imóveis com características específicas e de alta qualidade, como o avaliando, pode ser mais limitada dentro deste universo total de ofertas.

Absorção pelo mercado A absorção de galpões pelo mercado na região é boa, especialmente para imóveis que atendem às necessidades logísticas e operacionais das empresas que buscam se instalar ou expandir no Distrito Industrial. Galpões com boa localização, acesso facilitado para caminhões, pátio amplo e infraestrutura interna adequada são rapidamente identificados e negociados pelos potenciais locatários, refletindo a demanda ativa por espaços funcionais e bem localizados.

Perspectivas de mercado As perspectivas para o mercado de locação de galpões em São José são positivas. A contínua melhoria da infraestrutura viária, o desenvolvimento de novos empreendimentos logísticos e a atração de empresas para a região metropolitana de Florianópolis, impulsionada pela localização estratégica e pelo ambiente de negócios, sugerem



uma tendência de valorização dos aluguéis e uma demanda sustentada por espaços industriais e logísticos de qualidade. A consolidação do Distrito Industrial como um polo logístico importante reforça essa perspectiva de crescimento e dinamismo para o mercado local.

9. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Metodologia O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado foi aplicado para determinar o valor de locação do imóvel. Este método baseia-se na análise de dados de mercado de imóveis com características e localizações comparáveis ao bem avaliando, coletados na região do Distrito Industrial de São José e áreas adjacentes. A pesquisa buscou dados de locações recentes e ofertas de galpões industriais/logísticos, considerando variáveis como área construída, localização (proximidade com BR-101, acesso), infraestrutura da rua, características específicas (pátio, docas, mezanino), estado de conservação e outras que influenciam o valor de locação. Os dados coletados foram submetidos a tratamento estatístico (inferência estatística) para identificar a tendência de mercado e estimar o valor mais provável para o imóvel avaliando, considerando seus atributos específicos.

10. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Grau de Fundamentação Para determinar o Grau de Fundamentação conforme a ABNT NBR 14653-2, Seção 9.2, avaliou-se o atendimento aos critérios estabelecidos na Tabela 1 da norma para o método comparativo direto de dados de mercado com utilização de modelos de regressão linear.

A pontuação obtida para cada item foi a seguinte:

Item	Descrição	Grau Atingido	Pontuação
1	Caracterização do imóvel avaliando	III	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado	II	2
3	Identificação dos dados de mercado	I	1
4	Extrapolação	III	3
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	III	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	III	3



Pontuação total:	15
-------------------------	-----------

Com base na pontuação total de 15 pontos e no atendimento aos requisitos obrigatórios da Tabela 2 da ABNT NBR 14653-2, o laudo se enquadra no **Grau II de Fundamentação**.

Classificação: Grau II de Fundamentação

11. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

Cálculos e Explicações: O valor de locação de mercado para o imóvel foi estimado em R\$ 55.200,00 (cinquenta e cinco mil e duzentos reais) na data de referência de 15/05/2025. Este valor foi arbitrado dentro do intervalo admissível calculado com base nos dados de mercado analisados.

Intervalo Admissível para Média de Mercado: Mínimo (R\$): 47.254,38 Arbitrado (R\$): 55.200,00 Máximo (R\$): 63.135,08

Classificação quanto a precisão A amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade, conforme calculado com base no tratamento estatístico dos dados de mercado, é de 27,10%. De acordo com a Tabela 5 da ABNT NBR 14653-2, uma amplitude de intervalo de confiança de 80% menor ou igual a 30% corresponde ao Grau III de Precisão.

Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

12. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

13. PROFISSIONAL(IS) RESPONSÁVEL(IS)

EXATA CONSULTORIA E CONSTRUÇÕES
CNPJ 20.399.975/0001-41 CREA/PR 56995

ENGº CIVIL FÁBIO GRISARD XAVIER
Responsável Técnico
CREA/PR 139528/D CPF 068.749.079-05

FÁBIO GRISARD XAVIER
Responsável legal pela empresa
CPF 068.749.079-05

**FABIO
GRISARD
XAVIER:06
87490790
5**

Assinado de
forma digital por
FABIO GRISARD
XAVIER:0687490
7905
Dados:
2025.05.15
21:29:11 -03'00'

14. LOCAL E DATA DO LAUDO/PARECER TÉCNICO

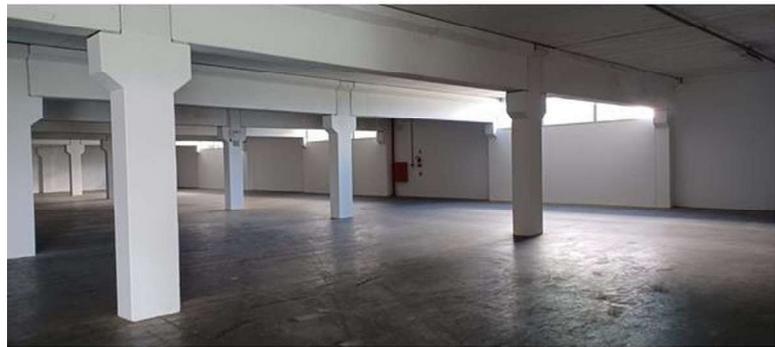


Palhoça, 15 de maio, 2025

15. ANEXOS

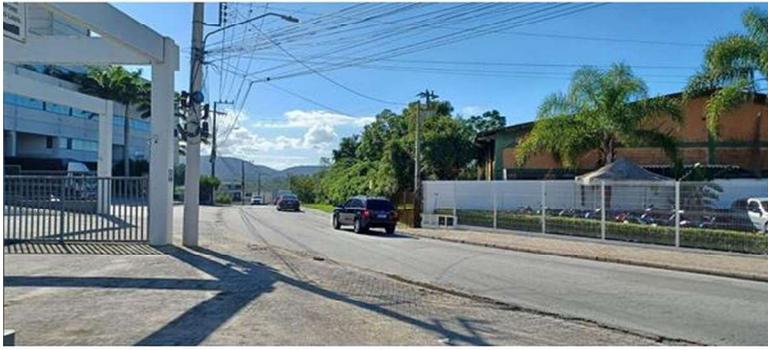
- ANEXO I: FOTOS DO IMÓVEL
 - ANEXO II: CROQUI
 - ANEXO III: MATRÍCULA/DOCUMENTOS
 - ANEXO IV: MEMÓRIA DE CÁLCULO
-

ANEXO I
(Relatório Fotográfico)













1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



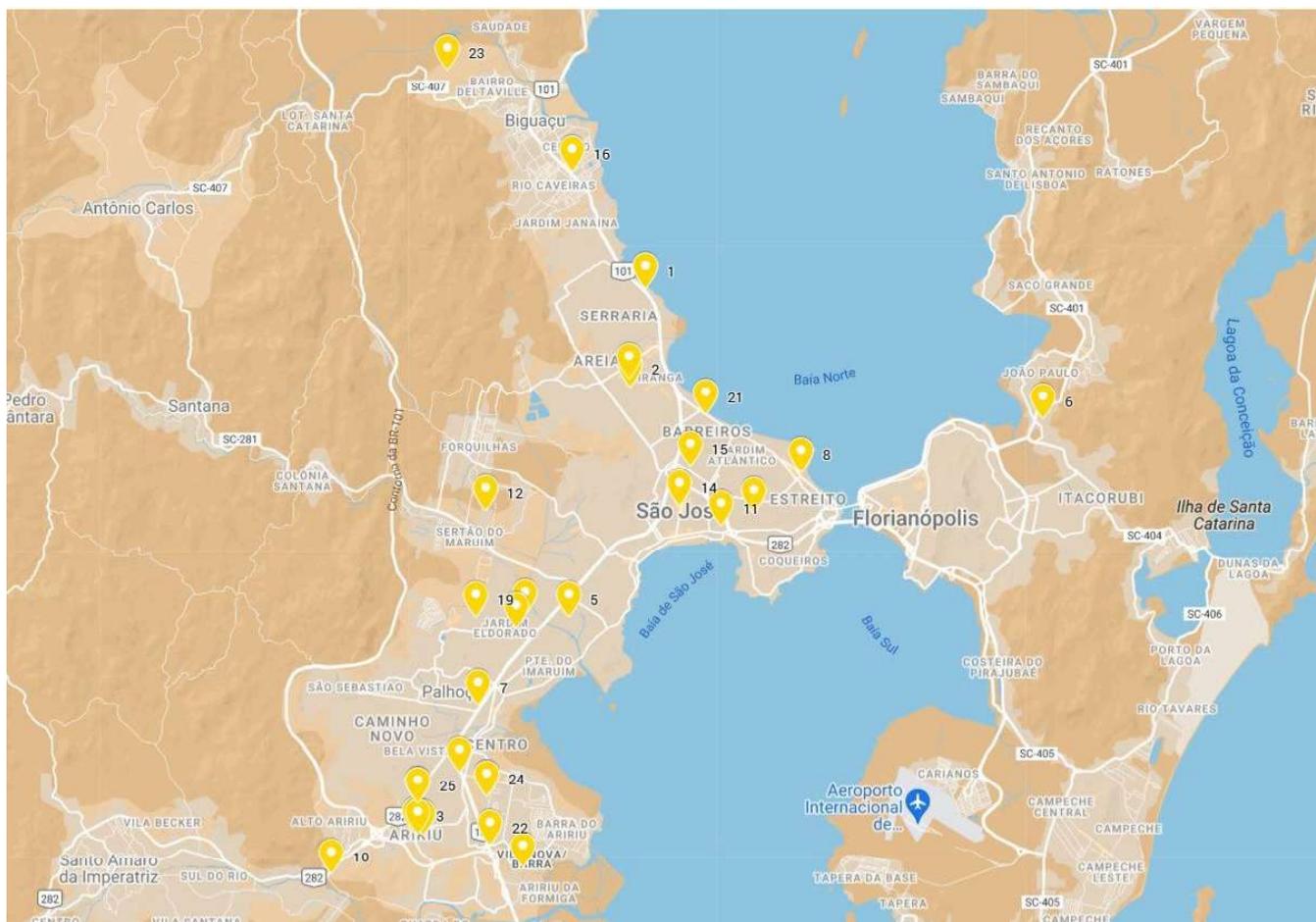
28

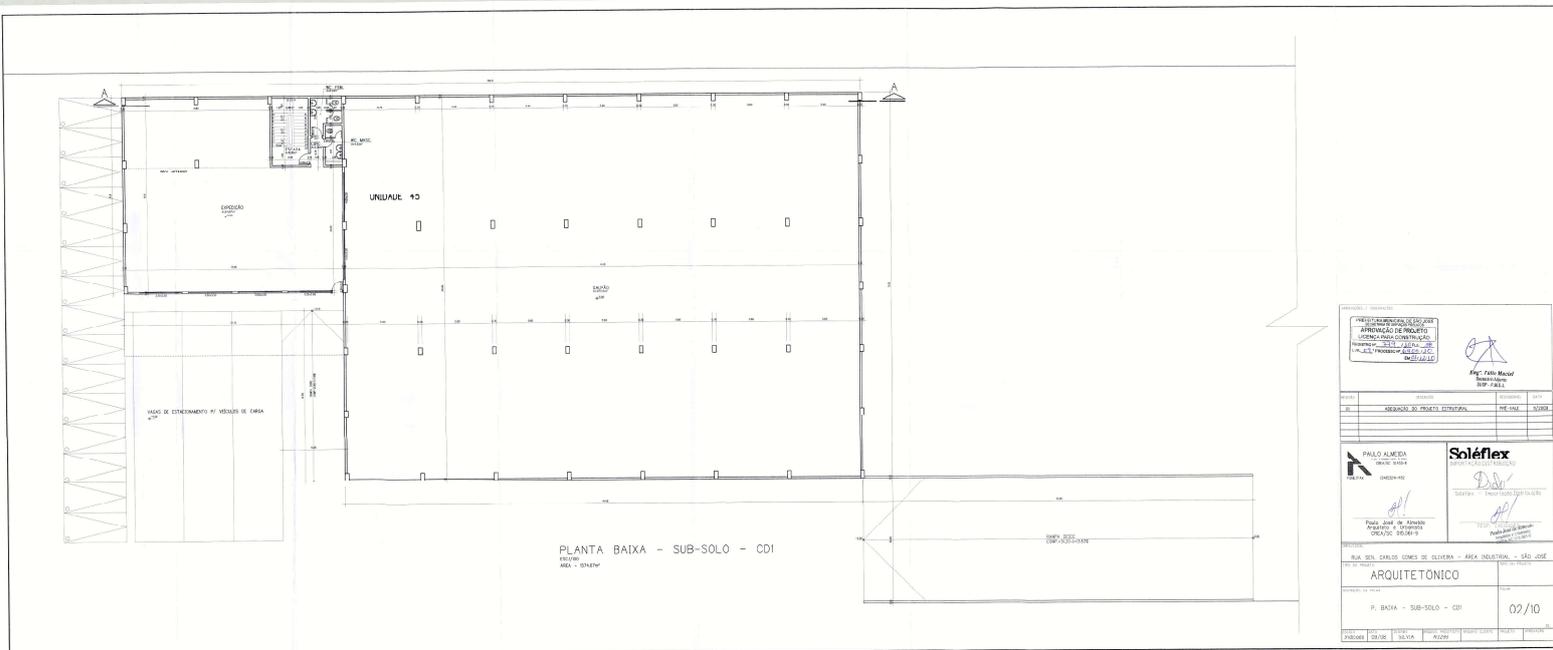


29

ANEXO II
(Croqui e Mapas)







PROJETO DE ARQUITETURA PROJETO DE ARQUITETURA PROJETO DE ARQUITETURA PROJETO DE ARQUITETURA PROJETO DE ARQUITETURA		<p>Soléflex Engenharia e Arquitetura</p>
PROJETO DE ARQUITETURA PROJETO DE ARQUITETURA PROJETO DE ARQUITETURA PROJETO DE ARQUITETURA PROJETO DE ARQUITETURA		
Rua São Carlos Gomes de Oliveira - Área Industrial - São José		
ARQUITETONICO		
P. BAIXA - SUB-SOLO - CDI		02/10
PROJETA	ELABORADO	APROVADO

ANEXO III
(Documentos)



Secretaria da
Receita

ATUALIZAÇÃO CADASTRAL - IPTU 2025

Atualize seu endereço junto ao cadastro de contribuintes da Prefeitura Municipal devolvendo este formulário preenchido

Nome: _____

Endereço: _____

Bairro: _____ Cidade: _____ CEP: _____

Ponto de Referência: _____

CPF: _____ RG: _____ Fone ou WhastApp: _____

E-mail: _____

Proprietário PITZ INTERNACIONAL SERVICOS LOGISTICOS E PARTICIPACOES LTDA	Código do Contribuinte 3099873	Código do Imóvel 27198827
Dados do Imóvel Rua SEN CARLOS GOMES OLIVEIRA, 863 CD 1-45 DISTRITO INDUSTRIAL 88104-785 São José - SC	Inscrição Imobiliária 01.01.214.0185.01.004	
	Apto / Bloco / Quadra / Lote ///	

INFORMAÇÕES CADASTRAIS

Para alterar:

- Localização do Imóvel: Apresentar documento do imóvel
- Endereço postal: Apresentar documento do imóvel e comprovante de residência;
- Cadastro do imóvel: Apresentar documento do imóvel ou solicitar revisão.



Secretaria da
Receita

Cadastro do Imóvel				
Nome do Proprietário PITZ INTERNACIONAL SERVICOS LOGISTICOS E PARTICIPACOES LTDA				
Endereço do Imóvel Rua SEN CARLOS GOMES OLIVEIRA, 863		Apto	Bloco	Quadra
Complemento CD 1-45		Bairro DISTRITO INDUSTRIAL		CEP 88104-785
Informações Territoriais		Informações Prediais		
Situação 16 - Meio de Quadra	Testada 2	Tipo 66 - Galpão	Piso 89 - Cerâmica	Total de Unidades no Lote 29
Topografia 13 - Plano	Profundidade 228,00	Parede 36 - Alvenaria	Instalação Sanitária 46 - Mais de uma interna	Área Construída da Unidade 1.685,85 ✓
Pedologia 29 - Firme	Área do Lote 33.999,09	Cobertura 27 - Telha Cim/Amianto	Esquadrias 21 - Alumínio	Área Total Construída 28.495,99
Testada Principal 152,43	VVT Píno+Engobado 313.225,73	Forro 41 - Laje	Estado de conservação 2 - Bom	VVC (Píno+Engobado) 993.687,84

seu cadastro e do seu imóvel corretos, o grande beneficiado será você, pois será atendido com rapidez quando solicitar serviços no de Atendimento ao Cidadão, as correspondências serão entregues corretamente e o lançamento de IPTU será de acordo com as medidas e características do imóvel.

Inscrição Imobiliária
01.01.214.0185.01.004

DESAPARECIDOS | DISQUE 181



Hudson Fernando de Sousa
Desde 09/2024



Luiz Carlos da Silva
Desde 09/2024



Elizete Aparecida Lahn
Desde 09/2024



Danilo Souza Rocha
Desde 09/2024



Guilherme dos Santos Barros
Desde 08/2024



Jefferson Malberg
Desde 08/2024



Yasmin Waltrick Ribeiro da Silva
Desde 08/2024



Leandro Araujo da Silva
Desde 08/2024



Filipe dos Santos
Desde 07/2024



Viviane Assis
Desde 07/2024



Conceição Maria Martins
Desde 06/2024



Helder Diego de Souza
Desde 02/2024

Em cumprimento à Lei 5310/2013
SOS Desaparecidos - www.pm.sc.gov.br/sos-desaparecidos
GAFAD - Grupo de Apoio aos familiares de desaparecidos de SC



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-PR

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

ART Múltipla
1720252603471

1. Responsável Técnico

FABIO GRISARD XAVIER

Título profissional:

ENGENHEIRO CIVIL

Empresa Contratada: **FABIO G. XAVIER & CIA LTDA**

RNP: **1713279568**

Registro: **PR-139528/D**

Registro: **56995**

2. Dados do Contrato

Contratante: **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE SANTA CATARINA**

CNPJ: **05.858.851/0001-93**

R ESTEVES JUNIOR, 68

CENTRO - FLORIANOPOLIS/SC 88015-130

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: 01/04/2025

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Público) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

ROD SC-407, 2800

BEIRA RIO - BIGUACU/SC 88164-183

Data de Início: 01/04/2025

Previsão de término: 30/04/2025

R SENADOR CARLOS GOMES DE OLIVEIRA, 863

DISTRITO INDUSTRIAL - SAO JOSE/SC 88104-785

Data de Início: 01/04/2025

Previsão de término: 30/04/2025

3. Atividade Técnica

[Avaliação, Laudo] de imóveis

Quantidade

Unidade

2,00

SERV

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

4. Observações

6. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações registradas nesta Anotação de Responsabilidade Técnica.

Documento assinado eletronicamente por FABIO GRISARD XAVIER, registro Crea-PR PR-139528/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 08/05/2025 e hora 23h13.

7. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site www.crea-pr.org.br.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pr.org.br ou www.confex.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

Acesso nosso site www.crea-pr.org.br

Central de atendimento: 0800 041 0067



CREA-PR
 Conselho Regional de Engenharia
 e Agronomia do Paraná

Valor da ART: R\$ 271,47

Registrada em : 08/05/2025

Valor Pago: R\$ 271,47



ANEXO IV
(Cálculos Avaliatórios)

Desconsiderado/a

*

Dado	Endereço	Observação	Área	Ross-Heideck	Renda	Valor Total	Valor Unitário
	1 -27.53826742181338, -48.623991184711336	Dalton Andrade Imóveis	363	902,32	2407,87	8500	23,42
*	2 -27.563293274078177, -48.62855394155577	Dalton Andrade Imóveis	500	1622,04	2519,3	8900	17,8
*	3 -27.677104695940155, -48.69018924814758	Dalton Andrade Imóveis	567	2022,27	2840,5	12500	22,05
*	4 -27.56118860035085, -48.62894561929417	Dalton Andrade Imóveis	2000	2338,56	3051,24	40000	20
	5 -27.622107636422754, -48.646225652778625	Dalton Andrade	2600	1190,3	4007,41	49000	18,85
	6 -27.571601113683045, -48.51072312570183	Dalton Andrade Imóveis	900	2310,47	4226,92	59900	66,56
	7 -27.64470618062186, -48.67167227495355	Dalton Andrade	2800	1227,89	3163,25	77000	27,5
*	8 -27.585395581988227, -48.579960661114484	Dalton Andrade Imóveis	3009	1846,63	5875,62	120000	39,88
	9 -27.6777122, -48.6875245	Ibagy Imóveis	300	1190,3	2348,26	6000	20
	10 -27.687681180646038, -48.71376981204072	Ibagy Imóveis	300	1227,89	2256,58	6500	21,67
	11 -27.59885494084656, -48.602521108598324	Ibagy Imóveis	240	945,42	3247,62	7000	29,17
	12 -27.59506508929905, -48.669735774205016	Agência Kobrasol	237,22	1227,89	2582,51	7100	29,93
	13 -27.6775326, -48.6891648	Ibagy Imóveis	365,12	1227,89	2840,5	7800	21,36
	14 -27.5938579, -48.6145304	Ibagy Imóveis	194	1027,26	3246,44	8000	41,24
	15 -27.58385090607635, -48.611298591401656	Ibagy Imóveis	253	1124,97	3003,02	9700	38,34
	16 -27.5086679, -48.6452116	Ibagy Imóveis	590	971,08	2167,38	10000	16,95
*	17 -27.5956679, -48.5930736	Ibagy Imóveis	324	1671,11	4306,69	9800	30,25
	18 -27.621494118289515, -48.65830409325408	Ibagy Imóveis	380	1227,89	2017,34	12000	31,58
*	19 -27.6221241, -48.6724666	Ibagy Imóveis	960	2264,7	2690,35	25000	26,04
*	20 -27.62482129764191, -48.660770745368964	Ibagy Imóveis	1727	2042,59	2017,34	26500	15,34
	21 -27.570432834215442, -48.606781608598325	Ibagy Imóveis	840	982,59	3705,09	30000	35,71
	22 -27.6801188, -48.668523	Agência Palhoça	1254	1227,89	1873,64	31900	25,44
	23 -27.4826479, -48.6805987	Agência Biguaçu	1862,1	1227,89	2105,35	40000	21,48
	24 -27.66777752914369, -48.6694150916611	WM Transações Imobiliárias	12037	1227,89	2105,35	313000	26
	25 -27.66941229477362, -48.68906550580339	KAIZEN BRASIL IMÓVEIS	11200	1227,89	2840,5	280000	25
	26 -27.66777752914369, -48.6694150916611	KAIZEN BRASIL IMÓVEIS	6351	1227,89	2105,35	180000	28,34
	27 -27.66941229477362, -48.68906550580339	KAIZEN BRASIL IMÓVEIS	6328	1227,89	2840,5	156000	24,65
	28 -27.66169148551021, -48.67729867047311	WM Transações Imobiliárias	4400	1227,89	2112,46	105000	23,86
	29 -27.685813172498214, -48.659300627583136	EVOLUÇÃO IMÓVEIS	3600	982,59	1840,31	65000	18,06

Número do dado	Cidade	Anunciante	Telefone	Endereço	Coordenadas
1	São José - SC	Dalton Andrade Imóveis	(48) 3224-5900	Serraria	-27.53826742181338, -48.623991184711336
2	São José - SC	Dalton Andrade Imóveis	(48) 3224-5900	Ipiranga	-27.563293274078177, -48.62855394155577
3	Ariuru - SC	Dalton Andrade Imóveis	(48) 3223-5900	Ariuru, Palhoça	-27.677104695940155, -48.69018924814758
4	São José - SC	Dalton Andrade Imóveis	(48) 3224-5900	Areias	-27.56118860035085, -48.62894561929417
5	São José - SC	Dalton Andrade	(48) 3224-5900	Distrito Industrial	-27.622107636422754, -48.646225652778625
6	Florianópolis - SC	Dalton Andrade Imóveis	(48) 3224-5900	João Paulo	-27.571601113683045, -48.51072312570183
7	Palhoça - SC	Dalton Andrade	(48) 3224-5900	Passa Vinte	-27.64470618062186, -48.67167227495355
8	Florianópolis - SC	Dalton Andrade Imóveis	(48) 3224-5900	Balneário	-27.585395581988227, -48.579960661114484
9	Palhoça - SC	Ibacy Imóveis	3341-8800	Bom Jesus de Nazaré	-27.6777122, -48.6875245
10	Palhoça - SC	Ibacy Imóveis	3341-8800	Rua Hugolino Francisco Duarte	-27.687681180646038, -48.71376981204072
11	Florianópolis - SC	Ibacy Imóveis	3381-5000	Rua Gumercindo Ferreira, 46	-27.59885494084656, -48.602521108598324
12	São José - SC	Agência Kobrasol	3952-3000	Rua Brasilpinho, 15	-27.59506508929905, -48.669735774205016
13	Ariuru - SC	Ibacy Imóveis	3341-8800	Avenida Bom Jesus de Nazaré	-27.6775326, -48.6891648
14	São José - SC	Ibacy Imóveis	3952-3000	Rua José Gonzaga Regina Lima	-27.5938579, -48.6145304
15	São José - SC	Ibacy Imóveis	3381-5000	Rua Angelo Girardi	-27.58385090607635, -48.611298591401656
16	Praia João Rosa - SC	Ibacy Imóveis	33815000	VALENTIM VIEIRA	-27.5086679, -48.6452116
17	Florianópolis - SC	Ibacy Imóveis	3381-5000	Rua Waldemar Ouriques	-27.5956679, -48.5930736
18	Palhoça - SC	Ibacy Imóveis	3341-8800	Av. Victor Rocha da Silva	-27.621494118289515, -48.65830409325408
19	Pedra Branca - SC	Ibacy Imóveis	3341-8800	Avenida Das Universidades	-27.6221241, -48.6724666
20	Palhoça - SC	Ibacy Imóveis	3341-8800	Ivo Lucchi	-27.62482129764191, -48.660770745368964
21	São José - SC	Ibacy Imóveis	3381-5000	Avenida Leoberto Leal	-27.570432834215442, -48.606781608598325
22	Palhoça - SC	Agência Palhoça	3341-8800	Av. Atilio Pedro Pagani 207	-27.6801188, -48.668523
23	Biguaçu - SC	Agência Biguaçu	33815000	Rua João Born, 500, Centro	-27.4826479, -48.6805987
24	Palhoça - SC	WM Transações Imobiliária	(48)9835-5592	Rua dos Transportes, 211	-27.66777752914369, -48.6694150916611
25	Palhoça - SC	KAIZEN BRASIL IMÓVEIS	(48) 99652-1376	Rua Pedro Theisen Júnior, 999	-27.66941229477362, -48.68906550580339
26	Palhoça - SC	KAIZEN BRASIL IMÓVEIS	(48) 99652-1376	Rua dos Transportes, 211	-27.66777752914369, -48.6694150916611
27	Palhoça - SC	KAIZEN BRASIL IMÓVEIS	(48) 99652-1376	Rua Pedro Theisen Júnior, 999	-27.66941229477362, -48.68906550580339
28	Palhoça - SC	WM Transações Imobiliária	(48)9835-5592	Rodovia BR-101, 450 - Ariuru	-27.66169148551021, -48.67729867047311
29	Palhoça - SC	EVOLUÇÃO IMÓVEIS	(48) 3247-8865	Rua Bráulio Felipe - Nova Palhoça	-27.685813172498214, -48.659300627583136

Área	Ross-Heideck	Renda	Valor Total	Valor Unitário
363	902,324	2407,872587	8500	23,41597796
500	1.622,04	2519,295547	8900	17,8
567	2.022,27	2840,497585	12500	22,04585538
2000	2.338,56	3051,237245	40000	20
2600	1.190,30	4007,407407	49000	18,84615385
900	2.310,47	4226,915966	59900	66,55555556
2800	1.227,89	3163,24878	77000	27,5
3009	1.846,63	5875,623145	120000	39,88035892
300	1.190,30	2348,262136	6000	20
300	1.227,89	2256,582927	6500	21,66666667
240	945,423	3247,616216	7000	29,16666667
237,22	1.227,89	2582,509091	7100	29,93002276
365,12	1.227,89	2840,497585	7800	21,36283961
194	1.027,26	3246,44186	8000	41,2371134
253	1.124,97	3003,019231	9700	38,33992095
590	971,075	2167,383562	10000	16,94915254
324	1.671,11	4306,687273	9800	30,24691358
380	1.227,89	2017,34466	12000	31,57894737
960	2.264,70	2690,353982	25000	26,04166667
1727	2.042,59	2017,34466	26500	15,34452808
840	982,593	3705,085	30000	35,71428571
1254	1.227,89	1873,640678	31900	25,43859649
1.862,10	1.227,89	2105,345178	40000	21,48
12037	1.227,89	2105,345178	313000	26,00315693
11200	1.227,89	2840,497585	280000	25
6351	1.227,89	2105,345178	180000	28,34199339
6328	1.227,89	2840,497585	156000	24,65233881
4400	1.227,89	2112,458498	105000	23,86363636
3600	982,593	1840,308824	65000	18,05555556

Link do anúncio

<https://daltonandrade.com.br/imovel/8750/galpao-serraria-sao-jose/>

<https://daltonandrade.com.br/imovel/9364/galpao-ipuranga-sao-jose/>

<https://daltonandrade.com.br/imovel/8752/galpao-aririu-palho%C3%A7a/>

<https://daltonandrade.com.br/imovel/9055/galpao-areias-sao-jose/>

<https://daltonandrade.com.br/imovel/9050/galpao-distrito-industrial-sao-jose/>

<https://daltonandrade.com.br/imovel/9343/galpao-joao-paulo-florianopolis/>

<https://daltonandrade.com.br/imovel/8937/galpao-passa-vinte-palho%C3%A7a/>

<https://daltonandrade.com.br/imovel/9405/galpao-balneario-florianopolis/>

<https://ibagy.com.br/imovel/125775/galpao-aririu-palho%C3%A7a/>

<https://ibagy.com.br/imovel/116441/galpao-alto-aririu-palho%C3%A7a/>

<https://ibagy.com.br/imovel/126356/galpao-capoeiras-florianopolis/>

<https://ibagy.com.br/imovel/126406/galpao-sertao-do-maruiim-sao-jose/>

<https://ibagy.com.br/imovel/125338/galpao-aririu-palho%C3%A7a/>

<https://ibagy.com.br/imovel/125964/galpao-kobrasol-sao-jose/>

<https://ibagy.com.br/imovel/119249/galpao-barreiros-sao-jose/>

<https://ibagy.com.br/imovel/99498/galpao-praia-joao-rosa-biqua%C3%A7u/>

<https://ibagy.com.br/imovel/126212/galpao-capoeiras-florianopolis/>

<https://ibagy.com.br/imovel/125098/galpao-jardim-eldorado-palho%C3%A7a/>

<https://ibagy.com.br/imovel/122337/galpao-pedra-branca-palho%C3%A7a/>

<https://ibagy.com.br/imovel/106371/galpao-jardim-eldorado-palho%C3%A7a/>

<https://ibagy.com.br/imovel/126502/galpao-barreiros-sao-jose/>

<https://ibagy.com.br/imovel/125547/galpao-loteamento-empresarial-firenze-business-park-pachecos-palho%C3%A7a/>

<https://ibagy.com.br/imovel/126407/galpao-beira-rio-biqua%C3%A7u/>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluquel-galpao-deposito-armazem-com-entrada-para-caminhoes-aririu-palhoca-sc-12037m2-id-2623429775/>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluquel-galpao-deposito-armazem-com-rampas-palhoca-palhoca-sc-11200m2-id-2592259577/>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluquel-galpao-deposito-armazem-com-rampas-palhoca-palhoca-sc-6351m2-id-2592258824/>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluquel-galpao-deposito-armazem-aririu-palhoca-sc-6328m2-id-2592254197/>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluquel-galpao-deposito-armazem-aririu-palhoca-sc-4400m2-id-2668520707/>

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluquel-galpao-deposito-armazem-com-escritorio-nova-palhoca-palhoca-sc-3600m2-id-2761510168/>

Avaliação

Endereço: Rua Senador Carlos Gomes de Oliveira, 863 - Distrito Industrial
Município: São José - SC

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	1.685,85			194,00	12.037,00
Ross-Heideck	1.227,89			902,32	2.310,47
Renda	4.007,41			1.840,31	4.226,92
Valor Unitário	32,74			16,95	66,56

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	28,03	32,74	37,45	-14,39%	14,39%	28,76%
Predição (80%)	23,05	32,74	42,44	-29,60%	29,63%	59,22%
Campo de Arbitrio	27,83	32,74	37,65	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	47.254,38	55.194,73	63.135,08
Predição (80%)	38.858,84	55.194,73	71.547,47
Campo de Arbitrio	46.917,21	55.194,73	63.472,25

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 32,74

Justificativa:

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 55.200,00 (cinquenta e cinco mil e duzentos reais)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$): 47.254,38
Arbitrado (R\$): 55.200,00
Máximo (R\$): 63.135,08

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 28,76 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

Avaliação

Relatório Completo**MODELO: Molelo Galpão SC****CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA****DADOS**

Total da Amostra	: 29
Utilizados	: 22
Outlier	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 5
Utilizadas	: 4
Grau Liberdade	: 18

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y**COEFICIENTES**

Correlação	: 0,83480
Determinação	: 0,69689
Ajustado	: 0,64638

VARIAÇÃO

Total	: 2410,96030
Residual	: 730,77541
Desvio Padrão	: 6,37171

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 13,79509
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 1,40599
Resultado Teste	: Não auto-regressão 98%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	68
-1,64 a +1,64	90	95
-1,96 a +1,96	95	95

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = -18,807650 + 1952,307792 * 1/X_1 + 0,025343 * X_2 + 0,004809 * X_3$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**AMOSTRA**

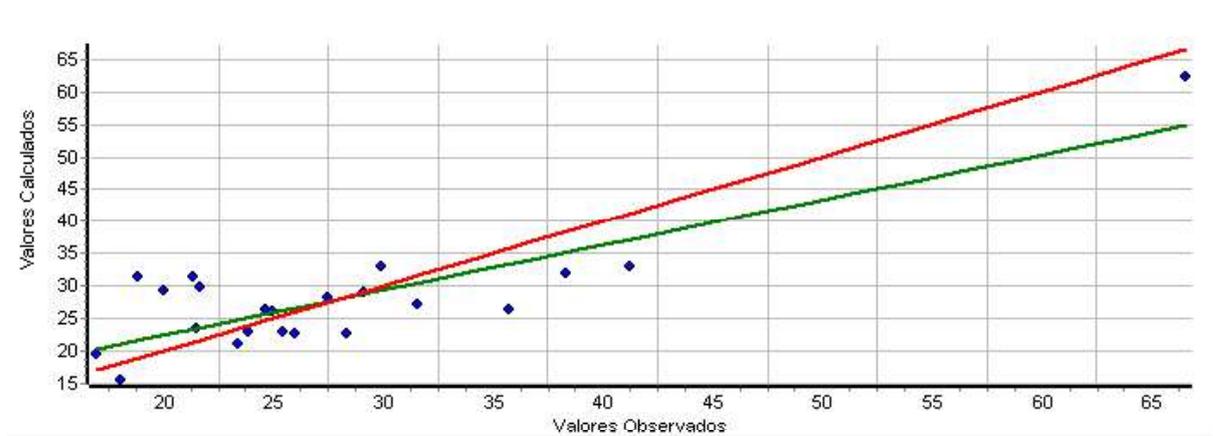
Média	: 27,96
Varição Total	: 2410,96
Variância	: 109,59
Desvio Padrão	: 10,47

MODELO

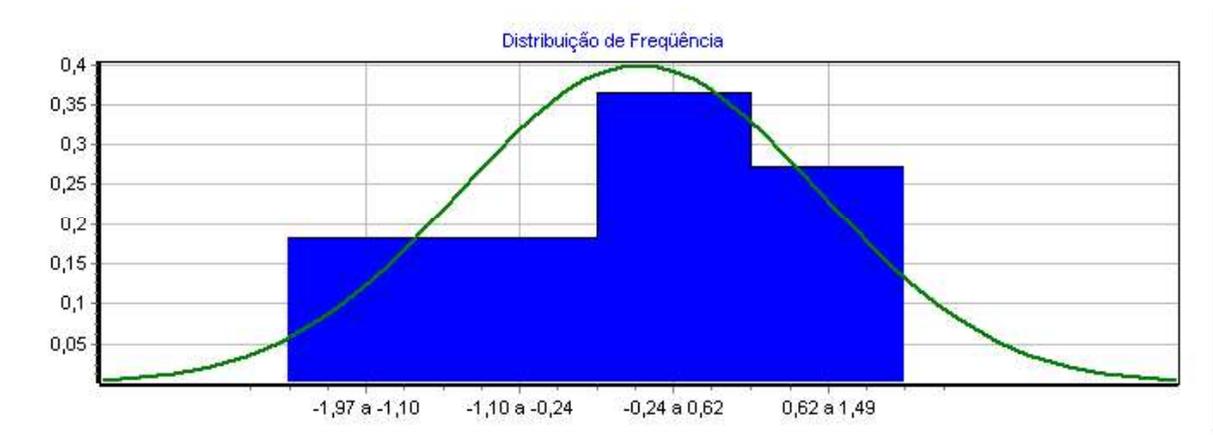
Coefic. Aderência	: 0,69689
Varição Residual	: 730,78
Variância	: 40,60
Desvio Padrão	: 6,37

Relatório Completo

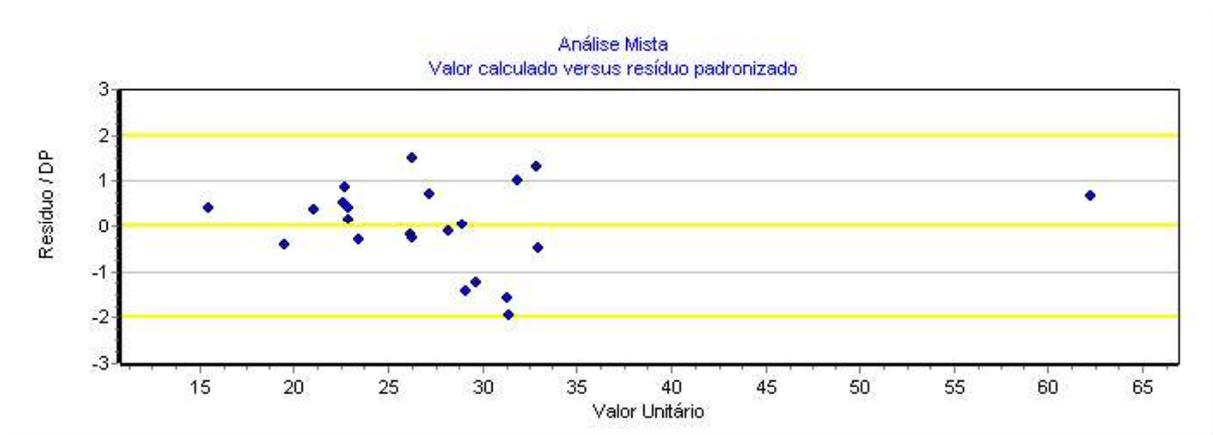
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



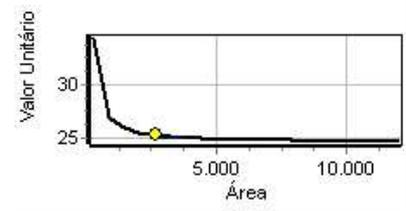
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



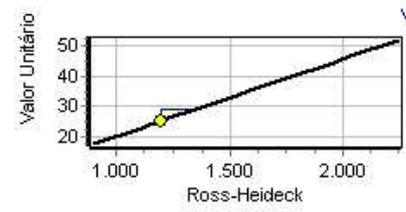
DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

Relatório Completo**X₁ Área**

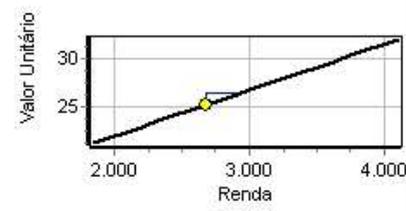
Área privativa do Galpão
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 194,00 a 12037,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -0,93 % na estimativa

**X₂ Ross-Heideck**

CUB depreciado pelo método de Ross Heidecke
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 902,32 a 2310,47
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 14,20 % na estimativa

**X₃ Renda**

Renda local aferida pelo IBGE.
 Tipo: Proxy
 Amplitude: 1840,31 a 4226,92
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 4,55 % na estimativa

*** Valor Total**

Valor total do aluguel.
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 6000,00 a 313000,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo

Y Valor Unitário

Valor unitário do aluguel.
 Tipo: Dependente
 Amplitude: 16,95 a 66,56

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,64638)
X ₁ Área	1/x	2,22	3,91	0,57287

Relatório Completo

X ₂ Ross-Heideck	x	4,43	0,03	0,29915
X ₃ Renda	x	2,16	4,49	0,57849

Relatório Completo

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área	Ross-Heideck	Renda	Valor Unitário
X ₁	1/x		51	4	46
X ₂	x	-22		7	72
X ₃	x	11	38		45
Y	y	20	70	59	



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

TERMO DE REFERÊNCIA

1. Definição do objeto

Locação de imóveis, com serviços associados (*facilities*), mediante o regime de execução de prestação de serviços de gerenciamento e manutenção de imóvel, destinado a abrigar: 1) Depósito de Urnas e 2) Almojarifado, Depósito de Móveis e reserva técnica, onde serão prestados os serviços e desenvolvidas as atividades correlatas de competência da Justiça Eleitoral.

2. Fundamentação da Contratação

Conforme explicitado no Documento de Formalização da Demanda e no Estudo Técnico Preliminar.

3. Descrição da solução

Locação de imóveis, com serviços associados (*facilities*), mediante o regime de execução de prestação de serviços de gerenciamento e manutenção de imóvel, onde serão prestados os serviços e desenvolvidas as atividades correlatas de competência da Justiça Eleitoral, destinados a abrigar:

Item 1 - Depósito de Urnas: Galpão 5 à rodovia SC-407, Km 2, n. 2800, bairro Beira Rio, Biguaçu/SC; e

Item 2 - Almojarifado, Depósito de Móveis e reserva técnica: Galpão Área 2 - Unidade 45 à Rua Senador Carlos Gomes de Oliveira, 863, Distrito Industrial, São José/SC.

3.1. Estudo Técnico Preliminar

O Estudo Técnico Preliminar está anexado ao PAE n. 8.566/2025.

4. Requisitos da contratação

Os principais requisitos: imóveis do tipo galpão com área administrativa com acessibilidade; espaço suficiente para atendimento aos públicos interno e externo. Os imóveis deverão ter docas e/ou entrada para caminhões; vestiários masculino e feminino; banheiro para público interno e externo com adaptação a PCD; guarita e espaço externo para manobra de caminhões.

Além disso, o imóvel deve estar 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.

5. Modelo de execução do objeto

Os espaços a serem locados para o Depósito de Urnas e para o Almojarifado, Depósito de Móveis e reserva técnica, respectivamente, devem garantir o regular funcionamento das atividades específicas de cada unidade.

5.1. Prazos

O prazo de vigência dos contratos de locação será de 5 (cinco) anos, podendo ser prorrogado até o limite decenal.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

5.2. Pagamento

Os valores a serem pagos estão estimados em:

Despesas estimadas no valor da locação dos imóveis:

- **Item 1:** Depósito de Urnas, sito o Galpão 5 à rodovia SC-407, Km 2, n. 2800, bairro Beira Rio, Biguaçu/SC:
 - Locação: valor mensal - R\$ 55.650,00
 - Serviços associados (facilities): R\$ 5.250,00
 - IPTU / TCRS: valor anual - R\$ 8.800,00
 - Condomínio: valor mensal - R\$ 6.300,00
 - Energia elétrica: valor mensal estimado de R\$ 2.000,00

- **Item 2:** Almojarifado, Depósito de Móveis e reserva técnica, sito o Galpão Área 2 - Unidade 45 à Rua Senador Carlos Gomes de Oliveira, 863, Distrito Industrial, São José/SC:
 - Locação (incluindo os serviços associados): valor mensal - R\$ 50.900,00
 - IPTU / TCRS: valor anual - R\$ 15.309,14
 - Condomínio: valor mensal - incluso no valor da locação
 - Energia elétrica: valor mensal estimado de R\$ 2.000,00

O prazo máximo para a sua efetivação será de 10 (dez) dias úteis após o encerramento do período de referência.

5.3. Vigência da contratação

O Contrato terá a vigência de 5 (anos) anos, na modalidade de locação com *facilities*, observado o constante no art. 9º, Inc I da IN Seges n. 103/2022, podendo ser prorrogado até o limite decenal, nos termos do art. 107 da Lei n. 14.133/2021.

5.4. Obrigações da Contratante

5.4.1. promover, por meio das equipes designadas no subitem 6.2, 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;

5.4.2. efetuar o pagamento ao LOCADOR, de acordo com as condições de preço e prazo estabelecidas no contrato;

5.4.3. comunicar ao LOCADOR, a qualquer tempo, por escrito, a intenção de desocupação das salas comerciais, objeto deste Contrato, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;

5.4.4. pagar as despesas com locação, IPTU, Taxa de Condomínio e Energia Elétrica; e

5.4.5. indenizar, na ocasião da devolução do imóvel, com base nos custos unitários estabelecidos na forma dos serviços, materiais e insumos diversos descritos nas tabelas do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI, os reparos necessários ao restabelecimento das condições em que o imóvel se encontrava no momento da disponibilização, conforme termo de vistoria a que se refere o item 1.3 do Anexo I.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

5.5. Obrigações da Contratada

- 5.5.1. locar o imóvel nas condições, no preço e no prazo estipulados neste Contrato;
- 5.5.2. disponibilizar o imóvel para locação em até 30 dias após a assinatura do Contrato;
- 5.5.3. não transferir, no todo ou em parte, o objeto do presente Contrato, sem prévia comunicação ao LOCATÁRIO;
- 5.5.4. realizar as manutenções de responsabilidade do proprietário, assim entendidas como aquelas não decorrentes do desgaste natural ou da utilização do imóvel;
- 5.5.5. realizar as seguintes manutenções, conforme proposta de locação do imóvel:
 - 5.5.5.1. Pintura interna e externa:
 - 5.5.5.1.1. o serviço de pintura deverá ser executado a cada 3 (três) anos na área interna e a cada 4 (quatro) anos na área externa, a contar do início da vigência do contrato de locação, e possui caráter preventivo, devendo ser realizado mesmo que não haja registro de danos ou problemas aparentes na área interna ou externa do imóvel;
 - 5.5.5.1.2. os serviços deverão ocorrer, preferencialmente, de segunda a sexta feira, das 8 às 17 horas, ou outro horário a ser previamente combinado com o Gestor do Contrato, sem prejuízo ao andamento das atividades nos locais;
 - 5.5.5.1.3. deverão ser empregados todos os materiais, ferramentas e equipamentos necessários à execução dos serviços dentro da técnica adequada e das normas pertinentes, responsabilizando-se pela reposição dos materiais danificados em virtude da má execução dos serviços, incluindo aqueles necessários ao seu refazimento;
 - 5.5.5.1.4. a área administrativa do imóvel (paredes e teto) deverá ser pintada com tinta premium na cor branca fosca; as áreas interna do galpão e externa do imóvel deverão ser pintadas com tinta premium seguindo o padrão de cores da edificação;
 - 5.5.5.1.5. os serviços deverão ser executados de acordo com as normas de segurança do trabalho, adotando os procedimentos necessários para a segurança dos trabalhadores, incluindo a utilização obrigatória dos equipamentos de proteção individual (EPI) e, quando necessário, equipamentos de proteção coletiva (EPC), em vista do risco que o serviço oferece;
 - 5.5.5.1.6. os serviços deverão ser executados em conformidade com as recomendações das normas da ABNT, INMETRO e demais legislações vigentes;
 - 5.5.5.1.7. os serviços deverão ser executados de acordo com a melhor técnica aplicável, com zelo e diligência, utilizando inclusive mão de obra especializada, se necessária, bem como manter as áreas de trabalho continuamente limpas e desimpedidas, observando o disposto na legislação e nas normas relativas à proteção ambiental, fazendo, inclusive, a remoção dos entulhos;
 - 5.5.5.1.8. o LOCADOR responderá pela guarda e preservação de seus materiais e equipamentos durante todo o serviço até a sua entrega;
 - 5.5.5.1.9. será de responsabilidade do LOCADOR o pagamento de eventuais multas aplicadas por quaisquer autoridades federais, estaduais e municipais, em consequência de fato a ela imputável e relacionado com os serviços e fornecimento contratados;
 - 5.5.5.1.10. o LOCADOR responsabilizar-se-á pelos encargos provenientes de qualquer acidente que venha a vitimar um ou mais dos empregados alocados na execução dos serviços contratados, assim como pela indenização que porventura se originar e por tudo mais quanto às leis sociais, trabalhistas e fiscais estabelecerem;



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

- 5.5.5.1.11. O LOCADOR deverá reportar ao LOCATÁRIO, imediatamente, qualquer anormalidade, erro ou irregularidades que possam comprometer a execução dos serviços e o bom andamento das atividades.
- 5.5.5.2. Iluminação interna (apenas para o item 1) e externa:
- 5.5.5.2.1. a manutenção da iluminação interna (apenas para o item 1) e externa será realizada, a partir da data de notificação pela gestão do contrato, com a substituição de lâmpadas ou sistemas danificados/queimados, no mesmo modelo dos dispositivos existentes, em até 5 dias úteis para a área interna do imóvel e 2 dias úteis para as demais áreas (incluindo a externa), a partir da notificação da gestão contratual.
- 5.5.5.3. Portões metálicos e plataformas, se houver:
- 5.5.5.3.1. Para garantir a segurança e o bom funcionamento dos portões metálicos e plataformas elevatórias em um galpão, o LOCADOR deverá implementar um plano de manutenção periódica que inclui tanto ações preventivas quanto corretivas. A frequência mensal é um bom ponto de partida para inspeções básicas e lubrificação.
- 5.5.5.3.2. O Plano de Manutenção Preventiva mensal deverá incluir:
- 5.5.5.3.2.1. Inspeção Visual: a) verificar se há sinais de ferrugem, amassados, rachaduras ou outros danos na estrutura do portão, nas soldas e nas fixações; b) examinar as dobradiças, roldanas (se houver), e os trilhos para garantir que não estejam desgastados, soltos ou obstruídos; c) observar o alinhamento do portão ao abrir e fechar. Verifique se não há atrito excessivo ou pontos de agarramento; d) no caso de portões automáticos, inspecionar os cabos de aço, correntes ou cremalheiras quanto a desgaste, folga ou danos; e) verificar o funcionamento dos sensores de segurança (fotocélulas) e de fim de curso.
- 5.5.5.3.2.2. Lubrificação: a) Lubrificar as dobradiças, roldanas, guias, correntes ou cremalheiras e outros pontos de articulação com óleo ou graxa apropriada para metais;
- 5.5.5.3.2.3. Testes de Funcionamento: a) Abertura e fechamento do portão manualmente (se possível e seguro) ou automaticamente, se for o caso, para verificar se o movimento é suave e sem ruídos anormais; b) Verificar o funcionamento do sistema de travamento (fechadura, trinco, etc.); c) Teste dos dispositivos de segurança, se houver, como a parada automática em caso de obstrução.
- 5.5.5.3.3. A Manutenção Corretiva deverá realizar os reparos necessários assim que forem identificados problemas durante a inspeção preventiva ou no uso diário no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis, cuja informação será repassada pelo gestor do contrato, ou em prazo a ser combinado com este.
- 5.5.5.4. Exaustores eólicos, se houver:
- 5.5.5.4.1. Inspeção Visual Regular: a) Observar se o exaustor está girando livremente mesmo com ventos fracos. Se o giro estiver travado ou lento, pode haver algum impedimento físico, rolamentos danificados ou problemas de balanceamento. b) Pás e Estrutura: verificar se há trincas, empenamentos ou danos nas pás e na estrutura geral do exaustor. Acúmulo de sujeira, poeira ou detritos nas pás pode comprometer o giro e a eficiência. b) Fixação: Confirmar se os parafusos e suportes de fixação ao telhado estão firmes e sem sinais de corrosão ou afrouxamento. Vibrações excessivas podem indicar problemas na fixação ou no balanceamento. c) Telhado: observar o estado do telhado ao redor do exaustor, procurando por vazamentos ou danos que possam ser causados pela instalação ou movimentação do equipamento. d) Ruídos Anormais: Ficar atento a qualquer ruído incomum durante o funcionamento, como rangidos, batidas ou chiados, que podem indicar desgaste de rolamentos ou desbalanceamento.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

- 5.5.5.4.2. Limpeza Periódica: a frequência da limpeza deverá ter periodicidade bimestral. No entanto, caso seja verificado que o ambiente possua muita poeira, poluentes ou presença de pássaros, a limpeza deverá em periodicidade mensal. b) Remova sujeiras, folhas, galhos e outros detritos que possam se acumular nas pás, na grade de proteção e na base do exaustor. Usar água e sabão neutro, se necessário, certificando que o equipamento esteja parado e seguro para a limpeza.
- 5.5.5.4.3. Lubrificação dos Componentes Móveis: a) Lubrificar os rolamentos ou eixos do equipamento, utilizando o lubrificante indicado pelo fabricante de acordo com a periodicidade recomendada para evitar desgaste prematuro dos rolamentos ou eixos. Consultar o manual do fabricante para verificar as recomendações específicas.
- 5.5.5.4.4. A Manutenção Corretiva deverá realizar os reparos necessários assim que forem identificados problemas durante a inspeção preventiva ou no uso diário no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis, cuja informação será repassada pelo gestor do contrato, ou em prazo a ser combinado com este.
- 5.5.5.5. Telhado:
- 5.5.5.5.1. Inspeção preventiva: a) Realizar inspeções periódicas, no mínimo a cada seis meses ou após eventos climáticos extremos (chuvas fortes, ventos intensos, granizo). b) Verificar a integridade das telhas. Procure por rachaduras, quebras, telhas soltas, deslocadas ou faltando. Para telhas metálicas, observe sinais de corrosão, amassados ou furos. c) Inspeccionar parafusos, rebites e outros elementos de fixação. Eles devem estar firmes, sem sinais de corrosão ou afrouxamento. Fixações comprometidas podem causar vazamentos e instabilidade. d) Verificar se calhas e rufos estão limpos, desobstruídos e bem fixados. Acúmulo de folhas, detritos ou pássaros pode causar transbordamentos e infiltrações nas paredes ou na estrutura do telhado. Observe se há ferrugem ou deformações. e) Examinar as selagens em torno de clarabóias, exaustores e quaisquer penetrações no telhado. Com o tempo, selantes podem ressecar, rachar e perder sua eficácia. f) Remover folhas, galhos, lodo, musgo e outros detritos que possam acumular água e acelerar a deterioração do material do telhado. g) Inspeccionar a estrutura interna do telhado (tesouras, terças, caibros), procurando por sinais de umidade, mofo, cupins, trincas na madeira ou deformações nas estruturas metálicas.
- 5.5.5.5.2. Limpeza Periódica: a) Realizar a limpeza mensal do telhado e demais elementos que compõem a estrutura de cobertura do imóvel. b) Limpar calhas e condutores pluviais limpos para garantir o escoamento adequado da água da chuva. c) Remover o acúmulo de sujeira e vegetação, especialmente em telhados de fibrocimento ou cerâmica, onde o musgo pode reter umidade e danificar as telhas.
- 5.5.5.5.3. A Manutenção Corretiva deverá realizar os reparos necessários assim que forem identificados problemas durante a inspeção preventiva ou no uso diário no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis, cuja informação será repassada pelo gestor do contrato, ou em prazo a ser combinado com este. Deverá incluir: a) Substituição de Telhas Danificadas: Troque imediatamente qualquer telha quebrada, rachada ou muito corroída para evitar infiltrações. b) Vedação: Refaça a vedação de trincas, junções e pontos de penetração com selantes adequados ao tipo de material do telhado. c) Aperto de Fixações: Reapertar parafusos e fixações soltas e substitua os corroídos. d) Tratamento de Corrosão: Em telhados metálicos, trate pontos de ferrugem com produtos anticorrosivos e, se necessário, realizar repinturas. d) Realizar outras manutenções corretivas identificadas ou informadas pela gestão do contrato.
- 5.5.6. manter durante a execução do Contrato todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no PAE n. 8.566/2025.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

6. Modelo de gestão do contrato

6.1. Gestão do contrato

6.1.1. As atividades de gestão contratual compreendem:

- a) coordenar as atividades relacionadas à fiscalização técnica e administrativa;
- b) acompanhar os registros realizados pela fiscalização do contrato das ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, e informar à autoridade superior aquelas que ultrapassarem a sua competência;
- c) acompanhar a manutenção das condições de habilitação da Contratada, para fins de empenho de despesa e de pagamento, e anotar os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais;
- d) coordenar a rotina de acompanhamento e de fiscalização do contrato, cujo histórico de gerenciamento deverá conter todos os registros formais da execução, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, e elaborar relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração;
- e) coordenar os atos preparatórios à instrução processual e ao envio da documentação pertinente às unidades competentes, para a formalização dos procedimentos relativos à prorrogação, à alteração, ao reequilíbrio, ao pagamento, à eventual aplicação de sanções e à extinção dos contratos, entre outros;
- f) elaborar o relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração, com as informações obtidas durante a execução do contrato;
- g) coordenar a atualização contínua do relatório de riscos durante a gestão do contrato, com apoio dos fiscais técnico e administrativo;
- h) emitir documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico e administrativo quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado em indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, a constarem do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações conforme disposto em regulamento;
- i) realizar o recebimento definitivo do objeto do contrato, mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências contratuais; e
- j) tomar providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções.

6.1.2. As atividades de fiscalização técnica do contrato compreendem:

- a) prestar apoio técnico e operacional ao gestor do contrato com informações pertinentes às suas competências;
- b) anotar no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados;
- c) emitir notificações para a correção de rotinas ou de qualquer inexatidão ou irregularidade constatada, com a definição de prazo para a correção;
- d) informar ao gestor do contato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem a sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso;
- e) comunicar imediatamente ao gestor do contrato quaisquer ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas estabelecidas;



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

f) fiscalizar a execução do contrato para que sejam cumpridas as condições estabelecidas, de modo a assegurar os melhores resultados para a administração, com a conferência das notas fiscais e das documentações exigidas para o pagamento e, após o ateste, que certifica o recebimento provisório, encaminhar à gestão do contrato para ratificação;

g) comunicar à gestão do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual;

h) participar da atualização do relatório de riscos durante a fase de gestão do contrato, em conjunto com a fiscalização administrativa;

i) auxiliar a gestão do contrato com as informações necessárias, na elaboração do documento comprobatório da avaliação realizada na fiscalização do cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado; e

j) realizar o recebimento provisório do objeto do contrato, mediante termo detalhado que comprove o cumprimento das exigências de caráter técnico.

6.1.3. As atividades de fiscalização administrativa do contrato compreendem:

a) prestar apoio técnico e operacional à gestão do contrato, com a realização das tarefas relacionadas ao controle dos prazos relacionados ao contrato e à formalização de apostilamentos e de termos aditivos, ao acompanhamento do empenho e do pagamento e ao acompanhamento de garantias e glosas;

b) verificar a manutenção das condições de habilitação da contratada, com a solicitação dos documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário;

c) examinar a regularidade no recolhimento das contribuições fiscais, trabalhistas e previdenciárias;

d) atuar tempestivamente na solução de eventuais problemas relacionados ao descumprimento das obrigações contratuais e reportar à gestão do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência;

e) participar da atualização do relatório de riscos durante a fase de gestão do contrato, em conjunto com a fiscalização técnica;

f) auxiliar a gestão do contrato com as informações necessárias, na elaboração do documento comprobatório da avaliação realizada na fiscalização do cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado; e

g) realizar o recebimento provisório do objeto do contrato, mediante termo detalhado que comprove o cumprimento das exigências de caráter administrativo.

6.2. Gestão e fiscalização

Item 1 . Imóvel que abrigará o Depósito de Urnas, sito o Galpão 5 à rodovia SC-407, Km 2, n. 2800, bairro Beira Rio, Biguaçu/SC:

	Titular ou substituto das unidades
Gestor da contratação	Seção de Administração de Urnas
Fiscal técnico	Coordenadoria de Infraestrutura
Fiscais administrativos	Seção de Gerenciamento de Contratações Seção de Preparação de Pagamentos e Análise Tributária

Item 2 . Imóvel que abrigará o Almoxarifado, Depósito de Móveis e Reserva Técnica, sito o Galpão Área 2 - Unidade 45 à Rua Senador Carlos Gomes de Oliveira, 863, Distrito Industrial, São José/SC:



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

	Titular ou substituto das unidades
Gestor da contratação	Seção de Almoxarifado
Fiscal técnico	Coordenadoria de Infraestrutura
Fiscais administrativos	Seção de Gerenciamento de Contratações Seção de Preparação de Pagamentos e Análise Tributária

6.3. Acompanhamento do Contrato

O Locador deverá designar um representante da empresa, com poderes para resolução de possíveis ocorrências e quaisquer eventuais problemas que possam surgir durante a vigência do Contrato, informando também telefones, e-mail e outros meios de comunicação para contato.

6.4. Alocação de riscos

Não se aplica a esta contratação.

7. Reajuste

Os preços inicialmente contratados poderão ser reajustados após 1 (um) ano, com data-base vinculada à data do orçamento estimado, utilizando-se, para o cálculo, o Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, publicado na ocasião, ou, na hipótese de extinção deste índice, utilizar-se-á o que venha a substituí-lo.

8. Forma e critérios de seleção do imóvel

8.1. Parcelamento e adjudicação

Considerando a imprescindibilidade de concentração de todos os serviços específicos em cada um dos imóveis, não é possível o parcelamento do objeto além dos imóveis considerados para esta contratação.

8.2. Seleção do imóvel

As razões da escolha dos imóveis selecionados estão expostas no subitem 4.3 do Estudo Técnico Preliminar.

Os valores das locações, considerando a área total de um dos imóveis sendo 2.100 m² para o imóvel do Depósito de Urnas e 2.036,06 m² para o imóvel do Almoxarifado, Depósito de Móveis e reserva técnica, , corresponde a um custo de R\$ 29,00/m² e R\$ 25,00/m², respectivamente, os quais são compatíveis com a realidade do mercado local, uma vez que se encontram adequados aos valores apurados nos respectivos Laudos de Avaliação dos imóveis contratados pelo Tribunal.

8.2.1. Modalidade de licitação e critério de julgamento

As locações dos imóveis serão contratadas por meio de inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, V, da Lei n. 14.133/2021.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

9. Estimativas do valor da contratação

O valor mensal da locação do imóvel para o Depósito de Urnas é de R\$ 60.900,00, incluindo os serviços associados ("facilities"). Os valores estimados mensais das demais despesas são os seguintes:

- IPTU / TCRS: valor anual - R\$ 8.800,00
- Condomínio: valor mensal - R\$ 6.300,00
- Energia elétrica: valor mensal estimado de R\$ 2.000,00

E o valor mensal da locação do imóvel para o Almoxarifado, Depósito de Móveis e Reserva Técnica é de R\$ 50.900,00, incluindo os serviços associados ("facilities"). Os valores estimados mensais das demais despesas são os seguintes:

- IPTU / TCRS: valor anual - R\$ 15.309,14
- Condomínio: valor mensal - incluso no valor da locação
- Energia elétrica: valor mensal estimado de R\$ 2.000,00

10. Alinhamento da contratação

10.1. Plano de Contratações Anual

Anexo I
Item 22

10.2. Plano de Logística Sustentável

A locação de imóveis na Administração Pública deve pautar-se sempre no uso racional de recursos e equipamentos, de forma a evitar o desperdício de insumos e materiais consumidos, bem como a geração excessiva de resíduos, a fim de atender às diretrizes de responsabilidade ambiental.

Ainda, a presente contratação não realiza conflito com o objeto do Plano de Logística Sustentável do TRE-SC.

10.3. Outros instrumentos

Não se aplica a esta contratação.

11. Adequação orçamentária

Item	Programa de Trabalho	Elemento de Despesa	Valor
Locação de imóvel	02.122.0033.20GP.0042 – Julgamento de Causas e Gestão Administrativa no Estado de SC	3.3.90.36, Elemento de despesa: Outros Serviços de Terceiros Pessoa Física, Subitem 15 – Locação de Imóveis.	R\$ 111.800,00
Indenizações e restituições	02.122.0033.20GP.0042 – Julgamento de Causas e Gestão Administrativa no Estado de SC	3.3.90.93, Elemento de despesa: Indenizações e Restituições, Subitem 02 – Restituições.	R\$ 320.000,00
Energia elétrica	02.122.0033.20GP.0042 – Julgamento de Causas e Gestão Administrativa no Estado de SC	3.3.90.39, Elemento de Despesa Outros Serviços de Terceiros	R\$ 4.000,00



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

		<i>Pessoa Jurídica, Subitem 43 – Serviços de Energia Elétrica; 3.3.90.47, Elemento de Despesa Obrigações Tributárias e Contributivas, Subitem 22 – Contribuição para Custeio de Iluminação Pública.</i>	
<i>Tributos</i>	<i>02.122.0033.20GP.0042 – Julgamento de Causas e Gestão Administrativa no Estado de SC</i>	<i>3.3.90.39, Elemento de Despesa Outros Serviços de Terceiros Pessoa Jurídica, Subitem 15 – Tributos a conta do Locatário ou Cessionário.</i>	R\$ 25.000,00
Total			R\$ 460.800,00

12. Descumprimento contratual e penalidades

12.1. Nos termos da Portaria P n. 39/2023, o licitante ou o contratado será responsabilizado administrativamente pelas seguintes infrações:

- a) dar causa à inexecução parcial do contrato;
- b) dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) dar causa à inexecução total do contrato;
- d) deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- e) não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- f) não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- g) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;
- h) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;
- i) fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- j) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- k) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;
- l) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

12.2. Serão aplicadas ao responsável, pelas infrações administrativas previstas no subitem 12.1, as seguintes sanções:

- a) advertência;
- b) multa;
- c) impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública Direta e Indireta da União;
- d) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública Direta e Indireta da União, Estados, Distrito Federal e Municípios.

12.2.1. A sanção de advertência consiste em comunicação formal ao fornecedor que deu causa à inexecução parcial do contrato, conforme previsto na alínea “a” do subitem 12.1.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

12.2.1.1. A advertência retira do fornecedor a condição de infrator primário, de modo que, em caso de reincidência, sanção mais severa poderá lhe ser aplicada, devendo ser observado o disposto no subitem 12.3.

12.2.2. A sanção de multa tem natureza pecuniária e poderá ser moratória ou compensatória, observados os seguintes termos:

a) o atraso injustificado no cumprimento dos prazos estabelecidos neste Termo de Referência sujeitará o contratado, a juízo da Administração, à multa moratória de 0,5% (zero vírgula cinco por cento), acrescidos de 0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento) ao dia, a partir do segundo dia de mora, sobre o valor mensal contratado, e sua aplicação não dispensa a contratada do cumprimento da obrigação inadimplida;

b) a inexecução parcial do objeto sem extinção contratual sujeitará o contratado, a juízo da Administração, à multa compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor mensal do contrato;

c) inexecução parcial do objeto com extinção contratual sujeitará o contratado, a juízo da Administração, à multa compensatória de 10% (dez por cento) sobre o somatório dos valores mensais vencidos, a contar do mês do inadimplemento;

d) a inexecução total do objeto com extinção contratual sujeitará o contratado, a juízo da Administração, à multa compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato.

12.2.2.1. A pena de multa poderá ser aplicada cumulativamente com as demais sanções estabelecidas neste Termo de Referência.

12.2.2.2. Ultrapassados 30 (trinta) dias de mora, será avaliada a possibilidade de aplicação da conversão da multa de mora para a compensatória por inexecução contratual.

12.2.2.3. A multa poderá ser aplicada em dobro se o infrator for reincidente, ou seja, se tiver sido sancionado por este Tribunal após decisão transitada em julgado, observando-se o disposto no subitem 12.3.

12.2.2.4. A aplicação de multa de mora não impedirá que a Administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato com a aplicação cumulada de outras sanções previstas neste Termo de Referência.

12.2.2.5. A multa aplicada será:

a) retida cautelarmente dos pagamentos devidos pela Administração e recolhida em definitivo ao Erário, após o trânsito em julgado da decisão que a impôs;

b) descontada de eventuais faturas pendentes de pagamento;

c) paga pelo fornecedor por meio de GRU;

d) descontada do valor da garantia prestada; ou

e) cobrada judicialmente.

12.2.3. A sanção de impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública Direta e Indireta da União poderá ser aplicada pelas infrações previstas no subitem 12.1, "b" a "g", pelos seguintes prazos, de acordo com a infração cometida: a) dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo ou dar causa à inexecução total do contrato: Prazo - 6 (seis) meses;

b) deixar de entregar a documentação exigida para o certame: Prazo - 15 (quinze) dias;

c) não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado: Prazo - 15 (quinze) dias;

d) não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta: Prazo - 2 (dois) meses;



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

e) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado: Prazo - 2 (dois) meses.

12.2.4. A sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública Direta e Indireta da União, Estados, Distrito Federal e Municípios poderá ser aplicada pelas infrações previstas no subitem 12.1, "h" a "l", pelos seguintes prazos, de acordo com a infração cometida:

a) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato: Prazo - 3 (três) anos;

b) fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato: Prazo - 4 (quatro) anos;

c) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza: Prazo - 4 (quatro) anos;

d) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação: Prazo - 5 (cinco) anos;

e) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013: Prazo - 6 (seis) anos.

12.2.5. Na aplicação das sanções serão considerados:

a) a natureza e a gravidade da infração cometida;

b) as peculiaridades do caso concreto;

c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

d) os danos que dela provierem para a Administração Pública;

e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

12.2.6. As sanções previstas nos subitens 12.2.3 e 12.2.4 poderão ser majoradas em 10% (dez por cento) para cada agravante, até o limite legal, em razão de:

a) restar comprovado que o responsável pela infração administrativa tenha registro de penalidade aplicada no âmbito do TRE-SC, por prática de quaisquer das condutas tipificadas no presente Termo de Referência, nos 12 (doze) meses que antecederam o fato em decorrência do qual será aplicada a penalidade;

b) restar comprovado que o infrator tenha sido desclassificado ou inabilitado por não atender às condições do edital, quando for notória a sua impossibilidade de atendimento ao estabelecido;

c) o licitante ou fornecedor participante da dispensa eletrônica não responder às diligências destinadas a esclarecer ou a complementar a instrução do processo de contratação; ou

d) restar comprovado que o fornecedor tenha prestado declaração falsa de que é beneficiário do tratamento diferenciado concedido em legislação específica.

12.2.7. As penas previstas nas alíneas "b" a "e" do subitem 12.2.3 poderão ser reduzidas em 50% (cinquenta por cento), uma única vez, após a incidência das majorações previstas no subitem 12.2.6, quando não tenha havido nenhum dano à Administração, em decorrência de qualquer das seguintes atenuantes:

a) a conduta praticada tenha sido, desde que devidamente comprovada, decorrente de falha escusável do fornecedor;

b) a conduta praticada seja decorrente da apresentação de documentação que contenha vícios ou omissões para os quais não tenha contribuído, ou que não sejam de fácil identificação, desde que devidamente comprovado; ou

c) a conduta praticada seja decorrente da apresentação de documentação que não atendeu às exigências do edital, desde que reste evidenciado equívoco em seu encaminhamento.

12.2.8. Quando a ação ou omissão do responsável pela infração administrativa ensejar o enquadramento de concurso de condutas, aplicar-se-á a pena mais grave.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

12.2.9. A aplicação das sanções previstas no subitem 12.2 não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

12.2.10. É admitida a reabilitação do licitante ou do contratado sancionado, exigidos, cumulativamente:

a) reparação integral do dano causado à Administração Pública;

b) pagamento da multa;

c) transcurso do prazo mínimo de 1 (um) ano da aplicação da penalidade, no caso de impedimento de licitar e contratar, ou de 3 (três) anos da aplicação da penalidade, no caso de declaração de inidoneidade;

d) cumprimento das condições de reabilitação definidas no ato punitivo;

e) análise jurídica prévia, com posicionamento conclusivo quanto ao cumprimento dos requisitos definidos neste artigo.

12.2.10.1. A sanção pelas infrações previstas nas alíneas “a” e “e” do subitem 12.2.4 exigirá, como condição de reabilitação do fornecedor sancionado, a implantação ou aperfeiçoamento de programa de integridade pelo responsável.

12.3. Restará afastada a reincidência após transcorrido 1 (um) ano entre a data do trânsito em julgado da decisão que aplicou a anterior penalidade ao infrator e a data da nova infração.

12.4. O responsável pela infração será intimado para apresentação de defesa e especificação de provas que pretenda produzir, no prazo de até 15 (quinze) dias úteis contados do recebimento da intimação.

12.4.1. Na hipótese de deferimento de pedido de produção de novas provas ou de juntada de provas julgadas indispensáveis pela autoridade competente ou pela Comissão de Apuração de Responsabilidade, o infrator poderá apresentar alegações finais no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação.

12.4.2. Serão indeferidas pela autoridade competente ou pela Comissão de Apuração de Responsabilidade, mediante decisão fundamentada, provas ilícitas, impertinentes, desnecessárias, protelatórias ou intempestivas.

12.5. A sanção estabelecida no subitem 12.2.4 é de competência do Presidente do TRE-SC.

12.6. Da aplicação das sanções previstas nos subitens 12.2.1, 12.2.2 e 12.2.3 caberá recurso no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação.

12.6.1. O recurso de que trata o subitem 12.6 será dirigido à autoridade que tiver proferido a decisão recorrida, que, se não a reconsiderar no prazo de 5 (cinco) dias úteis, encaminhará o recurso com sua motivação à autoridade superior, a qual deverá proferir sua decisão no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do recebimento dos autos.

12.7. Da aplicação da sanção prevista no subitem 12.2.4 caberá apenas pedido de reconsideração, que deverá ser apresentado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação, e decidido no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do seu recebimento.

12.8. O recurso e o pedido de reconsideração terão efeito suspensivo do ato ou da decisão recorrida até que sobrevenha decisão final da autoridade competente.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

- **Anexo I - Modelo de Termo de Vistoria**

Termo de Vistoria de Imóvel Locado

Seção de Engenharia e Arquitetura / CIS / SAO / TRE-SC
Rev.02 (de 9.5.2022)

1 DADOS GERAIS DO IMÓVEL			
Imóvel destinado para o Cartório(s) Eleitoral(is) de			
Área do imóvel			m ²
Endereço			
Proprietário(s) / Locador			
Data da Vistoria			
2 ANÁLISE DOCUMENTAL (*)			
Há Habite-se junto à Prefeitura Municipal?	SIM	NÃO	
Há Habite-se junto ao Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina?	SIM	NÃO	
Projetos arquitetônico e complementares foram disponibilizados ao TRE-SC?	SIM	NÃO	
(*) Requerer cópia dessas documentações ao proprietário/locador.			
3 ANÁLISE DAS CONDIÇÕES TÉCNICAS DO IMÓVEL (**)			
	Vistoria INICIAL do imóvel (preencher ANTES da ocupação)	Checklist de ENTREGA do imóvel (preencher ao final da locação)	
ÁREA EXTERNA			
Pintura (qualidade da pintura; ausência de patologias)			
Iluminação (condições das luminárias e lâmpadas)			
Grades em portas e janelas (avaliar necessidade e adequação das grades, se houver)			
Cobertura/Telhados (estado de conservação; ausência de patologias)			
Esquadrias de portas e janelas (estado de conservação; funcionamento; integridade)			
Área ajardinada			
Estacionamento			
identificação e adequação de vaga para pessoa com deficiência (se houver)			
Acesso à Pessoa com Deficiência (presença de rampas, corrimãos, guarda-corpo; piso antiderrapante; largura da rampa e da porta principal)			
ÁREA INTERNA			
Pintura de paredes (qualidade da pintura; ausência de patologias)			
Pintura de forro/laje (qualidade da pintura; ausência de patologias)			
Pintura de esquadrias de portas e janelas (qualidade da pintura; ausência de patologias)			
Pisos e rodapés (ausência de patologias; aderência; condições gerais)			
Esquadrias de portas e janelas (estado de conservação; vedação; funcionamento; integridade)			
Largura das portas (em especial, porta do sanitário adaptado à pessoa com deficiência)			
Sanitário adaptado à pessoa com deficiência (dimensões adequadas à movimentação da cadeira de rodas; existência de barras de apoio próximas ao vaso sanitário e ao lavatório; torneira adequada)			
Bancadas, louças e metais sanitários (qualidade; funcionamento; ausência de patologias)			
Persianas (qualidade e funcionamento, quando houver)			
Trincos e fechaduras (estado de conservação, funcionamento, eventuais defeitos ou dificuldade no seu manuseio)			
INSTALAÇÕES			
Funcionamento das instalações elétricas (organização do QG; funcionamento dos disjuntores; interruptores; tomadas; número adequado de luminárias; funcionamento das lâmpadas)			
Funcionamento das instalações hidrossanitárias (torneiras; descargas; ausência de entupimentos; registros)			
Existência e adequação da rede lógica			
Preparação para a instalação de ar condicionado (infraestrutura elétrica e drenagem)			
EQUIPAMENTOS (quando houver)			
Elevadores (funcionamento; estado de conservação)			
Plataformas elevatórias (funcionamento; estado de conservação)			
Aparelhos de ar condicionado (funcionamento; estado de conservação)			
Conjunto motor-bomba (funcionamento; estado de conservação)			
Combate e Prevenção à Incêndio (extintores, iluminação de emergência,			
Outro: _____			
(**) DESCREVER DETALHES DAS CONDIÇÕES DOS ELEMENTOS E MANTER REGISTRO FOTOGRÁFICO.			
4 SITUAÇÃO GERAL DO IMÓVEL			
Limpeza geral das áreas internas (ausência de vestígios de tinta, poeira, manchas em paredes e pisos)	OK	NÃO OK	
Limpeza geral das áreas externas (ausência de vestígios de tinta, manchas em paredes e pisos, jardim)	OK	NÃO OK	
Chaves (quantidade de chaves entregues - porta principal; condomínio; portas internas)			
5 REGISTRO FOTOGRÁFICO (ANEXO)			