



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE SANTA CATARINA

PROCESSO ADMINISTRATIVO ELETRÔNICO

PAE nº: 4.619/2025

Documento de Formalização da Demanda

1 Identificação da Demanda

1.1 Título

Locação de imóvel destinado a abrigar o Cartório das 29ª e 84ª Zonas Eleitorais de São José.

1.2 Unidade Demandante

Unidade	CI - Coordenadoria de Infraestrutura	Data	20/03/2025
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\$15.000,00

2 Contexto

2.1 Motivação

O imóvel do Cartório Eleitoral de São José está com diversos problemas de infraestrutura que demandam uma intervenção em toda a estrutura do imóvel. Para tanto, será necessária a desocupação do imóvel para a realização das obras sem risco aos servidores, colaboradores terceirizados e eleitores que frequentam o imóvel.

Além disso, a União não possui imóvel na cidade capaz de abrigar a estrutura do Cartório Eleitoral, assim como os demais órgãos públicos não possuem espaço para compartilhamento.

2.2 Resultados Esperados

Em razão de considerável diversidade de atribuições, o imóvel que abrigará o Cartório Eleitoral deverá garantir o bom funcionamento de todas as atividades cartorárias.

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
E-mail	cesar.araujo@tre-sc.jus.br
Nome do Servidor (substituto)	Carla Marcon Pinheiro Machado
Telefone	3374
E-mail	carla@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 imóvel do Cartório Eleitoral de São José está com diversos problemas de infraestrutura que demandam uma intervenção em toda a estrutura do imóvel. Para tanto, será necessária a desocupação do imóvel para a realização das obras sem risco aos servidores, colaboradores terceirizados e eleitores que frequentam o imóvel.

Além disso, a União não possui imóvel na cidade capaz de abrigar a estrutura do Cartório Eleitoral, assim como os demais órgãos públicos não possuem espaço para compartilhamento.

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: imóvel central; sala com acessibilidade; espaço suficiente para atendimento aos públicos interno e externo; banheiro para público externo com adaptação a PCD, banheiro para público interno.

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.

4.2. Análise das alternativas possíveis



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

Não há imóveis edificados que possam ser temporariamente cedidos pela Secretaria de Patrimônio da União - SPU ou por outros Órgãos Públicos e, portanto, permanece a necessidade de locação de imóvel.

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

Produto/Serviço 01	Locação de Imóvel
Fornecedor	Andrea Cardoso Assessoria Imobiliária
Descrição	Locação de Imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de São José com área total aproximada de 140,00 m².
Valor Estimado	R\$ 15.000,00
Observações	Anúncio disponibilizado na internet no link: https://www.andreacardoso.com.br/imoveis/loja-locacao-alugar-con-dominio-kobrasol-center-sao-jose-sc-02899/

4.2.3. Contratações públicas similares

Produto/Serviço 01	Locação de Imóvel
Instituição Pública	Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina - TRE-SC
Fornecedor	Rosada & Rosada Ltda.
Descrição	Locação de Imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de Balneário Camboriú
Valor Estimado	R\$ 20.790,99
Observações	Contrato n. 07/2021 - Imóvel com área aproximada de 289,47 m².

Produto/Serviço 02	Locação de Imóvel
Instituição Pública	Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina - TRE-SC
Fornecedor	Maria da Graça Heil
Descrição	Locação de Imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de Itapema
Valor Estimado	R\$ 11.115,50



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

Observações

Contrato n. 79/2022 - Imóvel com área aproximada de 274,90 m².

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

Não há disponibilidade de imóvel público para ocupação temporária do Cartório Eleitoral de São José na cidade de São José, conforme informado pela Secretaria de Patrimônio da União – SPU, além da indisponibilidade de imóveis públicos para compartilhamento. Dessa forma, resta a locação como única solução viável para atendimento da demanda.

Cabe ressaltar que em inspeção realizada pelas áreas técnicas da Secretaria de Infraestrutura e Serviços do TRE-SC, foram relatados problemas relativos ao imóvel que abriga o Cartório Eleitoral de São José, o que demanda. Ademais, conforme registrado no SEI n. 0014839-16.2024.6.24.8084, os problemas existentes no imóvel estão causando diversos transtornos ao pleno funcionamento do Cartório Eleitoral.

Nesse sentido, devido à dificuldade de se encontrar imóveis na cidade de São José com as condições necessárias para receber o Cartório Eleitoral de São José, verificou-se que, entre os imóveis em oferta na localidade, a solução proposta é a que atende as necessidades do TRE-SC neste momento, visto que é uma sala comercial central, em local de fácil acesso e de amplo conhecimento público local, além de possuir boa visibilidade e permitir o pleno atendimento aos eleitores.

Ademais, entende-se justificado o valor proposto para a locação, o qual se encontra adequado aos valores apurados no Laudo de Avaliação do imóvel (em anexo).

Dessa forma, demonstradas a inexistência de imóveis públicos vagos e que atendam às necessidades da Administração, bem como a singularidade do imóvel identificado, verifica-se a inequívoca vantagem na locação do referido imóvel na Rua Jaime Arruda Ramos, n. 02, lojas n. 06, 07 e 08 no Edifício Residencial e Comercial Kobrassol Residence, Campinas, São José/SC, de propriedade da empresa LGK7 - Comércio e Representações Ltda., com inexigibilidade de licitação.

5. Descrição da solução

Locação de imóvel situado na Rua Jaime Arruda Ramos, n. 02, lojas n. 06, 07 e 08 no Edifício Residencial e Comercial Kobrassol Residence, Campinas, São José/SC, destinado a abrigar os Cartórios da 29ª e 84ª Zonas Eleitorais, onde serão prestados os serviços e desenvolvidas as atividades correlatas de competência da Justiça Eleitoral, com as características do *check-list* juntado aos autos do PAE n. 4619/2025.

6. Estimativa de área mínima

Os Cartórios Eleitorais da 29ª e 84ª Zonas Eleitorais, consoante manifestação da Seção de Engenharia e Arquitetura de pp. 14-15 do PAE 37.882/2023, enquadra-se como grupo 04, que são cartórios que possuem 2 zonas eleitorais e atendem até 155 mil eleitores.

As áreas demandadas para o grupo 04 são:

- Área administrativa: 45 m2 por ZE;
- Área para a Central de Atendimento ao Eleitor - CAE: até 100 m2;
- Volume do arquivo: 9,1 m3;
- Área para reuniões: 12 m2;
- Área para sanitários servidores: 7,5 m2;
- Área para sanitários públicos: 2,5 m2;
- Área para sanitários PCR: 3,36 m2;



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

- Área para Copa: 12 m²;

No entanto, por ser uma locação temporária, enquanto durar a reforma do Cartório Eleitoral de São José, acordou-se com a chefia das duas Zonas Eleitorais de São José que, devido à pouca disponibilidade de imóveis centrais e com facilidade de acesso ao público na cidade de São José/SC, poderia ser locado um imóvel com área inferior ao imóvel próprio atual.

Nesse sentido o imóvel apresentado possui uma área total de 173,52 m² e área privativa estimada de 140,00 m², o que permite a suficiente realização das tarefas cartorárias, incluindo o atendimento ao público, conforme estudo de layout elaborado pela Seção de Engenharia e Arquitetura.

7. Vigência da locação

O Contrato terá a vigência de 1 (um) ano, na modalidade de locação tradicional, 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.

8. Estimativa do custo de ocupação total

Despesas estimadas no valor da locação do imóvel:

- Locação: valor mensal - R\$ 15.000,00
- IPTU: valor mensal - R\$ 216,00
- Condomínio: valor mensal - R\$ 1.307,00
- Energia elétrica: valor mensal estimado de R\$ 1.500,00

Os custos com desmobilização e adaptação do imóvel serão muito baixos, de modo que a estimativa do custo de ocupação total do imóvel locado compreende apenas os valores apontados anteriormente.

9. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação

Considerando a imprescindibilidade de concentração de todos os serviços do Cartório Eleitoral em um único imóvel, não é possível o parcelamento do objeto.

10. Demonstrativo dos resultados pretendidos

Em razão de considerável diversidade de atribuições, o imóvel que abrigará o Cartório Eleitoral deverá garantir o bom funcionamento de todas as atividades cartorárias.

11. Providências a serem adotadas previamente à celebração do contrato

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

O Cartório possui quadro de servidores com experiência e, portanto, capacitados para a fiscalização e gestão contratual.

12. Contratações correlatas e/ou interdependentes

Não existem contratações correlatas.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

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 do imóvel a ser locado, 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 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 às 29ª e 84ª Zonas Eleitorais de São José/SC, a Equipe de Planejamento da Contratação considera viável a instalação do cartório no imóvel selecionado, mediante a celebração de contrato de locação, com inexigibilidade de licitação, fundamentada no art. 74, V, da Lei n. 14.133/2021.



Ministério de Planejamento, Orçamento e Gestão
Secretaria de Patrimônio da União

DECLARAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE

Consulta Prévia No: SC-0126/2024	Data da solicitação da Consulta Prévia: 13/12/2024
Código de Verificação: 36b56e2f-5929-44bd-a001-b3c6809e2bf5	
Data de Emissão Declaração de Indisponibilidade: 07/02/2025	
Validade da Declaração de Indisponibilidade: 07/02/2026	
Resultado da Consulta Prévia:	Não existem imóveis no Patrimônio da União disponíveis com as características solicitadas

Orgão/Entidade Requerente	
Administração: Direta	CNPJ: 05.858.851/0001-93
Esfera: Federal	Endereço: Rua Esteves Junior, 68
Poder: Judiciário	CEP: 88.015-130
Entidade/Orgão: Tribunal Regional Eleitoral de Santa	Estado: SC
	Município: Florianópolis

DADOS DA SOLICITAÇÃO	
Finalidade	
Tema: Administração Pública	Uso: Sede/unidade administrativa
Política/programa governamental:	

Característica solicitadas do imóvel	
País: Brasil	Área do Terreno: 0 até 0
Estado: SC	Área Construída: 150 até 180
Município: São José	Observações:
Zona: Urbana	Nº de servidores: 19
Localização: Centro. São José/SC.	
Tipo Imóvel: Sala	

Justificativa / fundamentação
Descrição do uso proposto: Para abrigar os Cartórios e a Central de Atendimento da 29ª e 84ª Zonas Eleitorais de São José.
Justificativa: Atualmente, o TRE-SC dispõe de imóvel próprio para abrigar os cartórios de São José. Porém, a edificação necessita de reforma urgente, situação que torna imprescindível a disponibilização de novo imóvel para abrigar os servidores locais até que a referida reforma seja concluída.

A aceitação desta declaração está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço <https://sisrei.economia.gov.br/>

Declaração emitida com base na Portaria MP/SPU nº 318, de 18/12/2014.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

ETAPA: Escopo, contexto e critérios													
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE SANTA CATARINA													
Coordenação de Infraestrutura													
Identificar os riscos decorrentes da permanência do Cartório no imóvel locado.													
Analisar e monitorar as condições do imóvel e a efetividade das condições contratuais definidas.													
Forças: Processo de contratação e requisitos solidamente mapeados.													
Oportunidades: Incluir de serviços associados e redução de custos.													
Ameaças: Apresentação de problemas (estruturais) no imóvel durante a vigência do contrato de locação.													
Utilizando critérios do Plano de Gestão de Riscos aprovado pela Portaria da Presidência n. 45/2021													
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	Eficácia do Controle	Nível de Risco Residual	Limite de Exposição	Decisão do Gestor de Riscos	Validação superior
RI001	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		Manter e monitorar os controles existentes	Aprovado
RI002	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 compensação com o valor proposto pelo Locatário, assegurando-se a viabilidade para a Administração.	Forte	RB - risco Baixo		Manter e monitorar os controles existentes	Aprovado
RI003	Operacional	Infraestrutura e segurança	Infraestrutura	Localização e instalação inadequada 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		Manter e monitorar os controles existentes	Aprovado
RI004	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 dos serviços de manutenção e dos procedimentos associados, focalização e exigência dos documentos comprobatórios de responsabilidade técnica e de execução.	Forte	RB - risco Baixo		Manter e monitorar os controles existentes	Aprovado
RI005	Operacional	Continuidade de negócio	Pessoas	Apresentação de problemas (estruturais) no imóvel durante a vigência do contrato de locação	Baixa	Alto	RM - risco Médio	Monitoramento periódico das condições de manutenção periódicas, conforme plano definido pela SEMPOC/SES.	Forte	RB - risco Baixo		Manter e monitorar os controles existentes	Aprovado



SOLUÇÕES DE ENGENHARIA

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Responsável Técnico pela Elaboração do Laudo	Grasiella Martin Moraes
Contato do RT	(43) 99654-1504
CREA – Nacional	1720048606
CREA – Paraná	194445/D

LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Endereço completo do imóvel Avenida Lédio João Martins, 26, Lojas 06-07-08, Ed. Kobrasol Center			
Cidade São José	UF Santa Catarina		
Objetivo da Avaliação Determinar o valor de mercado de locação do imóvel avaliando.	Data da Vistoria: 26/02/2025		
Finalidade da Avaliação Locação			
Solicitante e/ou Interessado Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina			
Proprietário -			
Tipo de Imóvel Comercial		Áreas do imóvel (m²) área da loja comercial 140m²	
Metodologia Método Comparativo direto de dados de mercado		Especificação (fundamentação/precisão) Grau de Fundamentação II / Grau de Precisão III	
Pressupostos e Ressalvas Foi utilizado o valor mínimo do intervalo de confiança, devido ao modelo estatístico ser composto apenas por dados de oferta, e o arredondamento do valor final conforme previsto em normal ABNT NBR 14653-1 item 6.8.1.			
Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 14.000,00		Valor mínimo R\$ 12.000,00	
Valor máximo R\$ 17.000,00		Perspectiva de Liquidez do Imóvel Alta	
Nome do Responsável Técnico Grasiella Martin Moraes	CPF do RT 083.084.49-64	Formação do RT Engº Civil	CREA do RT PR-194445/D
Nome do Representante Legal Grasiella Martin Moraes	CPF do RL 083.084.49-64		
Nome da Empresa GM Serviços de Engenharia e Consultoria		CNPJ 53.511.958/0001-03	

GRASIELLA MARTIN
MORAES:08308449
964

Assinado de forma digital
por GRASIELLA MARTIN
MORAES:08308449964
Dados: 2025.03.13
17:49:11 -03'00'

GRASIELLA MARTIN
MORAES:08308449
964

Assinado de forma digital
por GRASIELLA MARTIN
MORAES:08308449964
Dados: 2025.03.13 17:49:30
-03'00'

Assinatura do Responsável Técnico

Assinatura do Representante Legal

Londrina, 13 de março de 2025.

Sumário

Sumário 3

1. DESCRIÇÃO SUCINTA DO IMÓVEL AVALIANDO 4

2. OBJETIVO E FINALIDADE DO IMÓVEL 4

3. PARTES ENVOLVIDAS..... 4

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES 4

5. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES 4

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO 5

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 8

8. METODOLOGIA UTILIZADA 9

9. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA 9

10. CONSIDERAÇÕES FINAIS 10

ANEXO 01 - Fotografias do imóvel avaliando 11

ANEXO 03 - Planilha do padrão de acabamento 20

ANEXO 04 - ART 21

1. DESCRIÇÃO SUCINTA DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando se trata de uma loja comercial localizada na Avenida Lédio João Martins, 26, Lojas 06-07-08, Ed. Kobrasol Center, na cidade de São José. O imóvel possui uma área de 140m². O mesmo é uma construção comercial em alvenaria, possui vaga de garagem. No momento da vistoria encontrava-se desocupado.

2. OBJETIVO E FINALIDADE DO IMÓVEL

2.1. Objetivo: Determinar o valor de mercado de locação do imóvel avaliando.

2.2. Finalidade: Locação.

3. PARTES ENVIDAS

3.1. Proprietário: Sem destaque.

3.2. Solicitante: Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina, residente na Rua Esteves Júnior, 80, centro, em Florianópolis-SC.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Para a elaboração do presente trabalho foi consultada a documentação a nós enviada pelo proprietário, auxiliado com vistoria "in loco". Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação fornecida, assumindo-se que os dados ali contidos são verdadeiros.

Na presente avaliação assume-se que os elementos constantes da documentação fornecida ao signatário estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros foram de boa fé e são confiáveis. O trabalho obedece como diretrizes técnicas a recomendações da NBR 14653-2 e NBR 14653-1 (Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos da Associação Brasileira de Normas Técnicas)

5. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida, constituída por Registro Geral de Imóveis.
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 26/02/2025.

- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1. Caracterização da região a qual imóvel avaliando está inserido

6.1.1. Aspectos Gerais

O imóvel está localizado na Avenida Lédio João Martins, 26, Lojas 06-07-08, Ed. Centro Kobrasol, na cidade de São José, Santa Catarina. A região é um dos principais polos comerciais e de serviços do município, concentrando lojas, supermercados, farmácias, bancos, restaurantes e diversos serviços essenciais. A infraestrutura urbana é bem desenvolvida, com ruas asfaltadas, boa iluminação pública e fácil acesso ao transporte, fatores que atraem um fluxo constante de pessoas e valorizam os imóveis locais. Estas características reforçam o potencial comercial do imóvel avaliando (conforme imagem 01).

Ocupação principal no local: As principais atividades econômicas são externas para o comércio e serviços. Em relação à renda, os dados do IBGE indicam que o rendimento médio mensal dos trabalhadores formais no município de São José, em 2022, era de aproximadamente 2,29 mínimos.

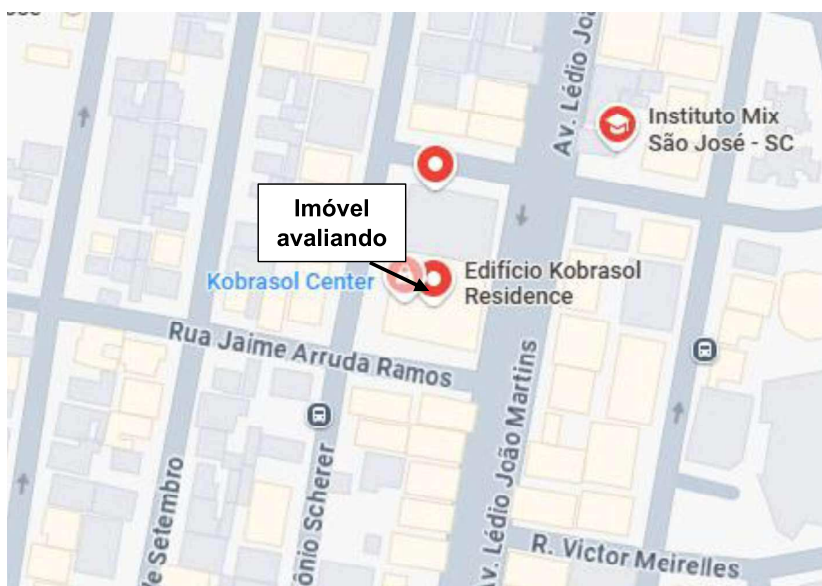


Imagem 01 – Mapa dos limites do bairro
Fonte – Google Maps.

6.1.2. Aspectos Físicos

O imóvel está situado na Avenida Lédio João Martins, 26, Lojas 06-07-08, Ed. Centro Kobrasol, na cidade de São José, SC, em uma área valorizada pela proximidade com bairros estratégicos. O bairro Kobrasol, um dos mais desenvolvidos da cidade, concentra comércios, serviços, restaurantes e moradias de alto padrão, atraindo grande fluxo de pessoas. O bairro Campinas, ao lado, é uma região movimentada, com ampla oferta de comércio e serviços essenciais. O bairro Roçado, em crescimento, combina áreas residenciais e comerciais, oferecendo infraestrutura consolidada e boas opções de mobilidade. Já o bairro Barreiros abrigou instituições de ensino, incluindo faculdades, o que impulsiona a procura por serviços e moradia. Esses bairros complementam a região, ampliando a sua atratividade com suporte em serviços, comércio e infraestrutura consolidada.

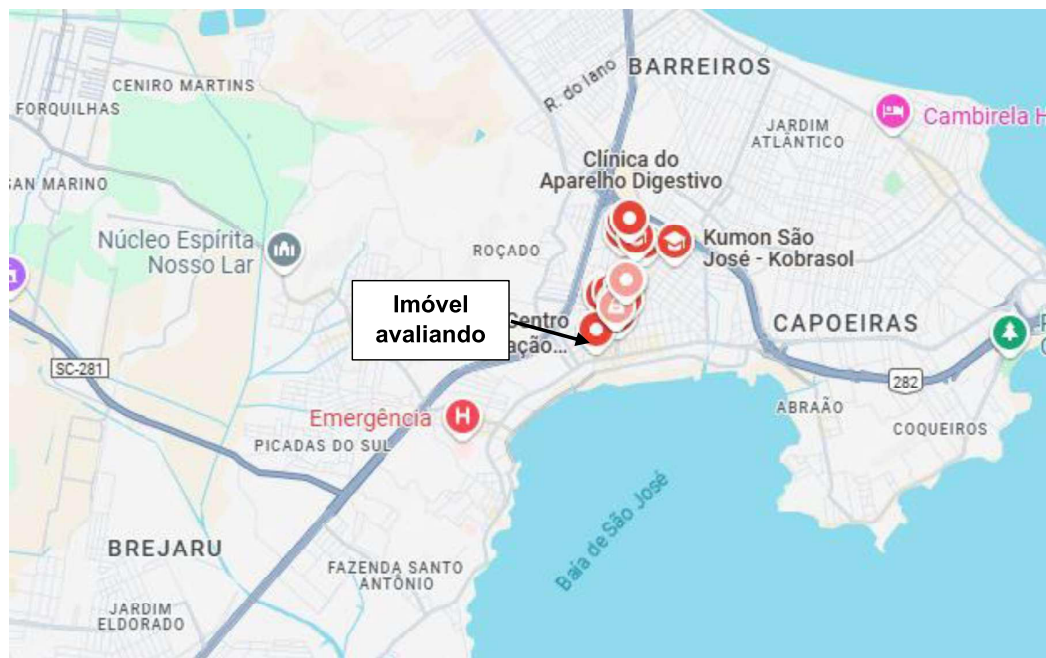


Imagem 02 – Imóvel avaliando com principais vias de acesso.
Fonte – Google Maps.

6.1.3. Uso e Ocupação do solo

Em São José, o zoneamento e as Leis de Uso e Ocupação do Solo são caracterizados por um uso do solo predominantemente comercial e de serviços, concentrando lojas, bancos, restaurantes, clínicas e órgãos públicos. A região também abriga imóveis residenciais, principalmente edifícios verticais, que atendem à demanda por moradia próxima ao comércio e serviços essenciais. A área é bem urbanizada, com infraestrutura consolidada de pavimentação, saneamento e iluminação pública. A ocupação do solo é densa e mista, com algumas áreas verdes, como praças, e apresenta grande valorização devido à sua localização estratégica no município.

6.1.4. Infraestrutura Urbana

O município de São José é servido pelos seguintes equipamentos urbanos e melhorias típicas, tais como: água encanada, energia elétrica pública, redes de cabeamento de transmissão de dados, pavimentação, comunicação e televisão, telefone e coleta de sólidos, sólidos, de acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) – Censo 2022.

6.1.5. Atividades Existentes e Equipamentos Comunitários

A região concentra comércio, serviços e equipamentos comunitários essenciais, como lojas, supermercados, bancos, farmácias, restaurantes e escritórios, atendendo às necessidades da população local. Também abriga a prefeitura, escolas, creches, unidades de saúde e postos de atendimento público, oferecendo suporte completo aos moradores.

6.2. Caracterização do terreno do imóvel avaliando

A vocação principal do imóvel é comercial. O terreno do imóvel é um lote urbano, localizado na Avenida Lédio João Martins, 26, Lojas 06-07-08, Ed. Centro Kobrasol, na cidade de São José – SC. O imóvel possui uma área construída de 140m², obedecendo à legislação em vigor do município. A avenida onde o imóvel está localizado é pavimentada e conta com infraestrutura urbana consolidada.

A região no entorno do imóvel é, em sua maioria, composta por edificações residenciais e comerciais, que apresentam diversidade arquitetônica. A edificação onde o imóvel avaliado está inserido é composta por lojas comerciais. Como mostra a imagem 03 abaixo, o imóvel avaliado e seus confrontantes.

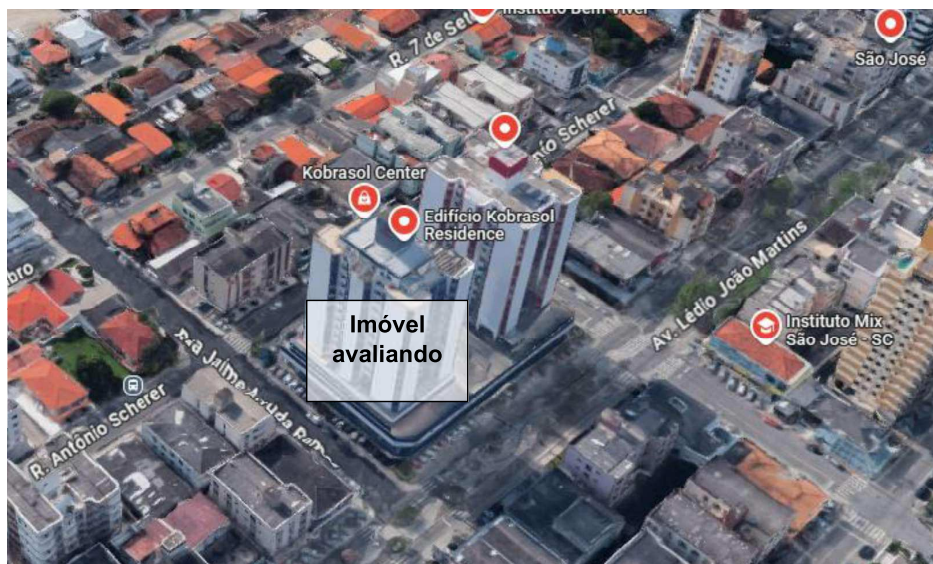


Imagem 03 – Localização do imóvel e seus confrontantes.
Fonte – Google Maps.

6.3. Características das edificações e benfeitorias

Trata-se de uma loja comercial, localizado no centro da cidade, situado na Avenida Lédio João Martins, 26, Lojas 06-07-08, Ed. Centro Kobrasol, na cidade de São José – SC. O imóvel avaliando possui uma área de 140m². O Imóvel avaliando encontra - se desocupado pelo proprietário, e o mesmo está sendo disponível para locação.

Durante a avaliação da sala comercial e em conversa com o proprietário, verificamos que o imóvel é recém reformado, e possui estrutura inacabada no segundo pavimento. Não possui nenhuma manifestação patológica.

O imóvel é constituído por uma sala ampla no térreo e mezanino.

A estrutura do imóvel é composta por laje e possui acabamento normal, idade aparente de 5 anos e um estado de conservação bom, conforme descrito abaixo e tabela.

Fachada Principal	Fachada principal com vidro fixo e porta de abrir de vidro, possui acabamento de azulejo branco.
Piso	Piso cerâmico na cor branco.
Paredes	Em tinta látex em massa corrida na cor branco.
Teto:	O teto é dado por laje. Todos os ambientes são compostos por tinta látex na cor branco e forro de gesso.
Acabamentos	Esquadrias em alumínio e vidro.

Tabela 01 – Descrição dos acabamentos

Fonte – Autoria própria.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel avaliado está localizado na Avenida Lédio João Martins, no bairro Kobrasol, uma das regiões mais valorizadas de São José, devido à sua localização estratégica e à diversidade de serviços e comércios presentes.

A zona em que o imóvel está inserido é uma das mais favorecidas economicamente e socialmente da cidade, sendo um polo comercial consolidado. No entanto, por se tratar de uma região com grande concentração de imóveis comerciais de uso misto, a concorrência é significativa. O bairro é composto por um grande número de empreendimentos comerciais e sociais, além de atividades externas para prestação de serviços, comércio e escritórios corporativos. A região conta com infraestrutura completa, incluindo equipamentos urbanos, unidades de saúde e instituições de ensino.

A oferta de imóveis similares é equilibrada, e a absorção pelo mercado pode ser considerada favorável. O imóvel avaliado possui padrão construtivo compatível com o contexto do empreendimento em que está inserido.

Dado o desempenho positivo do mercado para imóveis com as características do avaliado, ele é classificado como de **LIQUIDEZ ALTA**, sendo atrativos para empresas de pequeno a médio porte que buscam visibilidade, infraestrutura, segurança e conveniência.

RESUMO:

- a) Liquidez: “alta”
- b) Desempenho de mercado: “aquecido”
- c) Número de ofertas: “Alta”
- d) Absorção pelo mercado: “Normal”
- e) Público alvo para absorção do bem: empresas de pequeno a médio porte
- f) Facilitadores para negociação do bem: corretores e imobiliárias

8. METODOLOGIA UTILIZADA

Para a elaboração deste trabalho foi empregado o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, com tratamento técnico dos dados com o uso da Regressão Linear/ Inferência Estatística conforma recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653 partes 1 e 2.

9. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

IMÓVEL AVALIANDO:	R\$ 14.000,00 (Quatorze mil reais)
--------------------------	---

O valor acima descrito foi obtido em nução com a liquidez do mercado local, utilizado o valor de avaliação do imóvel na presente data deste laudo, a saber: 13 de março de 2025, acatando os atributos específicos do imóvel, como: suas características físicas, padrão de acabamento, reformas, localização, oferta de imóveis semelhantes no mercado imobiliário.

10. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os anexos presentes de igual modo receberam rubrica e são descritos conforme listagem a seguir:

Anexo 01 – Fotografias do imóvel avaliando

Anexo 02 – Planilha de Padrão de Acabamento

Anexo 03 – ART

Nada tendo a acrescentar, o presente laudo é encerrado com 21 (vinte e uma) páginas impressas, todas rubricadas sendo a última assinada.

Londrina, 13 de março de 2025.

GRASIELLA MARTIN
MORAES:08308449
964

Assinado de forma digital por
GRASIELLA MARTIN
MORAES:08308449964
Dados: 2025.03.13 17:49:50
-03'00'

Grasiella Martin Moraes
Engenheira Civil
194445/D
083.084.499-64

ANEXO 01 - Fotografias do imóvel avaliando

Imagem 01: Fachada

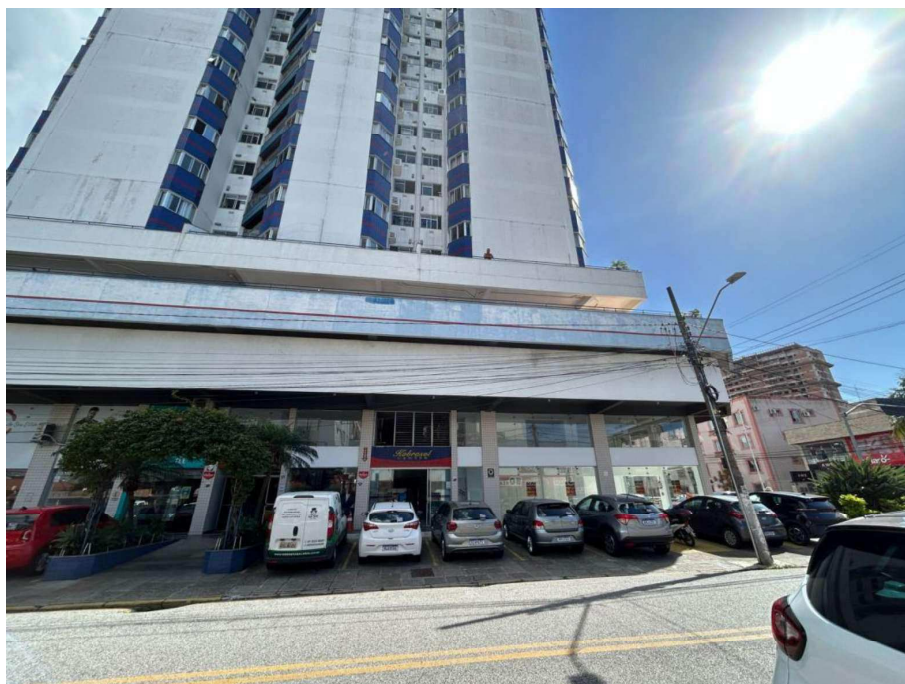


Imagem 02: Fachada



Imagem 03: Fachada Lateral



Imagem 04: Fachada

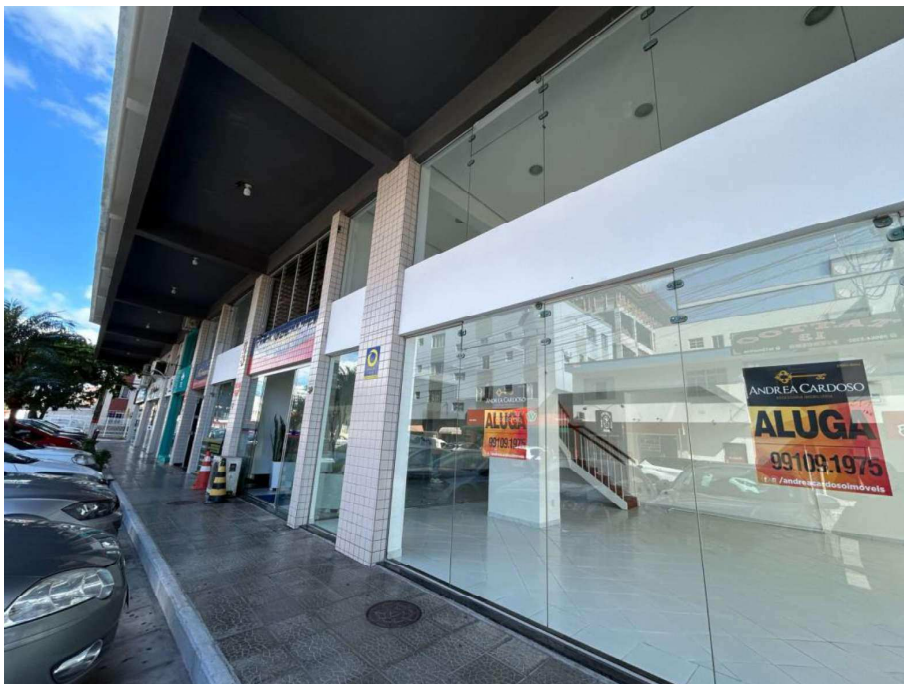


Imagem 05: Acesso principal



Imagem 06: Área interna

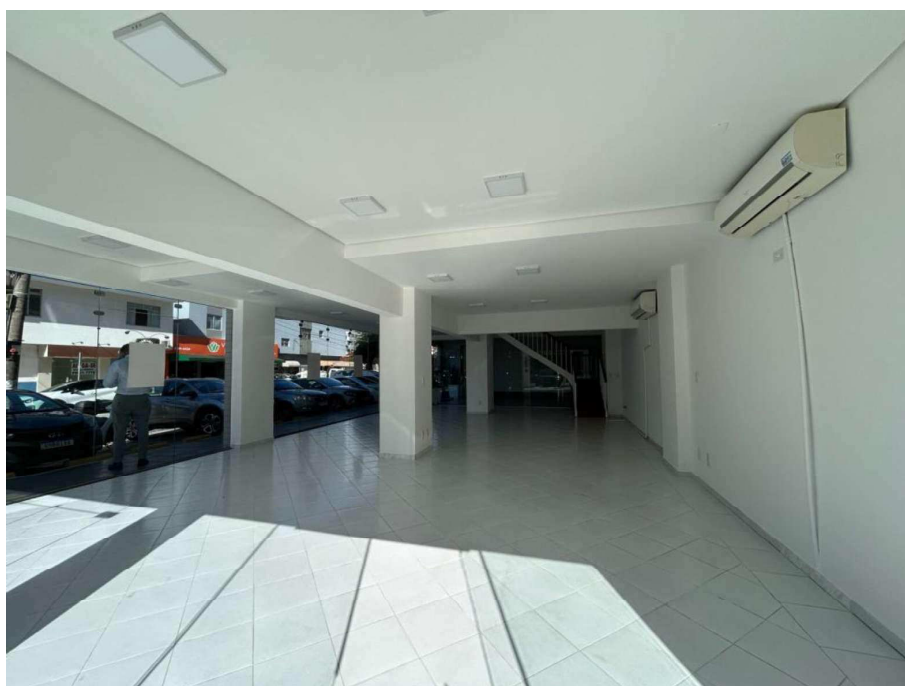


Imagem 07: Área interna



Imagem 08: Área interna



Imagem 09: Área interna



Imagem 10: Área interna



Imagem 11: Área interna



Imagem 12: Área interna

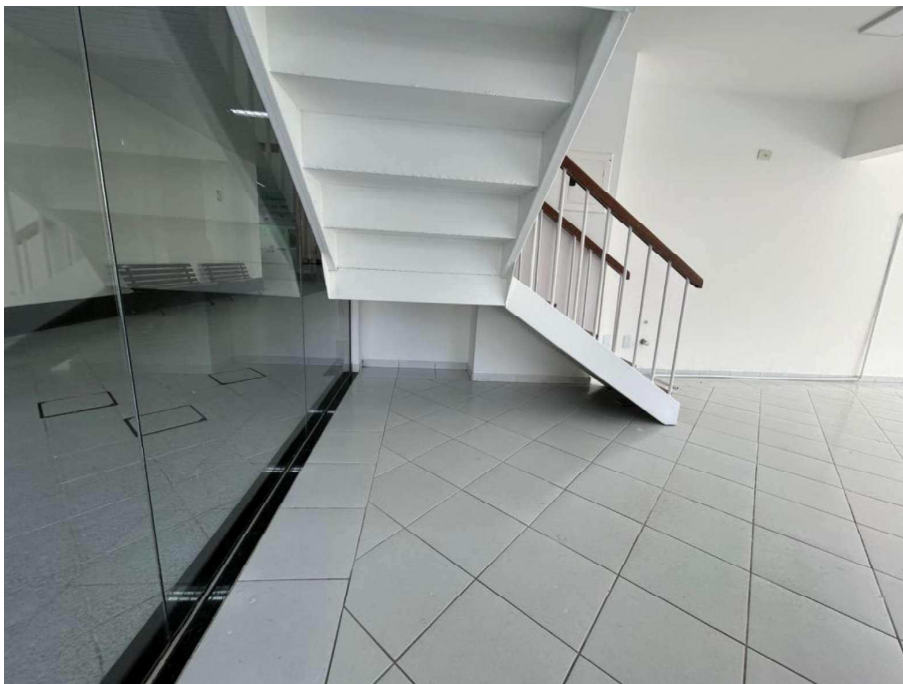


Imagem 13: Área interna superior

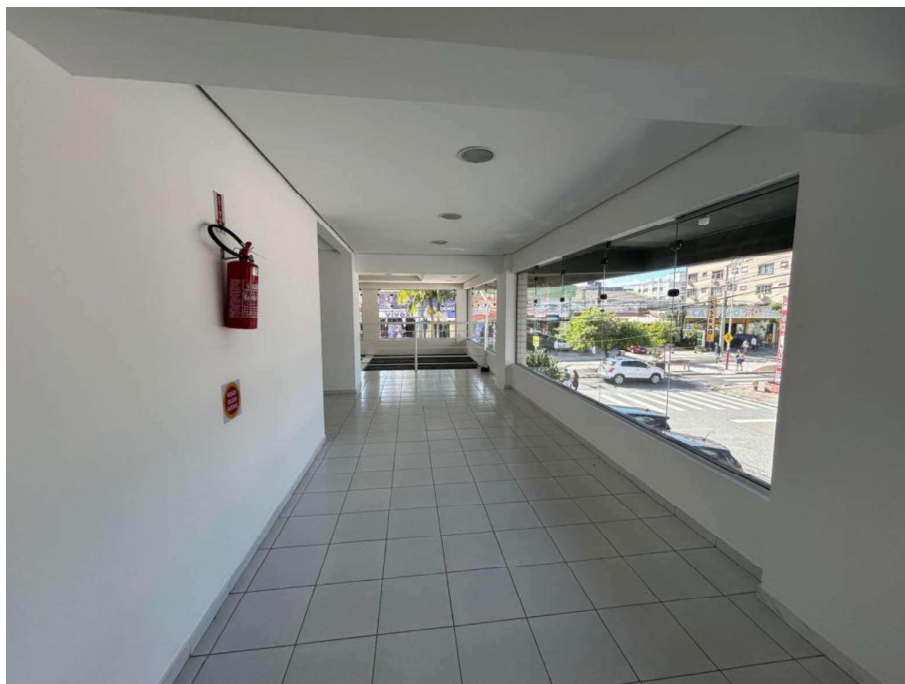


Imagem 14: Área interna superior



Imagem 15: Área interna superior



Imagem 16: Área interna superior



Imagem 17: Área interna superior



Imagem 18: Área interna superior



ANEXO 03 - Planilha do padrão de acabamento

Conceito	Ambiente Privativo			
	Apartamento/Casa			
	Piso	Parede	Forro	Acessórios
Alto (Superior/Luxo) Código 7	Projetos com Paginação Diferenciada em porcelanato de 1º linha ou pedras naturais com dimensões das peças acima do usual	Texturado, tinta acrílica, painéis decorativos e/ou revestimento 3D/porcelanato, pedra natural e/ou e pastilhas decorativas em áreas molhadas.	Projetos decorativos com sancas em pé direito acima do usual, iluminação indireta	Registros e torneira de luxo, pias, tanques em granito ou mármore de dimensões amplas, lavatórios de luxo com bancada em pedra natural.
Alto (Por predominância) Código 6	Revestimento em porcelanato de 1º qualidade ou pedras naturais	Tinta acrílica sobre emassamento/porcelanato, pedra natural ou pastilhas em áreas molhadas.	Projeto com sancas, tinta acrílica.	Registros e torneira de 1º linha, com acabamento de alto padrão, pias e tanques em granito ou mármore, lavatórios
Normal (Com aspecto de alto) Código 5	Classificação Intermediária	Classificação Intermediária	Classificação Intermediária	Classificação Intermediária
Normal (Forte Predominância) Código 4	Cerâmica de primeira qualidade	Tinta acrílica sobre emassamento/cerâmica até o teto em áreas molhadas.	Forro de gesso/pintura látex	Registros e torneiras de 1º linha, pias e tanques em aço ou pedra natural, lavatórios em louça de 1º linha.
Normal (Com aspecto de baixo) Código 3	Classificação Intermediária	Classificação Intermediária	Classificação Intermediária	Classificação Intermediária
Baixo Código 2	Cerâmica popular	Tinta aplicada sobre reboco/cerâmica a meia altura em áreas molhadas	Forro de PVC ou lambri de madeira/caiação	Registros e torneiras de marcas populares, pias e tanques em material sintético, lavatórios pequenos sem bancada.
Mínimo Código 1	Cimentado	Caiação/cerâmica a meia parede no box e faixa cerâmica acima das pias e lavatórios.	Sem forro/caiação	Registros e torneiras em PVC, pias e tanques em material sintético, lavatório de dimensões mínimas.

ANEXO 04 - ART**Anotação de Responsabilidade Técnica - ART**

Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina

CREA-SC**ART OBRA OU SERVIÇO****25 2025 9735339-0****Substituição de ART 9735312-9 Individual****1. Responsável Técnico****GRASIELLA MARTIN MORAES**
Título Profissional: Engenheira CivilRNP: 1720048606
Registro: 212374-5-SC

Empresa Contratada:

Registro:

2. Dados do ContratoContratante: Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina
Endereço: RUA ESTEVES JUNIOR
Complemento:
Cidade: FLORIANOPOLIS
Valor: R\$ 600,00
Contrato:

Celebrado em:

Vinculado à ART:

Ação Institucional:
Tipo de Contratante:Bairro: CENTRO
UF: SCCPF/CNPJ: 05.858.851/0001-93
Nº: 68

CEP: 88015-130

3. Dados Obra/ServiçoProprietário: Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina
Endereço: RUA ANTONIO SCHERER
Complemento: Lojas 06-07-08
Cidade: SAO JOSE
Data de Início: 26/02/2025
Finalidade:

Previsão de Término: 13/03/2025

Bairro: KOBASOL
UF: SC
Coordenadas Geográficas:CPF/CNPJ: 05.858.851/0001-93
Nº: 68

CEP: 88102-090

Código:

4. Atividade Técnica

Avaliação

Laudo

Vistoria

Edificação de Alvenaria Para Fins Comerciais

Dimensão do Trabalho:

1,00

Unidade(s)

5. Observações

Laudo de Avaliação de Imóvel pelo método comparativo com a utilização de inferência estatística.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que na(s) atividade(s) registrada(s) nesta ART foram atendidas as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT, na legislação específica e no Decreto Federal n. 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

NENHUMA

9. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

SAO JOSE - SC, 13 de Março de 2025

8. Informações

- A ART é válida somente após o pagamento da taxa.
- Situação do pagamento da taxa da ART: ART ISENTA
- ART ISENTA DE TAXA CONFORME RESOLUÇÃO DO CONFEA N 1.067/2015 OU POR DECISÃO JUDICIAL.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-sc.org.br/art.
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.
- Esta ART está sujeita a verificações conforme disposto na Súmula 473 do STF, na Lei 9.784/99 e na Resolução 1.029/09 do CONFEA.

GRASIELLA MARTIN MORAES
083.084.499-64www.crea-sc.org.br
Fone: (48) 3331-2000falecom@crea-sc.org.br
Fax: (48) 3331-2107**CREA-SC**
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa CatarinaContratante: Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina
05.858.851/0001-93



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

TERMO DE REFERÊNCIA

1. Definição do objeto

Locação de imóvel destinado a abrigar o Cartório das 29ª e 84ª Zonas Eleitorais de São José, onde serão prestados os serviços e desenvolvidas as correlatas atividades 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 imóvel situado na Rua Jaime Arruda Ramos, n. 02, lojas n. 06, 07 e 08 no Edifício Residencial e Comercial Kobrassol Residence, Campinas, São José/SC, destinado a abrigar os Cartórios da 29ª e 84ª Zonas Eleitorais, onde serão prestados os serviços e desenvolvidas as atividades correlatas de competência da Justiça Eleitoral, com as características do *check-list* juntado aos autos do PAE n. 4619/2025.

3.1. Estudo Técnico Preliminar

O Estudo Técnico Preliminar está anexado ao PAE n. 4619/2025.

4. Requisitos da contratação

Os principais requisitos: imóvel central; sala com acessibilidade; espaço suficiente para atendimento aos públicos interno e externo; banheiro para público externo com adaptação a PCD, banheiro para público interno.

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

O espaço deve garantir o regular funcionamento das atividades cartorárias, inclusive o bom atendimento ao público.

5.1. Prazos

O prazo de vigência do contrato de locação será de 1 (um) ano, podendo ser prorrogado até o limite decenal.

5.2. Pagamento

O valor da locação será de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), em prestações a serem pagas mensalmente, e o prazo máximo para a sua efetivação será de 10 (dez) dias úteis após o encerramento do período de referência.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

5.3. Vigência da contratação

O Contrato terá a vigência de 1 (um) ano, na modalidade de locação tradicional, 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 da equipe designada 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. Pagar as despesas com locação, IPTU, Taxa de Condomínio e Energia Elétrica;

5.4.4. 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; 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.

5.5. Obrigações da Contratada

5.5.1. Locar o imóvel nas condições, no preço e no prazo estipulados neste Contrato;

5.5.2. Não transferir, no todo ou em parte, o objeto do presente Contrato, sem prévia comunicação ao LOCATÁRIO;

5.5.3. Realizar as manutenções de responsabilidade do proprietário, assim entendidas como aquelas não decorrentes do desgaste natural ou da utilização do imóvel; e

5.5.4. Manter durante a execução do Contrato todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no PAE n. 4619/2025.

6. Modelo de gestão do contrato

6.1. Gestor de contrato

6.1.1. Caberá ao gestor do contrato e, nos seus afastamentos e seus impedimentos legais, ao seu substituto, em especial:

a) coordenar as atividades relacionadas à fiscalização técnica e administrativa;

b) acompanhar os registros realizados pelos fiscais 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 do registro de ocorrências, das



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

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; e

i) tomar providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções.

6.1.2. Caberá ao fiscal técnico do contrato e, nos seus afastamentos e seus impedimentos legais, ao seu substituto, em especial:

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 inexecução ou irregularidade constatada, com a definição de prazo para a correção;

d) informar ao gestor do contrato, 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;

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 documentações exigidas para o pagamento;

g) comunicar ao gestor 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 o fiscal administrativo; e

i) auxiliar o gestor do contrato com as informações necessárias, na elaboração do documento comprobatório da avaliação realizada na fiscalização do cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado.

6.1.3. Caberá ao fiscal administrativo do contrato e, nos seus afastamentos e seus impedimentos legais, ao seu substituto, em especial:



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

- a) prestar apoio técnico e operacional ao gestor 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 ao gestor 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 o fiscal técnico; e
- f) auxiliar o gestor do contrato com as informações necessárias, na elaboração do documento comprobatório da avaliação realizada na fiscalização do cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado.
- 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

	Titular ou substituto das unidades
Gestor da contratação	Cartório da 29ª Zona Eleitoral Cartório da 84ª Zona Eleitoral.
Fiscais técnicos	Seção de Engenharia e Arquitetura
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 –



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

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 do Cartório Eleitoral em um único imóvel, não é possível o parcelamento do objeto.

8.2. Seleção do imóvel

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

O valor da locação de R\$ 15.000,00 está compatível com a realidade do mercado local, conforme os valores apurados no Laudo de Avaliação do imóvel (anexo aos Estudos Técnicos Preliminares)

8.2.1. Modalidade de licitação e critério de julgamento

A locação do imóvel será contratada por meio de inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, V, da Lei n. 14.133/2021.

9. Estimativas do valor da contratação

O valor mensal da locação é de R\$ 15.000,00.

Os valores estimados mensais das demais despesas são os seguintes:

- IPTU: valor mensal - R\$ 216,00
- Condomínio: valor mensal - R\$ 1.307,00
- Energia elétrica: valor mensal estimado de R\$ 1.500,00

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.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

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 (R\$)
Locação de imóvel	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 Pessoa Jurídica, Subitem 10 – Locação de Imóveis	15.000,00
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	1.307,00
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 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.	1.500,00
Tributos	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 Pessoa Jurídica, Subitem 15 – Tributos a conta do Locatário ou Cessionário	216,00
Total			18.023,00

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;



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

- 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.

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 na execução do objeto deste 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 resultado da multiplicação do valor mensal pelo número de meses restantes para o encerramento da vigência do contrato, a contar do mês do inadimplemento;

d) 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.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

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;
- 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 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.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

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.

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.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

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			m²
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)		