TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE SANTA CATARINA

PROCESSO ADMINISTRATIVO ELETRÔNICO

PAE n°: 8.853/2025

Documento de Formalização da Demanda

1 Identificação da Demanda

1.1 Título

Locação de imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de Turvo - 42ªZE

1.2 Unidade Demandante

Unidade	42ª ZE - Cartório da 42ª Zona Eleitoral - Turvo	**Data**	03/06/2025
Responsável pela demanda	Flavia Jussara Fontana		

1.3 Vinculação ao Plano Anual de Contratações

Item do plano: 22 - Locação de imóveis

1.4 Valor Estimado

R$5.600,00

2 Contexto

2.1 Motivação

Locação de imóveis

2.2 Resultados Esperados

O espaço deve garantir o funcionamento, de forma ampla, das atividades relativas ao Cartório Eleitoral de Turvo - 42ª ZE e disponibilizar que todos os eleitores consigam acesso aos serviços.

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 [x] De 1 a 3 anos [ ] Mais de 3 anos

2.5 Unidades que farão uso da demanda ou serão beneficiadas

[x] 1 unidade [ ] 2 unidades [ ] 3 unidades [ ] Mais de 3 unidades

3 Integrante Demandante na Equipe de Planejamento da Contratação

Nome do Servidor (titular)	Flavia Jussara Fontana
Telefone	8122
E-mail	flavia.fontana@tre-sc.jus.br
Nome do Servidor (substituto)	Fernanda Caribé Seixas
Telefone	
E-mail	fernanda.seixas@tre-sc.jus.br

4 Unidade Técnica

SIS - Secretaria de Infraestrutura e Serviços

Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. Necessidade da contratação

A Justiça Eleitoral não dispõe de imóvel de sua propriedade na cidade de Turvo, sede da 42ª Zona Eleitoral e não há perspectiva de aquisição no curto ou médio prazo.

2. Alinhamento da contratação

2.1. Plano de Contratações Anual

Anexo I
Item 22 - Locação de imóveis

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

Imóvel central e acessível; espaço suficiente para atendimento aos públicos interno e externo; arquivo de processos e procedimentos; banheiro para público externo com adaptação a PCD, copa e local para material de limpeza.

Para total adequação às necessidades do Cartório Eleitoral, será necessária a construção de nova rampa de acesso, dentro das normas técnicas. O locador se comprometeu, caso seja firmado o contrato, proceder às adaptações necessárias no prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

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 Declaração de Indisponibilidade de Imóvel, oriunda da Secretaria de Patrimônio da União – SPU, acerca da existência de imóveis públicos vagos que atendam ao objeto na localidade.

4.2. Análise das alternativas possíveis

Não há recursos para a aquisição ou construção de imóvel na localidade, assim como não há imóveis edificados que possam ser doados por outros Órgãos e, tampouco, imóveis deste Tribunal que possam ser oferecidos em permuta. Portanto, permanece a necessidade de locação de imóvel.

4.2.1. Compartilhamento de imóvel

O município de Turvo não possui unidades da Justiça Federal e da Justiça do Trabalho. Além disso, foi consultado o Fórum da respectiva Comarca, acerca da possibilidade de cessão gratuita de espaço para abrigar o Cartório Eleitoral da 42ª ZE, não se obtendo êxito.

Por fim, registra-se que não há, na localidade, outros órgãos públicos 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, 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	Cledison Saccon dos Santos
Descrição	Locação de Imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de Turvo com área de 155,13 m².
Valor Estimado	R$ 3.870,00

4.2.3. Contratações públicas similares

Produto/Serviço 01	Locação de Imóvel
Instituição Pública	Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina - TRE-SC
Fornecedor	Mafrann Participações e Serviços Ltda.
Descrição	Locação de Imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de Dionísio Cerqueira.
Valor Estimado	R$ 7.027,53

Observações	Contrato n. 36/2019 - Imóvel com área aproximada de 257 m².

Produto/Serviço 02	Locação de Imóvel
Instituição Pública	Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina - TRE-SC
Fornecedor	Rádio Itapiranga Ltda.
Descrição	Locação de Imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de Itapiranga
Valor Estimado	R$ 5.513,88
Observações	Contrato n. 13/2023 - Imóvel com área aproximada de 158,40 m².

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, de plano, 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.

Quanto ao valor proposto encontra-se adequado à avaliação realizada, além de contemplar serviços associados, a cargo do Locador, consistentes na pintura trienal do imóvel, e implicará economia a este Tribunal.

O locador deverá arcar com os custos do IPTU e taxa de coleta de lixo.

A solução proposta é a permanência, mediante a celebração de novo contrato de locação, com inexigibilidade de licitação, no imóvel atualmente ocupado desde 2022, o qual apresenta a singularidade de estar adaptado à necessidades da Administração, configurando inequívoca vantagem, na medida em que não haverá despesas com desmobilização e restituição de imóvel, estimadas em pelo menos R$ 25.000,00.

Além disso, o locador se compromete, caso seja firmado o contrato, proceder à construção de rampa de acesso, obedecendo às normas técnicas pertinentes, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da assinatura do contrato.

Locação com serviços associados), conforme proposta do Locador	**Despesas estimadas com os serviços de pintura (*facilities*)**	**Locação com *facilities* (incluindo os serviços discriminados)**
R$ 3.870,00	• Pintura do imóvel* - material e mão de obra (Periodicidade: 3 anos): R$5.905,35 (R$1.968,45 / ano; R$164,04 / mês) .	R$ 3.870,00

* Os custos da pintura foram calculados com base na planilha elaborada pela Coordenadoria de infraestrutura (vide documentos 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 imóvel situado na Rua Afonso Colodel, 19, sala 2, Bairro Cidade Alta,Turvo/SC, de propriedade do Senhor Cledison Saccon dos Santos, com inexigibilidade de licitação.

5. Descrição da solução

Locação de imóvel, com serviços associados (*facilities*), mediante o regime de execução de prestação de serviços de gerenciamento e manutenção de imóvel, destinado a abrigar o Cartório da 42ª Zona Eleitoral – Turvo, onde serão prestados os serviços e desenvolvidas as atividades correlatas de competência da Justiça Eleitoral, com as características dos *check-lists* técnico e administrativo disponibilizados na Intranet deste Tribunal, no endereço http://intranet.tre-sc.gov.br/governanca-e-gestao/gestao-dos-bens-imoveis.

6. Estimativa de área mínima

A 42ª Zona Eleitoral de Turvo possui um eleitorado com 35.184 eleitores, situação que demanda a configuração de área mínima total estimada de aproximadamente 122 m² para o bom desenvolvimento dos trabalhos cartorários e distribuídos da seguinte forma :

- Área administrativa: 45 m²;
- Volume do arquivo: 7,5 m³;
- Área para reuniões: 12 m²;
- Área para sanitários servidores: 5 m²;
- Área para sanitários públicos: 2,5 m²;
- Área para sanitários PCR: 3,36 m²;
- Área para Copa: 9 m²;

ÁREA TOTAL útil = 111m²

ÁREA TOTAL construída (+10%) = 122m²

O imóvel para a nova locação do Cartório possui uma área total de 155,13m². Atualmente, o quadro de pessoal conta com 5 pessoas: 2 magistrados, 2 servidores efetivos e 1 estagiário. As áreas internas do imóvel são suficientes para a realização das tarefas cartorárias, incluindo o atendimento ao público.

7. Vigência da locação

O Contrato terá a vigência de 3 (três) 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.

8. Estimativa do custo de ocupação total

Segundo levantamento da SEPPEO/COFC, os custos relativos ao Cartório de Turvo em 2024 foram os seguintes:

- Locação: valor mensal - R$ 2.163,03
- Energia elétrica: valor mensal estimado de R$ 227,00
- Condomínio: R$ 161,00

Despesas estimadas no valor da locação do imóvel:

- Locação: valor mensal (incluindo os serviços associados)- R$ 3.870,00
- Energia elétrica: valor mensal estimado de R$ 270,00
- Condomínio + água e esgoto: valor estimado mensal de 250,00

Total = R$ 4.390,00

Não haverá custos com desmobilização, restituição do imóvel e adaptação, 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, principalmente em ano eleitoral, o imóvel que abrigará o Cartório Eleitoral deverá garantir o bom funcionamento de todas as atividades cartorárias.

Vislumbra-se, também, a expectativa de expressiva economia de recursos orçamentários e administrativos, resultante da adoção da modalidade de locação com *facilities*.

11. Providências a serem adotadas previamente à celebração do contrato

Não há providências a serem adotadas. O Cartório possui quadro de servidores com experiência e, portanto, capacitados para a fiscalização e gestão contratual.

12. Contratações correlatas e/ou interdependentes

Contrato 89/2022, onde se encontra atualmente instalado o Cartório, cuja vigência expira em 31/07/2025.

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 norma. Assim, considerando que se trata de objeto essencial ao apoio e à continuidade da prestação dos serviços da Justiça Eleitoral relativos à 42ª Zona Eleitoral - Turvo, 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-0032/2025 | Data da solicitação da Consulta Prévia: 22/04/2025

Código de Verificação: e6cb7a4e-5c01-41cb-af0a-54979fcb18ee
Data de Emissão Declaração de Indisponibilidade: 29/04/2025
Validade da Declaração de Indisponibilidade: 29/04/2026

Resultado da Consulta Prévia: Não existem imóveis no Patrimonio da União disponíveis com as caracteristicas solicitadas

Orgão/Entidade Requerente

Administração: Direta
Esfera: Federal
Poder: Judiciário
Entidade/Orgão: Tribunal Regional Eleitoral de Santa

CNPJ: 05.858.851/0001-93
Endereço: Rua Esteves Júnior, 68
CEP: 88.015-130
Estado: SC
Município: Florianópolis

DADOS DA SOLICITAÇÃO

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

Caracteristica solicitadas do imóvel

País: Brasil
Estado: SC
Município: Turvo
Zona: Urbana
Localização: Área Central de Turvo
Tipo Imóvel: Sala

Área do Terreno: 0 até 0
Área Construída: 110 até 140
Observações:
Nº de servidores: 4

Justificativa / fundamentação
Descrição do uso proposto: Imóvel para abrigar o Cartório da 42ª Zona Eleitoral de Santa Catarina em Turvo.
Justificativa: O TRE-SC não dispõe de imóvel próprio no Município.

A aceitação desta declaração está condicionada à verificação de sua autencidade 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.

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 Rua Afonso Colodel, nº 19, Sala 2, Bairro Cidade Alta	
Cidade Turvo / UF Santa Catarina	
Objetivo da Avaliação Determinar o valor de mercado de locação do imóvel avaliando. / Data da Vistoria: 01/07/2025	
Finalidade da Avaliação Locação	
Solicitante e/ou Interessado Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina	
Proprietário Cledison Saccon dos Santos	

Tipo de Imóvel Comercial	Áreas do imóvel (m²) 155,13
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$ 4.500,00	Valor mínimo R$ 4.200,00
Valor máximo R$ 4.800,00	Perspectiva de Liquidez do Imóvel Alta

Nome do Responsável Técnico Grasiella Martin Moraes	CPF do RT 083.084.49-64	Formação do RT Eng° 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:08308449964 Assinado de forma digital por GRASIELLA MARTIN MORAES:08308449964 Dados: 2025.07.02 15:31:28 -03'00'

Assinatura do Responsável Técnico

GRASIELLA MARTIN MORAES:08308449964 Assinado de forma digital por GRASIELLA MARTIN MORAES:08308449964 Dados: 2025.07.02 15:31:47 -03'00'

Assinatura do Representante Legal

Londrina, 02 de julho 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 5
6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO 5
7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 9
8. METODOLOGIA UTILIZADA 10
9. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA 11
10. CONSIDERAÇÕES FINAIS 11
ANEXO 01 - Fotografias do imóvel avaliando 12
ANEXO 02 - Planilha do padrão de acabamento 21
ANEXO 03 - ART 22
ANEXO 04 - Documentação Legal: Registro Geral de Imóveis 23

1. DESCRIÇÃO SUCINTA DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliado trata-se de uma sala comercial, localizada na Rua Afonso Colodel, nº 19, Sala 2, Bairro Cidade Alta, Turvo/SC, atualmente ocupada pelo Cartório Eleitoral de Turvo/SC. O imóvel é uma construção em alvenaria, padrão comercial, possuindo área privativa de 155,13 m². No momento da vistoria encontrava-se ocupado e em funcionamento, destinado a atividades administrativas e de atendimento ao público.

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 ENVOLVIDAS

3.1. Proprietário: Sr. Cledison Saccon dos Santos

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 chefe do cartório, 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).

Durante a vistoria, o imóvel apresentou bom estado de conservação, não sendo constatadas manifestações patológicas relevantes ou comprometedoras de sua utilização atual.

Também, observou-se que a área frontal ao imóvel avaliando possui calçada rebaixada ao nível da guia, configurada para permitir o acesso de veículos à área frontal, onde há estacionamento. Esse rebaixo, no entanto, não caracteriza uma rampa acessível conforme os requisitos estabelecidos pela NBR 9050/2020, que define as condições técnicas para acessibilidade em edificações de uso público ou coletivo.

Conforme a referida norma, acessos destinados a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida devem apresentar inclinação adequada, não superior a 8,33% para percursos de até 1,50 metros de desnível, corrimãos em ambos os lados para apoio e segurança, piso tátil de alerta e direcional para orientação de pessoas com deficiência visual, patamares de descanso em trajetos que superem 9,00 metros de extensão ou em casos de desníveis elevados, além de superfícies firmes, estáveis e antiderrapantes para garantir a segurança e a funcionalidade do acesso.

No caso do imóvel em questão, não há rampa específica projetada para acessibilidade, sendo o acesso realizado por meio da própria calçada rebaixada, cujo propósito original é viabilizar a entrada e saída de veículos. Essa condição não atende integralmente aos requisitos da NBR 9050/2020, podendo representar barreiras arquitetônicas para pessoas com mobilidade reduzida ou deficiência. Recomenda-se que o proprietário, especialmente considerando tratar-se de imóvel locado a órgão público, providencie as adequações necessárias para garantir acessibilidade plena, em conformidade com a legislação vigente.

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 01/07/2025.
- 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 situado na região central de Turvo/SC, município reconhecido como polo de serviços, comércio e atividades administrativas na microrregião, atendendo não apenas sua população, mas também moradores de municípios vizinhos.

A região caracteriza-se por infraestrutura urbana consolidada, com vias pavimentadas, iluminação pública eficiente, sistemas de abastecimento de água, rede de esgoto, energia elétrica, telecomunicações e serviços de internet banda larga. O bairro Cidade Alta abriga diversas atividades comerciais, prestadoras de serviços e órgãos públicos, conferindo forte caráter institucional e comercial à área.

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

6.1.2. Aspectos Físicos

O imóvel está localizado em ponto estratégico, próximo a instituições públicas, serviços bancários, comércio variado e repartições administrativas, garantindo boa visibilidade e fluxo contínuo de pessoas. O edifício apresenta fachada moderna, com boa manutenção e padrão construtivo compatível com edificações comerciais da região.

O entorno é composto majoritariamente por edificações comerciais, mistas e algumas residenciais, o que valoriza o imóvel em termos de acessibilidade e visibilidade comercial.

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

6.1.3. Uso e Ocupação do solo

De acordo com a legislação municipal vigente, a área onde se situa o imóvel é predominantemente destinada a uso comercial, administrativo e institucional. Essa vocação fortalece o potencial de valorização do bem, especialmente para locação a órgãos públicos, empresas prestadoras de serviços, consultórios, escritórios e atividades correlatas.

6.1.4. Infraestrutura Urbana

O município de Turvo/SC apresenta infraestrutura urbana consolidada, dispondo dos principais equipamentos e serviços públicos necessários ao desenvolvimento das atividades comerciais e administrativas. São observados os seguintes melhoramentos urbanos: rede de água potável, energia elétrica pública, sistema de esgotamento sanitário, rede de cabeamento para transmissão de dados e internet de alta velocidade, pavimentação asfáltica nas vias principais, iluminação pública eficiente, rede de telefonia fixa e móvel, além de serviço regular de coleta de resíduos sólidos urbanos. Estas condições contribuem para a atratividade e valorização dos imóveis comerciais na região central, conforme dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (Censo 2022).

6.1.5. Atividades Existentes e Equipamentos Comunitários

A região central de Turvo/SC concentra significativa atividade econômica, administrativa e institucional, destacando-se pela presença de comércio diversificado, serviços especializados e órgãos públicos. No entorno do imóvel avaliando encontram-se estabelecimentos como lojas de diferentes segmentos, supermercados, farmácias, agências bancárias, restaurantes, escritórios de contabilidade, advocacia e engenharia, além de prestadores de serviços diversos. Também estão presentes equipamentos públicos essenciais, como Prefeitura Municipal, Câmara de Vereadores, Fórum, cartórios, unidades básicas de saúde, escolas, creches e postos de atendimento ao cidadão. Esta configuração urbana assegura fluxo constante de pessoas e fortalece a demanda por imóveis comerciais bem localizados.

6.2. Caracterização do terreno do imóvel avaliando

A vocação principal do imóvel é comercial e institucional, considerando sua atual utilização pelo Cartório Eleitoral de Turvo/SC. O imóvel está localizado na Rua Afonso Colodel, nº 19, Sala 2, Bairro Cidade Alta, Turvo/SC, em uma região central de fácil acesso e boa visibilidade, inserido em área consolidada do tecido urbano do município.

O terreno sobre o qual está implantado o edifício possui destinação predominantemente comercial, em conformidade com o zoneamento estabelecido pela legislação municipal vigente. A Sala 2

possui área privativa de 155,13 m², integrando uma edificação de uso coletivo, concebida para atividades comerciais, de serviços e administrativas.

A rua onde o imóvel está situado é totalmente pavimentada, dotada de calçadas regulares, iluminação pública, redes de abastecimento de água e esgoto, energia elétrica, além de infraestrutura de telecomunicações, caracterizando uma área com infraestrutura urbana completa e adequada ao uso comercial.

O entorno imediato é formado por edificações de uso misto, predominando estabelecimentos comerciais, escritórios, órgãos públicos e algumas residências. Embora haja diversidade arquitetônica, observa-se certa uniformidade na ocupação urbana, típica de áreas centrais de municípios de porte médio. A localização estratégica do imóvel e o perfil do entorno reforçam seu potencial para atividades administrativas, comerciais, jurídicas e de prestação de serviços, tornando-o altamente atrativo para locação institucional ou empresarial.

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

6.3. Características das edificações e benfeitorias

O imóvel avaliado corresponde a uma sala comercial localizada na Rua Afonso Colodel, nº 19, Sala 2, Bairro Cidade Alta, Turvo/SC, atualmente ocupada pelo Cartório Eleitoral de Turvo/SC. A edificação destina-se ao uso comercial e institucional, apresentando padrão construtivo compatível com edificações situadas na região central do município, onde se concentram atividades econômicas, administrativas e serviços públicos.

A construção possui estrutura em alvenaria e concreto armado, com características técnicas e funcionais adequadas ao uso comercial e institucional. A sala possui área privativa de 155,13 m²,

distribuída em diversos ambientes internos, organizados através de divisórias modulares na cor clara, e painéis superiores em vidro. Essas divisórias permitem setorização funcional dos espaços, proporcionando ambientes reservados para recepção, salas de atendimento, áreas administrativas, arquivo, circulação interna e setores restritos, como evidenciado nas imagens anexas.

Os pisos são revestidos em cerâmica de cor clara, em bom estado de conservação, conferindo praticidade à manutenção, higiene e boa apresentação estética. As paredes possuem acabamento em pintura em tinta látex em tonalidades claras, favorecendo a luminosidade dos ambientes. O forro é predominantemente em laje pintada na cor branca.

As esquadrias são em alumínio com vidro, permitindo adequada ventilação natural e boa entrada de luz. As instalações elétricas e hidráulicas apresentam condições satisfatórias, atendendo às necessidades de uso comercial. Os sanitários possuem revestimento cerâmico até o meio da parede, louças e metais em bom estado de conservação, e incluem ambiente adaptado para acessibilidade, conforme normas vigentes.

A edificação possui acesso direto à via pública, com boa visibilidade e circulação, inserida em área dotada de infraestrutura urbana completa, incluindo pavimentação asfáltica, calçadas, rede de água potável, esgotamento sanitário, energia elétrica, iluminação pública e telecomunicações.

O entorno imediato é composto por edificações de uso misto, predominando estabelecimentos comerciais, serviços, órgãos públicos e algumas residências, o que reforça o potencial de valorização do imóvel. A localização estratégica e a configuração interna flexível através das divisórias tornam o imóvel altamente adequado para uso institucional, escritórios, ou outras atividades que demandem organização funcional e ambientes independentes.

Item	Descrição Atualizada
Fachada Principal	Fachada do edifício com pintura em tons de bege claro, com esquadrias em alumínio e vidro, e acesso principal em vidro temperado, com identificação da Justiça Eleitoral – Cartório Eleitoral de Turvo/SC.
Piso	Piso cerâmico na cor clara, com acabamento brilhante, em bom estado de conservação, em toda área interna.
Paredes	Paredes internas em alvenaria, acabamento em pintura em tinta látex na cor bege claro. Banheiros com revestimento cerâmico.
Teto	Forro em laje pintada na cor branca.

Tabela 01 – Descrição dos acabamentos
Fonte – Autoria própria.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel avaliado está localizado na região central de Turvo/SC, área de relevante importância econômica e administrativa para o município, caracterizada pela presença de comércio

diversificado, serviços especializados, órgãos públicos e estabelecimentos institucionais. A região dispõe de infraestrutura urbana consolidada, incluindo vias pavimentadas, iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica, telecomunicações de alta velocidade e transporte local, o que reforça o seu potencial para atividades comerciais, administrativas e institucionais.

O mercado imobiliário no centro de Turvo/SC, embora proporcionalmente mais restrito e menos dinâmico do que o de cidades de maior porte, apresenta estabilidade e uma demanda constante por espaços comerciais, especialmente aqueles bem localizados, como é o caso do imóvel avaliando.

A oferta de imóveis comerciais na região central é limitada, o que faz com que unidades com boa metragem, infraestrutura adequada, acessibilidade e localização estratégica sejam bastante valorizadas, tanto por empresas privadas quanto por instituições públicas e prestadores de serviços.

O imóvel avaliando apresenta padrão construtivo adequado às exigências do mercado local, está bem conservado, possui fachada moderna, boa visibilidade e acesso direto pela rua, características que ampliam seu potencial locativo. Seus acabamentos internos, distribuição funcional dos ambientes, acessibilidade e estado de conservação estão em consonância com as expectativas do mercado para imóveis destinados a atividades administrativas, jurídicas, consultórios, escritórios profissionais, prestação de serviços e órgãos públicos.

Em relação ao comportamento de mercado, a absorção de imóveis comerciais na região é considerada regular, sustentada pela demanda de empresas locais, profissionais liberais, prestadores de serviços e órgãos públicos, que buscam espaços funcionais, bem localizados e com infraestrutura adequada para suas operações.

RESUMO:

a) Liquidez: “alta”
b) Desempenho de mercado: “aquecido”
c) Número de ofertas: “Normal”
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$ 4.500,00 (Quatro mil e quinhentos 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: 02 de julho 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

Anexo 04 – Documentação Legal

Nada tendo a acrescentar, o presente laudo é encerrado com 29 (vinte e nove) páginas impressas, todas rubricadas sendo a última assinada.

Londrina, 02 de julho de 2025.

GRASIELLA MARTIN MORAES:08308449964

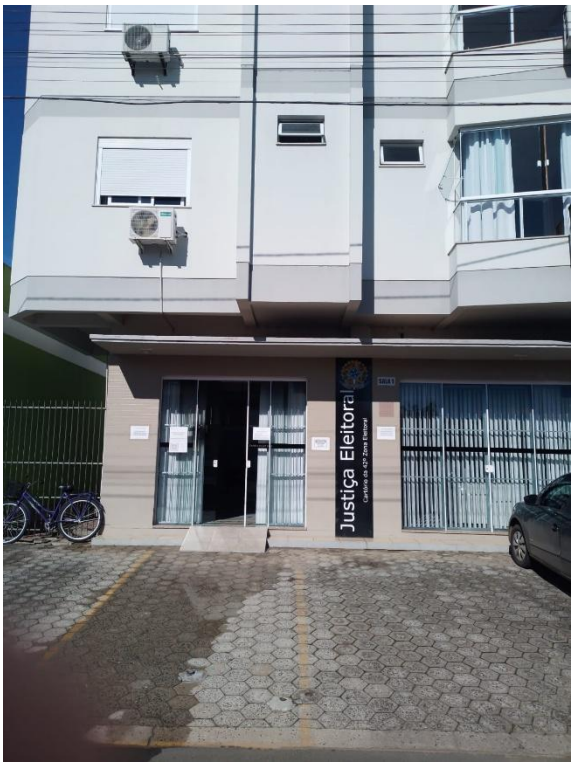
Assinado de forma digital por GRASIELLA MARTIN MORAES:08308449964
Dados: 2025.07.02 15:32:26 -03'00'

Grasiella Martin Moraes
Engenheira Civil
194445/D
083.084.499-64

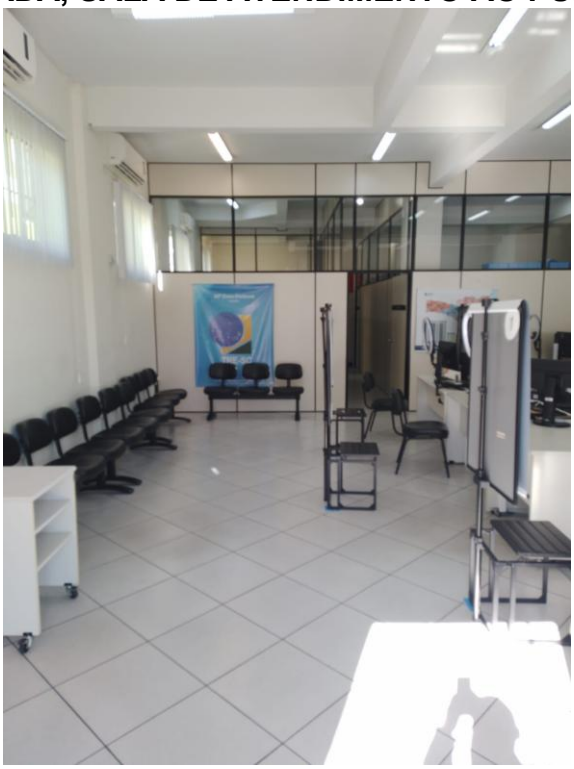
ANEXO 01 - Fotografias do imóvel avaliando

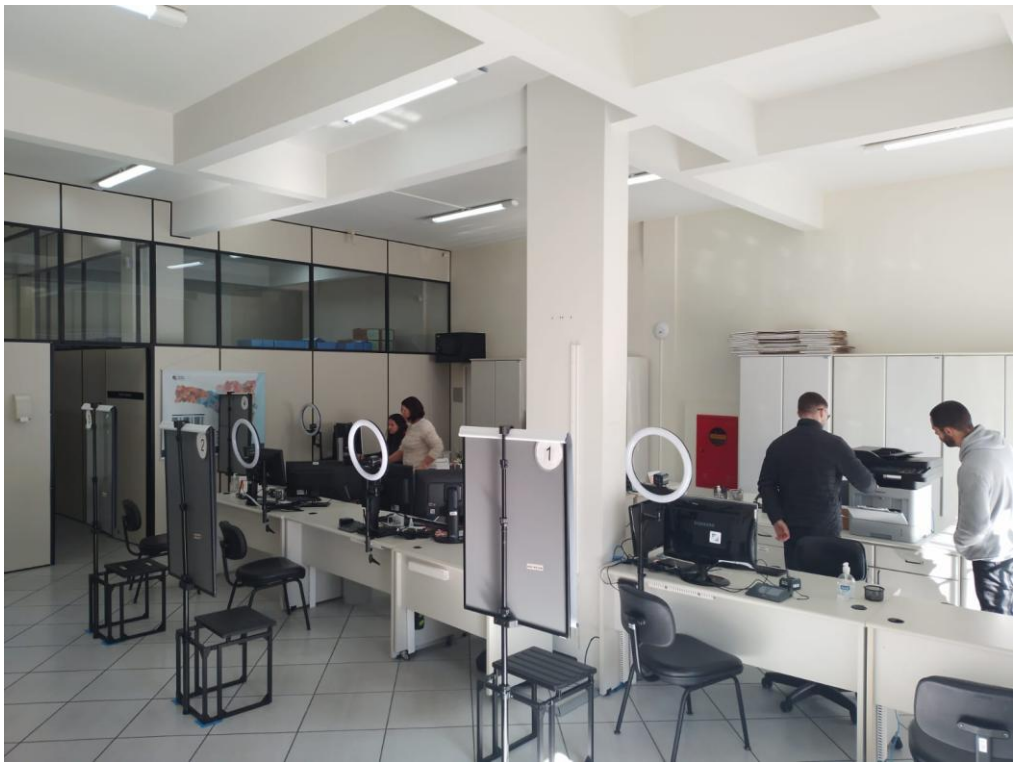
ACESSO AVENIDA MUNICIPAL

FACHADA DO PRÉDIO E SALA COMERCIAL



ENTRADA, SALA DE ATENDIMENTO AO PÚBLICO





ACESSO A SALAS DE ACESSO RESTRITO

SALA DE REUNIÕES

COZINHA

SALA DE ARQUIVO

BANHEIRO SOCIAL

BANHEIRO PARA PCD

ANEXO 02 - 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 1° 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 1° 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 1° 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 1° linha, pias e tanques em aço ou pedra natural, lavatórios em louça de 1° 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 03 - ART

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART **CREA-SC**
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina

ART OBRA OU SERVIÇO
25 2025 **9900663-6**
Inicial
Individual

1. Responsável Técnico

GRASIELLA MARTIN MORAES
Título Profissional: Engenheira Civil
RNP: 1720048606
Registro: 212374-5-SC

Empresa Contratada:
Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina
CPF/CNPJ: 05.858.851/0001-93
Endereço: RUA ESTEVES JUNIOR
Nº: 68
Complemento:
Bairro: CENTRO
Cidade: FLORIANOPOLIS
UF: SC
CEP: 88015-130
Valor: R$ 600,00
Ação Institucional:
Contrato:
Celebrado em:
Vinculado à ART:
Tipo de Contratante:

3. Dados Obra/Serviço

Proprietário: Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina
CPF/CNPJ: 05.858.851/0001-93
Endereço: Rua Afonso Colodel
Nº: 19
Complemento: Sala 2
Bairro: Cidade Alta
Cidade: TURVO
UF: SC
CEP: 88930-000
Data de Início: 05/06/2025
Previsão de Término: 02/07/2025
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: Comercial
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 para Locação.

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

8. Informações

. A ART é válida somente após o pagamento da taxa.
Situação do pagamento da taxa da ART em 02/07/2025: TAXA DA ART A PAGAR
Valor ART: R$ 103,03 | Data Vencimento: 14/07/2025 | Registrada em: 02/07/2025
Valor Pago: | Data Pagamento: | Nosso Número: 14002504000298248

. 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 1.025/09 do CONFEA.

9. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

TURVO - SC, 02 de Julho de 2025

GRASIELLA MARTIN MORAES
083.084.499-64

Contratante: Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina
05.858.851/0001-93

www.crea-sc.org.br falecom@crea-sc.org.br
Fone: (48) 3331-2000 Fax: (48) 3331-2107
CREA-SC Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina

ANEXO 04 - Documentação Legal: Registro Geral de Imóveis

Registro de Imóveis do Brasil
TURVO - SC

COMARCA DE TURVO
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DR. CARLOS THOMAZ - OFICIAL DE REGISTRO

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9NJYF-8YMCU-4KTYR-4R9LG

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 27.057, conforme segue abaixo:

CNM: 105312.2.0027057-63

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TURVO
ESTADO DE SANTA CATARINA
CELSO MARCON - TITULAR
Rua Antônio Bez Batti, s/n - Centro - 88930 000 - Turvo - SC - Fone / Fax: (48) 3525.0277 - Email: cartoriomarcon@gmail.com
Expediente: 8h às 12h e 14h às 18h.

LIVRO NÚMERO DOIS | REGISTRO GERAL | FOLHAS 1

MATRÍCULA NÚMERO 27.057 — Turvo, 30 de julho de 2012.

Imóvel: a sala comercial nº 01, localizada no pavimento térreo do "Edifício América", na Rua Aníbal Daros, nº 19, nesta cidade e comarca de Turvo - SC, no lado esquerdo de quem da Rua Afonso Colodel olhar o prédio, constituída de sala e um banheiro, com (155,13m²) de área privativa, com **área total de (155,13m²)** e fração ideal de 7,64% nas coisas de uso comum, inclusive no terreno, confrontando: Norte, com terras do condomínio; Sul, com a sala nº 2, elevador, circulação das garagens e circulação de acesso aos apartamentos; extremando ao Leste, com a circulação das garagens e Oeste, com a área de recuo do edifício em relação à Rua Afonso Colodel. O Edifício está assentado sobre o terreno com (956,00m²), sito nesta cidade e comarca de Turvo - SC, sendo o lote nº 800, da quadra nº 24, setor nº 03, com formato irregular, confrontando: OESTE com (19,85) metros com a Rua Afonso Colodel e com (13,85) metros Gladison Saccon dos Santos, Tatiane Daros Giusti e Altair Angeloni Salvaro; LESTE com (34,00) metros com Anadir Santina Ronchi Menegon; SUL com (37,20) metros com a Rua Aníbal Daros e ao NORTE parte do alinhamento da Rua Afonso Colodel seguindo em direção ao Leste por (22,40) metros, extremando com terras de Gladison Saccon dos Santos e Tatiane Daros Giusti, seguindo deste ponto para o Norte por (13,85) metros e daí novamente em direção ao Leste por mais (15,00) com terras de DU Jeans Indústria, Comércio e Confecções Ltda, formando esquina. **Proprietários:** VALDIR MARQUES FERNANDES, CPF 440.603.439-00, RG 1.740.592 SSI-SC, autônomo, nascido em 04.03.1963, casado(a) pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, casamento matriculado sob nº 105551 01 55 1987 2 00003 040 0001101 57, celebrado em 14.11.1987, no Registro Civil desta cidade de Turvo - SC, com MARIA GLADIS SÁVIO FERNANDES, CPF 539.789.869-49, RG 1.087.732 SSP-SC, do lar, nascida em 27.01.1964, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Rui Barbosa, nº 2360, apto. 202, Bairro Cidade Alta, nesta cidade e comarca de Turvo - SC. **Título Aquisitivo:** matrícula nº 26.402, Livro 2RG, Folhas 01, deste ofício. Convenção de Condomínio registrada sob nº 23.440, Livro 3RA. Selo: R$1,30 - Selo de fiscalização: CTZ55118-ZO91. R$5,25. Oficial (Celso Marcon)

R.1-27.057: Turvo, 12 de Setembro de 2012. Transmitentes: VALDIR MARQUES FERNANDES, CPF 440.603.439-00, RG 1.740.592 SSI-SC, autônomo, nascido em 04.03.1963 e s/m MARIA GLADIS SÁVIO FERNANDES, CPF 539.789.869-49, RG 1.087.732 SSP-SC, do lar, nascida em 27.01.1964, ambos brasileiros, casado(s) pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, casamento

CONTINUA NO VERSO

Registro de Imóveis do Brasil
TURVO - SC

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9NJYF-8YMCU-4KTYR-4R9LG

matriculado sob nº 105551 01 55 1987 2 00003 040 0001101 57, celebrado em 14.11.1987, no Registro Civil desta cidade de Turvo - SC, residentes e domiciliados na Rua Rui Barbosa, nº 2360, Bairro Cidade Alta, nesta cidade e comarca de Turvo - SC. Adquirente: **AFONSO RIBEIRO CASTELLER,** CPF 051.423.419-96, RG 4992905 SSP-SC, nascido em 15.01.1990, brasileiro, solteiro, maior, agente de crédito, nascimento matriculado sob nº 105551.01.55.1990.1.00007.140.0005816.91, lavrado em 18.01.1990, no CRC desta cidade de Turvo - SC, residente e domiciliado na Rua Liberato Simon, nº 243, nesta cidade e comarca de Turvo - SC. Área: (155,13m²) referente a sala comercial nº 01. Título: Compra e Venda. Forma do Título: escritura pública de 31.08.2012, Lº 131, Fls. 183 a 186, Protocolo: 02885, do Tabelionato desta cidade de Turvo - SC, pelo tabelião de notas Joelso Luiz Fascin. Valor: R$35.000,00; para efeito de ITBI o imóvel foi avaliado em R$64.800,00 pela Prefeitura Municipal desta cidade de Turvo - SC e para fins de efeitos de emolumentos e FRJ, o imóvel foi avaliado em R$110.000,00, conforme artigo 552-A, CNESC. Consta da escritura que foram recolhidos os tributos e apresentadas certidões exigidas por lei. Foi emitida a DOI. Selo: R$1,30 Selo de fiscalização: CUR75588-GIT0. Protocolo: 75.386, Lº 1, em 12.09.2012, R$888,74 Oficial (Celso Marcon).....

Em virtude do processo de informatização de serventia, em conformidade com o Ofício Circular nº 194/2010-CGI/SC, Datado de 03/10/2010, os novos atos desta ficha/matrícula nº 27057 serão lavrados na subsequente R nº 2
Turvo 29 de abril de 2025
☐ Of. Registro ☒ Of. Substituto

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9NJYF-8YMCU-4KTYR-4R9LG

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TURVO
ESTADO DE SANTA CATARINA
Dr. Carlos Thomaz - Oficial de Registro
Rua Antônio Bez Battl, 522 - Centro - 88930 000 - Turvo - SC - Fone/Fax: (48) 3525.0277 - *Email: riturvo@gmail.com*
Expediente: 8h às 12h e 14h às 18h.

LIVRO NÚMERO DOIS	REGISTRO GERAL	FOLHAS 02
MATRÍCULA NÚMERO **27.057**		**Turvo, 30 de julho de 2012.**
Continuação da Matrícula 27.057		**CNM: 105312.2.0027057-63**

Av-2.27.057: Turvo, 29 de abril de 2025. Procede-se à presente averbação para ficar constando que, nos termos do art. 653, §4º do CNCGFE-SC, os próximos atos registrais envolvendo o imóvel da presente matrícula serão escriturados de forma exclusivamente eletrônica. **PROTOCOLO:** n. 108.301, livro n. 1, de 29/04/2025. Emolumentos: Não Incidência. Selo de fiscalização: HLC16454-N4BA. Assinado digitalmente por Ana Claudia Mendoza Santos, Oficial Substituta, em: 29/04/2025 10:35:47

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9NJYF-8YMCU-4KTYR-4R9LG

Av-3.27.057: Turvo, 30 de abril de 2025. Procede-se à presente averbação para ficar constando que, por Escritura Pública de Compra e Venda de 23.04.2025, Livro 266, fls. 141/146, Protocolo 14727, do Tabelionato de Jacinto Machado - SC, o proprietário constante do R.1, AFONSO RIBEIRO CASTELLER, CPF 051.423.419-96, agente de crédito, nascido em 15.01.1990, contraiu núpcias pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/1977, em 17.04.2025, no Registro Civil de Turvo - SC, com LARA MEZARI GOMES, CPF 079.481.969-94, RG 5.332.474 SESP/SC, farmacêutica, nascida em 14.03.1992, brasileiros, residentes e domiciliados na Rodovia Municipal Afonso Bendo, nº s/n.º, Bairro Linha Contessi, Turvo/SC, dou fé. **PROTOCOLO:** n. 108.289, livro n. 1, de 28/04/2025. FRJ: R$ 27,07, LCE/SC nº 807/2022 (Destinação: FUPESC - 24,42%; Hon. em Assit. Judiciária - 24,42%; MPSC - 4,88%; Ressar. de Atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJSC - 19,55%). Selo de fiscalização: HLC16642-IFBD. ISS: R$ 5,96. Emolumentos: R$ 119,10. Assinado digitalmente por Ana Claudia Mendoza Santos, Oficial Substituta, em: 30/04/2025 16:06:09

Av-4.27.057: Turvo, 30 de abril de 2025. Procede-se à presente averbação para ficar constando que, de acordo com Escritura Pública de Compra e Venda de 23.04.2025, Livro 266, fls. 141/146, Protocolo 14727, do Tabelionato de Jacinto Machado - SC, o imóvel da presente matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal sob cadastro imobiliário nº 1547 e Inscrição Imobiliária nº 01.03.024.0800.003. **PROTOCOLO:** n. 108.289, livro n. 1, de 28/04/2025. FRJ: R$ 27,07, LCE/SC nº 807/2022 (Destinação: FUPESC - 24,42%; Hon. em Assit. Judiciária - 24,42%; MPSC - 4,88%; Ressar. de Atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJSC - 19,55%). Selo de fiscalização: HLC16639-X0WQ. ISS: R$ 5,96. Emolumentos: R$ 119,10. Assinado digitalmente por Ana Claudia Mendoza Santos, Oficial Substituta, em: 30/04/2025 16:06:11

R-5.27.057: Turvo, 30 de abril de 2025. Procede-se ao presente registro para ficar constando que, por Escritura Pública de Compra e Venda de 23.04.2025, Livro 266, fls. 141/146, Protocolo 14727, do Tabelionato de Jacinto Machado - SC, o proprietário constante do R.1, AFONSO RIBEIRO CASTELLER, CPF 051.423.419-96, com a anuência de sua esposa LARA MEZARI GOMES, CPF 079.481.969-94, já qualificados na Av.3, vendeu a sala comercial nº 01, com a área de (155,13m²), objeto do R.1, a **CLÉDISON SACCON DOS SANTOS,** CPF 043.446.179-24, brasileiro, solteiro, empresário, nascido em 01.12.1984, residente e domiciliado na Rua Jorge Lacerda, nº 2195, Bairro Cidade Alta, Turvo/SC, por R$ 200.000,00, cujo pagamento será realizado em dinheiro e da seguinte forma: a) o valor de R$50.000,00, na data da assinatura da presente escritura; b) o valor de R$50.000,00 será pago na data de 30.09.2026; c) o valor de R$50.000,00 será pago na data de 30.09.2028; e d) o valor de R$50.000,00 será pago

Continua nas folhas 03

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9NJYF-8YMCU-4KTYR-4R9LG

Matrícula n. 27.057, Livro 2 Registro Geral **Turvo, 30 de julho de 2012.**

CNM: 105312.2.0027057-63

Continuação da Matrícula 27.057

na data de 30.09.2029. Consta da escritura que foram recolhidos os tributos e apresentadas certidões exigidas por Lei. A emissão da DOI será cumprida no prazo regulamentar. **PROTOCOLO:** n. 108.289, livro n. 1, de 28/04/2025. FRJ: R$ 431,34. LCE/SC nº 807/2022 (Destinação: FUPESC - 24,42%; Hon. em Assit. Judiciária - 24,42%; MPSC - 4,88%; Ressar. de Atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJSC - 19,55%). Selo de fiscalização: HLC16640-4S8B. ISS: R$ 94,88. Emolumentos: R$ 1.897,67. Assinado digitalmente por Ana Claudia Mendoza Santos, Oficial Substituta, em: 30/04/2025 16:06:13

Av-6.27.057: Turvo, 30 de abril de 2025. Procede-se à presente averbação para ficar constando que, por Escritura Pública de Compra e Venda de 23.04.2025, Livro 266, fls. 141/146, Protocolo 14727, do Tabelionato de Jacinto Machado - SC, a compra e venda constante do R.5 é gravada com CLÁUSULA RESOLUTIVA, podendo ser desfeita de pleno direito, a critério do vendedor, ante a falta de pagamento do valor estipulado, por força de condição resolutiva ora instituída, devendo, nesta hipótese, o comprador ser notificado judicial ou extrajudicialmente. Vencido o prazo e não compensado o pagamento, o outorgante vendedor concede uma tolerância máxima de 10 (dez) dias para que ocorra o regular pagamento, da incidência da cláusula penal de 10% (dez por cento) sobre o valor vencido, mais juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês desde o respectivo vencimento; durante o período de tolerância, o outorgante vendedor compromete-se a não promover a resolução do negócio, ficando claro, no entanto, que trata-se de mera liberalidade, não constituindo novação ou promessa dela, ao passo que não prejudicará o direito do outorgante vendedor ao exercício da resolução do contrato tão logo expirado o dito período de tolerância, observada a necessária notificação judicial ou extrajudicial do outorgado comprador. MULTA DECORRENTE DA RESOLUÇÃO: Operada a resolução do contrato decorrente do eventual inadimplemento narrado acima, o outorgado comprador responderá por multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do negócio, além das despesas de cobrança e outras necessárias para promover a sua rescisão, tais como custas, emolumentos e honorários advocatícios, tudo compensável com a quantia a ser paga. RESTITUIÇÃO: O excedente restituível será devolvido ao outorgado comprador da mesma forma e, sendo o caso, com a correção monetária de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) ao mês, feita a partir da desocupação do imóvel. REINTEGRAÇÃO DO IMÓVEL AO PATRIMÔNIO DO VENDEDOR: O outorgado comprador ficará obrigado a restituir de pronto o imóvel ao patrimônio do outorgante vendedor, reintegrando-o na posse imediatamente após a resolução deste negócio. Demais condições: as constantes da escritura pública. **PROTOCOLO:** n. 108.289, livro n. 1, de 28/04/2025. FRJ: R$ 27,07, LCE/SC nº 807/2022 (Destinação: FUPESC - 24,42%; Hon.

CONTINUA NO VERSO

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9NJYF-8YMCU-4KTYR-4R9LG

em Assit. Judiciária - 24,42%; MPSC - 4,88%; Ressar. de Atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJSC - 19,55%). Selo de fiscalização: HLC16641-D69I. ISS: R$ 5,96. Emolumentos: R$ 119,10. Assinado digitalmente por Ana Claudia Mendoza Santos, Oficial Substituta, em: 30/04/2025 16:06:16

Valide aqui
este documento

O referido é verdade e dou fé.
Turvo, 30 de abril de 2025

Ana Claudia Mendoza Santos - Oficial Substituta

Emolumentos:	R$	0,00
FRJ:	R$	0,00
ISS:	R$	0,00
Total:	R$	0,00

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
isento Normal
HLC16644-HMJV
Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo

DESTINAÇÃO DO FRJ (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%)

A presente certidão tem validade de 30 dias a contar da data de sua expedição.
Documento impresso por meio eletrônico. Qualquer rasura ou indício de adulteração será considerado fraude.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9NJYF-8YMCU-4KTYR-4R9LG

PROPOSTA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

(Pessoa física)

(*) Dados do locador

Nome do Locador 1: Cledison Saccon dos Santos
CPF: 043.446.179-24
Profissão: Empresário
Endereço: Rua Afonso colodel, 38
E-mail: cledison.saccon@hotmail.com
Telefone: 48 999766869

Dados do imóvel

Endereço do imóvel: Rua Afonso Colodel, 19, sala 1
Bairro: Cidade Alta
Município/SC: Turvo - SC
CEP: 88930-000
Área m²: 155.13

Acessibilidade (responder sim ou não)

Possui rampa para acesso de pessoas com deficiência: Sim, porém será modificada conforme as normas técnicas de acessibilidade do municipio no prazo de 180 dias após a assinatura do contrato.
Possui plataforma elevatória: Não.
Possui banheiro adaptado: Sim.
A entrada é no mesmo nível da calçada: Não.

(**) Individualização do Registro do Imóvel

• O imóvel está individualizado, conforme o Registro do Imóvel atualizado: Resposta: Sim
• O imóvel não está individualizado, conforme o Registro do Imóvel atualizado, mas está sendo providenciada a individualização. Resposta:
• O imóvel não está individualizado, conforme o Registro do Imóvel atualizado, e o proprietário não tem interesse individualizar o registro pelo seguinte motivo: Resposta:

(***) Aluguel
Valor mensal – Locação com facilities
(%) locador 1: R$3.870,00

Pintura
O locador se compromete a entregar o imóvel com a pintura em perfeitas condições, devidamente renovada, ficando responsável por pintar a cada três anos, sendo que a despesa já está incluída no valor da proposta.

Encargos Locatícios
Encargos a cargo do Locador: IPTU e taxa de coleta de lixo aproximadamente R$800,00 anual. *Encargos a cargo do Locatário: Condomínio, Água e Esgoto no valor aproximado de R$250,00 mensal. Energia Elétrica valor aproximado de R$270,00 mensal.*

Assinatura do Contrato
O contrato será assinado por Cledison Saccon dos Santos, CPF n. 043.446.179-24.

Prazo de vigência da Locação
O prazo de vigência do contrato de locação será de 3 anos, podendo ser prorrogado até o limite decenal.

Obrigações adicionais do locador acerca da infraestrutura e serviços
SEGURO:
• Seguro predial e de incêndio – periodicidade anual

Dados bancários para depósito/pagamento
Banco Sicoob Credisulca: 756
Agência: 3074
Conta Corrente: 1295-5
Operação (se houver):
Nome: Cledison Saccon dos Santos CPF: 043.446.179-24

Turvo/SC, em 02 de julho de 2025.

ASSINATURA: Cledison Saccon dos Santos.

CHECKLIST DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS PARA CARTÓRIOS ELEITORAIS

RESPONSÁVEL PELO PREENCHIMENTO DAS INFORMAÇÕES: *(Preencha com seu nome completo)*

1	CLASSIFICAÇÃO DA ZONA ELEITORAL	
☐	Grupo 1	Cartórios com uma Zona Eleitoral de até 30.000 eleitores
☑	Grupo 2	Cartórios com uma Zona Eleitoral de 30.001 até 50.000 eleitores
☐	Grupo 3	Cartórios com uma Zona Eleitoral acima de 50.000 eleitores
☐	Grupo 4	Cartórios de Balneário Camboriú, Brusque, Concórdia, Jaraguá do Sul, Joaçaba, Palhoça, Rio do Sul, São José, São Miguel do Oeste, Tubarão e até 155.000 eleitores
☐	Grupo 5	Cartórios de Criciúma, Chapecó, Lages, Itajaí e até 250.000 eleitores
☐	Grupo 6	Cartórios de Florianópolis, Joinville, Blumenau e acima de 250.000 eleitores

2	HÁ ÁREA DISPONÍVEL NOS ÓRGÃOS ABAIXO PARA ABRIGAR O CARTÓRIO ?	SIM	NÃO
	FÓRUM DA COMARCA [TJSC]	☐	☑
	JUSTIÇA FEDERAL [TRF4]	☐	☑
	JUSTIÇA TRABALHISTA [TRT 12]	☐	☑
	OUTROS ÓRGÃOS OU ENTIDADES FEDERAIS	☐	☑

Se a resposta for SIM para alguma das opções, preencher apenas os itens 3, 5 e 6. Caso contrário, preencher a partir do item 4.

3	INFORMAÇÕES SOBRE A ÁREA DISPONÍVEL EM ÓRGÃO PÚBLICO	
	Endereço completo do órgão público:	
	Área útil (m²)	
	Contato para comunicação institucional [telefone/e-mail/whatsapp]	

4	DADOS DO IMÓVEL SELECIONADO PELO CARTÓRIO	
	Localização do imóvel (Rua/Av./Praça):	R. Afonso Colodel, 19, Sala 1. Ed América, Cidade Alta, Turvo - SC, CEP 88930-000
	Proximidade com pontos de interesse *(Forum, área central, ponto de ônibus)*:	Ponto de onibus, fórum, supermercado, padaria, farmácia
	Área *(m²)*:	155,13
	Valor do aluguel *(R$)*:	R$3.870,00
	Valor do aluguel por metro quadrado *(R$/m²)*:	R$24,9468

5	ASPECTOS FORMAIS E DOCUMENTAÇÃO

TRE-SC Assinatura Digital

Documento assinado digitalmente por **FLAVIA JUSSARA FONTANA:90281730059** em **02/07/2025** às **15h44min**, conforme Resolução TRESC n. 7.864/2012.
Para validar o documento, acesse pelo código QR ao lado ou, no endereço https://apps.tre-sc.jus.br/valida-documento, informe o código de validação **A2172885F40845218EB2E970848903F9**.

Imóvel possui Habite-se da Prefeitura Municipal?	Sim
Imóvel possui Habite-se da Vigilância Sanitária (quando exigido pelo município)?	Sim
Imóvel possui Habite-se do Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina?	Sim
Documentação do proprietário está completa (comprova a titularidade atualizada do imóvel, via Certidão Registro Imobiliário)?	Sim
Documentação do imóvel está apta/completa (Habite-se, matrícula atualizada, e, se for o caso, averbação da edificação e individualização no registro de imóveis)?	Sim

6	**ASPECTOS TÉCNICOS**	
6.1	**Quanto à ACESSIBILIDADE**	
	Há degraus, desníveis na entrada principal?	Sim
	Há rampa e corrimãos na entrada principal?	Não
	Medidas da rampa na entrada principal *(Comprimento, largura e altura, em metros)*	
	Há plataforma elevatória ou elevador?	Não
	Qual o sentido de abertura da porta principal do imóvel/sala do cartório?	Ambos os lados, porta de vidro e grade
	Há vaga exclusiva de estacionamento para Pessoa com Deficiência (PcD)?	Não
	Há degraus, desníveis e escadas internas?	Não
	Qual a largura das portas internas (largura em centímetros)?	
	Há sanitário PcD de uso público adaptado?	Sim
	Há sanitário PcD com equipamentos adequados? *(lavatório suspenso, barras de apoio e bacia sanitária com 45cm de altura)*	Sim

6.2	**Quanto ao ESTADO DE CONSERVAÇÃO *(BOM ou RUIM)***	
	Qualidade das pinturas externa e interna	Bom
	Qualidade e funcionamento das janelas e portas	Bom
	Qualidade dos revestimentos de piso externo	Bom
	Qualidade dos revestimentos de piso interno	Bom
	Qualidade das instalações sanitárias e copa	Bom
	Qualidade das instalações elétricas *(quadro, tomadas, interruptores)*	Bom
	Qualidade das luminárias (se houver) e lâmpadas	Bom
	Qualidade das divisórias internas (se houver)	Bom

TRE-SC Assinatura Digital

Documento assinado digitalmente por **FLAVIA JUSSARA FONTANA:90281730059** em **02/07/2025** às **15h44min**, conforme Resolução TRESC n. 7.864/2012.
Para validar o documento, acesse pelo código QR ao lado ou, no endereço https://apps.tre-sc.jus.br/valida-documento, informe o código de validação **A2172885F40845218EB2E970848903F9**.

Qualidade da laje ou forro *(ausência de pontos ou manchas de umidade)*	Bom
Existência de jardim ou quintal *(dimensão aproximada e estado de conservação)*	Bom

6.3	**Quanto à SEGURANÇA *(responder SIM ou NÃO)***	
	Há grades nas portas e janelas?	Sim
	Há muros de divisa lateral, fundos e frente?	Não
	Presença de sistema de vigilância por câmeras *(infraestrutura ou sistema completo)?*	Não
	Há iluminação externa?	Não
	Qualidade da iluminação externa	Não

6.4	**Quanto à COMUNICAÇÃO VISUAL (CMV)**	
	Avaliar, visualmente, se há local para instalação de placa, adesivos ou tótem.	Sim

6.5	**Quanto à PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO**	
	Há extintores?	Sim
	Há iluminação de emergência?	Sim
	Há sinalização de emergência *(placas indicativas de SAÍDA)*?	Sim

6.6	**Quanto às INSTALAÇÕES ELÉTRICAS**	
	Quadros elétricos *(tipo de disjuntores - monofásico ou trifásico; padrão dos disjuntores - NEMA ou DIN; relógio individualizado)*	
	Há pontos de espera para ar condicionado?	Sim
	Funcionamento de tomadas e interruptores (se possível)	Todas funcionando
	Número de tomadas por ambiente (satisfatório/não satisfatório)	Satisfatório
	Número de pontos de luz no teto (satisfatório/não satisfatório)	Satisfatório

6.7	**Quanto às INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS**	
	Há relógio medidor de água individualizado?	Sim
	Torneiras em perfeito funcionamento (sanitários, copa, tanque, externas)	Sim
	Instalações de esgoto sem vazamento (sifões, descargas, etc.)	Sim
	Caixa d´agua individual ou coletiva	Coletiva
	Funcionamento dos registros	Sim

TRE-SC Assinatura Digital

Documento assinado digitalmente por **FLAVIA JUSSARA FONTANA:90281730059** em **02/07/2025** às **15h44min**, conforme Resolução TRESC n. 7.864/2012.
Para validar o documento, acesse pelo código QR ao lado ou, no endereço https://apps.tre-sc.jus.br/valida-documento, informe o código de validação **A2172885F40845218EB2E970848903F9**.

Área destinada à limpeza	Sim
Há rede de esgoto pública ou fossa séptica?	Sim

6.8	Quanto às INSTALAÇÕES DE CABEAMENTO ESTRUTURADO	
	Presença de infraestrutura de cabeamento estruturado	Sim

6.9	Quanto à PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO	
	Existência de Sistema Preventivo por Extintores	Sim
	Existência de Saídas de Emergência identificadas	Sim

6.10	Quanto à DISPOSIÇÃO DE RESÍDUOS SÓLIDOS	
	Há coleta seletiva no município?	Sim
	Há dispositivos para acondicionamento dos resíduos - orgânicos e recicláveis?	Sim

6.11	Disponibilidade de PROJETOS *(dwg ou pdf)*	
	Projeto Arquitetônico	
	Projeto Elétrico	
	Projeto Hidrossanitário	
	Projeto de Telefonia ou Cabeamento Estruturado	
	Projeto de Climatização Ambiental	
	Projeto de Prevenção e Combate a Incêndio	

7	MEDIDAS NECESSÁRIAS NO IMÓVEL PRÉ-SELECIONADO			
	Projeto de Divisórias	Altura piso-teto		m
	Projeto de Comunicação Visual	Dimensão área externa destinada à CMV		m²
		Largura da porta externa		m
		Largura das portas internas		m
	Projeto de Persiana	Instalação no requadro ou sobreposta		
		Medidas das janelas e portas-janelas		m²
	Projeto de Capacho	Largura da(s) porta(s) de acesso		m²
	Contratação do serviço de limpeza	Área envidraçada		m²
		Área de sanitários e copa		m²
		Áreas de piso (interna e externa)		m²
		Rampa de acesso		m
		Altura do(s) degrau(s)		m
		Largura das portas internas		m

TRE-SC Assinatura Digital

Documento assinado digitalmente por **FLAVIA JUSSARA FONTANA:90281730059** em **02/07/2025** às **15h44min**, conforme Resolução TRESC n. 7.864/2012.
Para validar o documento, acesse pelo código QR ao lado ou, no endereço https://apps.tre-sc.jus.br/valida-documento, informe o código de validação **A2172885F40845218EB2E970848903F9**.

Projeto de Acessibilidade	Dimensões dos sanitário(s)		m²
	Localização das entradas de água		
	Localização das saídas de esgoto		
	Espaço em frente à porta do sanitário		m²
Ar condicionado	Número de pontos de AC		unid.
	Área externa locação condensadoras		m²
	Disjuntores no quadro		unid.

8 OBSERVAÇÕES SOBRE OS IMÓVEIS

Como a sala é a mesma utilizada atualmente, não vejo necessidade de preenchimento do item 7.

9 REGISTRO FOTOGRÁFICO *(anexar as imagens)*

TRE-SC Assinatura Digital

Documento assinado digitalmente por **FLAVIA JUSSARA FONTANA:90281730059** em **02/07/2025** às **15h44min**, conforme Resolução TRESC n. 7.864/2012.
Para validar o documento, acesse pelo código QR ao lado ou, no endereço https://apps.tre-sc.jus.br/valida-documento, informe o código de validação **A2172885F40845218EB2E970848903F9**.

ETAPA: Escopo, contexto e critérios

Instituição	**TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE SANTA CATARINA**
Unidade	*Coordenadoria de Infraestrutura*
Escopo:	***Identificar os riscos decorrentas da permanência do Cartório no imóvel locado.***
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. 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**
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 vantajosidade 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 criteirosa 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

TERMO DE REFERÊNCIA

1. Definição do objeto

Locação de imóvel destinado a abrigar o Cartório da 42ª Zona Eleitoral – Turvo, 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 Afonso Colodel, 19, Sala 2, Bairro Cidade Alta, Turvo/SC, de propriedade do Senhor Cledison Saccon dos Santos, com inexigibilidade de licitação e serviços associados (*facilities*), mediante o regime de execução de prestação de serviços de gerenciamento e manutenção de imóvel, destinado a abrigar o Cartório da 42ª Zona Eleitoral – Turvo, onde serão prestados os serviços e desenvolvidas as atividades correlatas de competência da Justiça Eleitoral, com as características do *checklist* disponibilizado na Intranet deste Tribunal, no endereço http://intranet.tre-sc.gov.br/governanca-e-gestao/gestao-dos-bens-imoveis.

3.1. Estudo Técnico Preliminar

O Estudo Técnico Preliminar está anexado ao PAE n. 8.853/2025.

4. Requisitos da contratação

Imóvel central e acessível; espaço suficiente para atendimento aos públicos interno e externo; arquivo de processos e procedimentos; banheiro para público externo com adaptação a PCD, copa e local para material de limpeza.

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. O locador se comprometeu, caso seja firmado o contrato, proceder à construção de rampa de acessibilidade conforme as normas técnicas no prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

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 Locador, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, deverá proceder à construção de rampa de acesso ao imóvel, dentro das normas técnicas vigentes.

5.2. Pagamento

O valor total será de R$ 3.870,00 (três mil, oitocentos e setenta reais), referentes à locação do imóvel e aos serviços associados, cujas prestações serão pagas mensalmente, e 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 3 (três) anos, na modalidade de locação com *facilities*, observado o constante no art. 9º, I, da IN SEGES. 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. 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 (incluindo os serviços associados de pintura), taxas de água, esgoto 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.

5.5 Obrigações da Contratada

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

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

5.5.3. Manter durante a execução do Contrato todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no PAE n. 8.853/2025;

5.5.4. Responsabilizar-se, em relação à mão de obra disponibilizada para as manutenções no imóvel, por todas as despesas decorrentes da execução dos serviços;

5.5.5. Contratar seguro anual predial e de incêndio para o imóvel objeto do presente Contrato;

5.5.6 Realizar, contado a partir da assinatura do contrato, as seguintes adaptações no imóvel: no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, construção de rampa de acesso ao imóvel, conforme termo de compromisso consignado na proposta de locação;

5.5.7 Realizar o pagamento do seguro predial e de incêndio, do IPTU e da taxa de coleta de lixo;

5.5.8. Realizar as seguintes manutenções, conforme proposta de locação do imóvel:

5.5.8.1. Pintura interna:

O serviço de pintura deverá ser executado a cada 3 (três) anos e possui caráter preventivo, devendo ser realizado mesmo que não haja registro de danos ou problemas aparentes na área interna ou externa do imóvel.

Os serviços deverão ocorrer, preferencialmente, de segunda a sexta-feira, das 8 às 17 horas, ou outro horário a ser previamente combinado com o Chefe do Cartório, sem prejuízo ao andamento das atividades nos locais.

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.

A área interna do Cartório (paredes e teto) deverá ser pintada com tinta premium na cor branca fosca. A área externa deverá ser pintada com tinta premium seguindo o padrão de cores da edificação.

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.

Os serviços deverão ser executados em conformidade com as recomendações das normas da ABNT, INMETRO e demais legislações vigentes.

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.

O locador responderá pela guarda e preservação de seus materiais e equipamentos durante todo o serviço até a sua entrega.

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.

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.

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.

O serviço deverá ser realizado com a periodicidade de 3 (três) anos, a contar do início da vigência do contrato de locação.

5.5.9. Designar um representante legal do Locador, 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. 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;

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

	Titular ou substituto das unidades
Gestor da contratação	Chefe do Cartório da 42ª Zona Eleitoral.
Fiscais técnicos	Assistência I do Cartório da 42ª Zona Eleitoral
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 legal, 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 serão reajustados após 1 (um) ano da apresentação da proposta, 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, com possibilidade de revisão do valor do aluguel quando houver variação do valor de mercado na região e a comprovação de não existir outro imóvel que atenda às necessidades da Administração.

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 nos *check-lists* técnico e administrativo disponibilizados na Intranet deste Tribunal, no endereço

http://intranet.tre-sc.gov.br/governanca-e-gestao/gestao-dos-bens-imoveis.

O valor da locação, considerando a área total de 155,13m², corresponde a um custo de R$24,94/m², compatível com a realidade do mercado local.

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, incluindo os serviços associados, é de R$ 3.870,00 (três mil, oitocentos e setenta reais).

10. Alinhamento da contratação

10.1. Plano de Contratações Anual

Anexo I
Item 22 - Locação de imóveis.

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 incluindo serviços associados	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	3.870,00
		Total	**3.870,00**

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.

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 contratado;

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.

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 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.

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

Coordenadoria de Infraestrutura/SIS
Rev.03 (de 18/6/2025)

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	
O imóvel está individulizado na matrícula do RI	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 de luminárias, número de lâmpadas e potencia e fluxo luminoso)		
Funcionamento das instalações hidrossanitárias (torneiras; descargas; ausência de entupimentos; registros)		
Existência e adequação da rede lógica		
Preparação para a instalação de ar condicionado (infraestrutura de espera para equipamentos, 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, placas indicativas de saída)		
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)