



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE SANTA CATARINA
PROCESSO ADMINISTRATIVO ELETRÔNICO

PAE nº: 1.185/2025

Documento de Formalização da Demanda

1 Identificação da Demanda

1.1 Título

Locação de Imóvel para abrigar o Cartório da 58ª Zona Eleitoral de Maravilha

1.2 Unidade Demandante

Unidade	58ª ZE - Cartório da 58ª Zona Eleitoral - Maravilha	Data	24/01/2025
Responsável pela demanda	Ademir Hemming Johann		

1.3 Vinculação ao Plano Anual de Contratações

Item do plano: 22 - Locação de imóveis

1.4 Valor Estimado

R\$6.720,00

2 Contexto

2.1 Motivação

Necessidade de espaço físico para abrigar o Cartório Eleitoral da 58ª Zona Eleitoral de Maravilha.

2.2 Resultados Esperados

O espaço deve garantir o bom funcionamento das atividades cartorárias.

2.3 Alinhamento Estratégico

OERS1 e OEPI3

2.4 Qual a expectativa de tempo de utilização ou validade do objeto a ser contratado?

Menos de 1 ano De 1 a 3 anos Mais de 3 anos

2.5 Unidades que farão uso da demanda ou serão beneficiadas

1 unidade 2 unidades 3 unidades Mais de 3 unidades

3 Integrante Demandante na Equipe de Planejamento da Contratação

Nome do Servidor (titular)	Ademir Hemming Johann
Telefone	8458
<i>E-mail</i>	johann@tre-sc.jus.br
Nome do Servidor (substituto)	Rosangela Fontoura da Silva
Telefone	8151
<i>E-mail</i>	rosangela.fontoura@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 Maravilha, sede da 58ª 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

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.

Para total adequação às necessidades do Cartório Eleitoral, será necessária a construção de um banheiro, instalações para copa e colocação de divisórias para separação dos ambientes. O locador se comprometeu, caso seja firmado o contrato, proceder às adaptações necessárias no prazo de 30 (trinta) 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



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

Não há recursos para a aquisição ou construção de imóvel na localidade, assim como não há imóveis edificadas 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 Maravilha 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 de Maravilha, 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	Fábio Zatt
Descrição	Locação de Imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de Maravilha com área de 170 m ² .
Valor Estimado	R\$ 6.500,00

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 m ² .



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

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 m ² .

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

Não há recursos orçamentários para aquisição ou construção de imóvel, o que inviabiliza, 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.

Nesse sentido, considerando que o imóvel atualmente ocupado pelo cartório apresentou problemas como infiltrações e mofo nas paredes, verificou-se a necessidade de se buscar uma nova locação que, além de atender às expectativas dos servidores locais, preservasse semelhança às características de instalações e de localização com o imóvel atual, situação que restou exitosa.

O imóvel selecionado detém a singularidade de, com algumas pequenas adaptações, que serão assumidas pelo Locador, conforme termo de compromisso firmado em sua proposta, estar totalmente adequado às necessidades da Administração.

Quanto ao valor proposto, embora seja superior ao atualmente contratado, conforme se verifica no quadro abaixo, esclarece-se que o acréscimo decorre da inclusão de serviços associados, a cargo do Locador, implicará economia a este Tribunal.

Devido à dificuldade de se encontrar imóveis na cidade de Maravilha com as condições necessárias para receber o Cartório Eleitoral de Maravilha, entende-se justificado o valor proposto para a locação, o qual se encontra adequado ao valor máximo apurado no Laudo de Avaliação do imóvel (em anexo).

Ressaltamos ainda que o locador realizará a adaptação do imóvel para poder abrigar a estrutura do Cartório Eleitoral com a construção de mais um banheiro adaptado para PCD, uma copa para os servidores e uma divisória do piso ao teto (pé direito de 5,40m de altura) para dividir a área pública da área interna do Cartório, conforme layout elaborado pela Seção de Engenharia e Arquitetura do TRE-SC.

Além disso, o locador deverá arcar com os custos de IPTU, jardinagem, pintura trienal do imóvel e devido a ausência de hidrômetro separado para a sala comercial, o locador deverá arcar com os custos estimados do consumo de água do Cartório Eleitoral no limite de R\$ 100,00.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

Locação Tradicional (sem serviços associados), conforme avaliação do imóvel	Despesas estimadas com a edificação	Locação com <i>facilities</i> (incluindo os serviços discriminados)
R\$ 5.500,00	<ul style="list-style-type: none">• Pintura do imóvel* - material e mão de obra (Periodicidade: 3 anos): R\$ 12.520,83 (R\$ 4.173,61 / ano)• Adaptação da edificação, valor estimado incluindo deslocamento e estadia da equipe de manutenção predial: R\$ 15.000,00• Consumo de água: R\$ 1.200,00 / ano• IPTU: R\$ 100,00 / ano• Jardinagem: R\$ 1.800,00 /ano	R\$ 6.500,00

* Os custos da pintura foram calculados com base na planilha elaborada pela Seção de Engenharia e Arquitetura - SEEA do TRE-SC (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 Avenida Sul Brasil 448, sala 02, Centro, Maravilha - SC, de propriedade do Senhor Fábio Zatt, com inexistência 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 58ª Zona Eleitoral – Maravilha, 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 58ª Zona Eleitoral de Maravilha possui um eleitorado acima de 30 mil eleitores, situação que demanda a configuração de área mínima total estimada de 100 m² para o bom desenvolvimento dos trabalhos cartorários e distribuídos da seguinte forma :

- Área administrativa: 45 m²;
- Área para a CAE: 30 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;

O imóvel para a nova locação do Cartório possui uma área total de 166,20 m². Atualmente, o quadro de pessoal conta com 6 pessoas: 1 magistrado, 2 servidores efetivos e 3 estagiários. As áreas internas do imóvel são suficientes para a realização das tarefas cartorárias, incluindo o atendimento ao público.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

7. Vigência da locação

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

8. Estimativa do custo de ocupação total

Haverá custos com desmobilização e restituição do imóvel atualmente ocupado no valor estimado de R\$ 20.000,00. A estimativa do custo de ocupação total do imóvel locado compreende o custo mensal de locação, que compreendendo o aluguel e os serviços associados, a energia elétrica e a desmobilização, estimado em: R\$ 270.000,00 (36 meses).

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, exceto a avaliação prévia do imóvel. O Cartório possui quadro de servidores com experiência e, portanto, capacitados para a fiscalização e gestão contratual.

12. Contratações correlatas e/ou interdependentes

Contrato 17/2019, onde se encontra atualmente instalado o Cartório, cuja vigência expira em 02/05/2025.

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 normativa. Assim, considerando que se trata de objeto essencial ao apoio e à continuidade da prestação dos serviços da Justiça Eleitoral relativos à 58ª Zona Eleitoral - Maravilha, a Equipe de Planejamento da Contratação



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

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-0014/2024 Data da solicitação da Consulta Prévia: 27/02/2024

Código de Verificação: df83ea69-446e-4ab8-8e51-dfcf7666c0e9

Data de Emissão Declaração de Indisponibilidade: 15/04/2024

Validade da Declaração de Indisponibilidade: 15/04/2025

Resultado da Consulta Prévia: Não existem imóveis no Patrimônio da União disponíveis com as características 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 Junior, 68

CEP: 88.015-130

Estado: SC

Município: Florianópolis

DADOS DA SOLICITAÇÃO

Finalidade

Tema: Administração Pública

Uso: Sede/unidade administrativa

Política/programa governamental:

Característica solicitadas do imóvel

País: Brasil

Estado: SC

Município: Maravilha

Zona: Urbana

Localização: Centro, Maravilha

Tipo Imóvel: Sala

Área do Terreno: 0 até 0

Área Construída: 100 até 200

Observações:

Nº de servidores: 4

Justificativa / fundamentação

Descrição do uso proposto: Para abrigar a sede do cartório eleitoral de Maravilha.

Justificativa: O TRESA não possui imóvel próprio no município.

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

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

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

PLANILHA PARA GESTÃO DE RISCOS

ETAPA: Escopo, contexto e critérios

Instituição	TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE SANTA CATARINA
Unidade	Coordenadoria de Infraestrutura
Escopo:	Identificar os riscos decorrentes de permanência do Cartório no imóvel locado.
Objetivo:	Avaliar e monitorar as condições do imóvel e a efetividade das condições contratuais definidas.
Contexto	
Contexto Interno:	Fraguizas: 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.
Crítérios 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
RR001	Operacional	Operamentário	Processos	Custos de manutenção e substituição do imóvel sendo atualmente cob. Inscrito o Cartório Eleitoral em valor proibido (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 ocorrência de interrupções em caso de futura elevação.	Forte	RB - Risco Baixo	Aceitável	Manter e monitorar os controles existentes	Aprovado
RR002	Estratégico	Aquisições e contratações	Eventos externos	Pagamento dos serviços de manutenção em valor superior ao que seria obtido mediante procedimento licitatório (art. 7º, IV, da IN SEGES/ME n. 103/2022).	Muito baixa	Médio	RB - Risco Baixo	Análise do preço contratado em situações análogas e comparação com o valor proposto pelo Locador, assegurando-se a vantagemidade para a administração pública.	Forte	RB - Risco Baixo	Aceitável	Manter e monitorar os controles existentes	Aprovado
RR003	Operacional	Infraestrutura e segurança	Infraestrutura	Localização e instalações inadequadas às necessidades do Cartório Eleitoral (art. 7º, III, da IN SEGES/ME n. 103/2022).	Muito baixa	Muito alto	RM - Risco Médio	Definição criteriosa dos requisitos nos ETP e análise figurada do seu atendimento pela equipe de planejamento da contratação.	Forte	RB - Risco Baixo	Aceitável	Manter e monitorar os controles existentes	Aprovado
RR004	Operacional	Continuidade de negócio	Pessoas	Realização de serviços contornamentais 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 contratados, com ênfase na gestão contratual e exigência dos documentos comprobatórios de responsabilidade técnica e de execução. Visão prévia do imóvel e realização de manutenções periódicas conforme plano definido pela SEMPRO/SC.	Forte	RB - Risco Baixo	Aceitável	Manter e monitorar os controles existentes	Aprovado
RR005	Operacional	Continuidade de negócio	Pessoas	Apresentação de problemas (estruturais) no imóvel durante a vigência do contrato de locação.	Baixa	Alto	RM - Risco Médio		Forte	RB - Risco Baixo	Aceitável	Manter e monitorar os controles existentes	Aprovado



SOLUÇÕES DE ENGENHARIA

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Endereço completo do imóvel
Avenida Sul Brasil, 448, Sala 02, Centro

Cidade
Maravilha

UF
Santa Catarina

Objetivo da Avaliação
Determinar o valor de mercado
de locação do imóvel avaliando.

Data da Vistoria:
23/01/2025

Finalidade da Avaliação
Locação

Solicitante e/ou Interessado
Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

Proprietário
Fabio João Zatt



Tipo de Imóvel
Comercial

Áreas do imóvel (m²)
área da loja comercial 170m²

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\$ 5.100,00

Valor mínimo
R\$ 4.800,00

Valor máximo
R\$ 5.500,00

Perspectiva de Liquidez do Imóvel
Alta

Nome do Responsável Técnico
Grasiella Martin Moraes

CPF do RT
083.084.49-64

Formação do RT
Eng^o Civil

CREA do RT
PR-194445/D

Nome do Representante Legal
Grasiella Martin Moraes

CPF do RL
083.084.49-64

Nome da Empresa

CNPJ

GM Serviços de Engenharia e
Consultoria

53.511.958/0001-03

GRASIELLA
MARTIN
MORAES:0830844
9964

Assinado de forma digital
por GRASIELLA MARTIN
MORAES:08308449964
Dados: 2025.01.27
12:35:11 -03'00'

GRASIELLA
MARTIN
MORAES:083084
49964

Assinado de forma digital
por GRASIELLA MARTIN
MORAES:08308449964
Dados: 2025.01.27
12:35:38 -03'00'

Assinatura do Responsável Técnico

Assinatura do Representante Legal

Londrina, 27 de janeiro de 2025.

Sumário

Sumário	3
1. DESCRIÇÃO SUCINTA DO IMÓVEL AVALIANDO	4
2. OBJETIVO E FINALIDADE DO IMÓVEL	4
3. PARTES ENVOLVIDAS.....	4
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	4
5. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	5
7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	9
8. METODOLOGIA UTILIZADA.....	9
9. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA	9
10. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	10
ANEXO 01 - Documentação Legal: Registro Geral de Imóveis	11
ANEXO 02 - Fotografias do imóvel avaliando	14
ANEXO 03 - Planilha do padrão de acabamento	23
ANEXO 04 - ART	24

1. DESCRIÇÃO SUCINTA DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando se trata de uma loja comercial localizada na Avenida Sul Brasil, 448, Sala 02, Centro, na cidade de Maravilha. O imóvel possui uma área de 170m². O mesmo é uma construção comercial em alvenaria, possui vaga de garagem. No momento da vistoria encontrava-se desocupado.

2. OBJETIVO E FINALIDADE DO IMÓVEL

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

2.2. Finalidade: Locação.

3. PARTES ENVOLVIDAS

3.1. Proprietário: Sr. Fabio João Zatt, solteiro, estudante, inscrita no CPF nº 005.924.259/08, residente e domiciliado na Avenida Araucaria, 185, em Maravilha-SC.

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

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

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

5. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

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

- Na documentação fornecida, constituída por Registro Geral de Imóveis.

- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 23/01/2025.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1. Caracterização da região a qual imóvel avaliando está inserido

6.1.1. Aspectos Gerais

O imóvel está localizado no centro de Maravilha, Santa Catarina, principal polo comercial e de serviços do município. A região concentra lojas, supermercados, farmácias, bancos, restaurantes e serviços essenciais, com infraestrutura urbana desenvolvida, como ruas asfaltadas, boa iluminação pública e fácil acesso ao transporte. Essa conveniência atrai fluxo constante de pessoas e valoriza os imóveis locais. Estas reforçam características do potencial comercial do imóvel avaliado (conforme imagem 01).

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

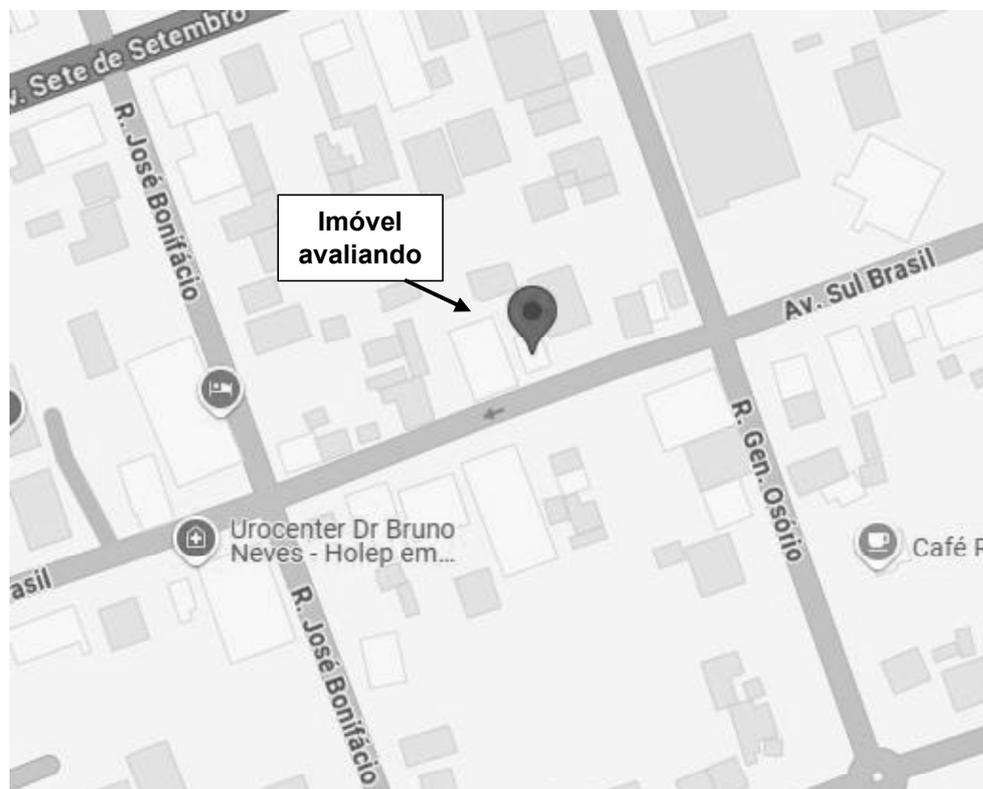


Imagem 01 – Mapa dos limites do bairro
Fonte – Google Maps.

6.1.2. Aspectos Físicos

O imóvel está situado no centro de Maravilha, SC, em uma área valorizada pela proximidade com bairros estratégicos. O Bairro Universitário, com instituições de ensino superior, atrai público estudantil e procura por serviços e moradias. O Bairro Industrial, polo econômico da cidade, combina áreas produtivas e residenciais. O Bairro Bela Vista, em desenvolvimento, oferece transporte e potencial imobiliário. Já o Bairro Progresso reúne espaços residenciais e comerciais, atraindo famílias e pequenos negócios. Esses bairros complementam o centro, ampliando sua atratividade com suporte em serviços, comércio e moradias consolidadas.



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

6.1.3. Uso e Ocupação do solo

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

6.1.4. Infraestrutura Urbana

O município é servido pelos seguintes equipamentos urbanos e melhoramentos típicos, tais como: Água encanada; Energia elétrica pública; Redes de cabeamento de transmissão de dados;

Pavimentação, Comunicação e televisão; Telefone; Coleta de resíduos sólidos, de acordo com Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística-IBGE (Censo 2022).

6.1.5. Atividades Existentes e Equipamentos Comunitários

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

6.2. Caracterização do terreno do imóvel avaliando

A vocação principal do imóvel é comercial. O terreno do imóvel é um lote urbano, localizado na Avenida Sul Brasil, 448, Sala 02, - Centro, Maravilha – SC. O terreno tem área construída de 170m², obedecendo a legislação em vigor do município. A rua onde o imóvel está localizado é pavimentada.

A região no entorno imóvel é, em sua maioria, composta por edificações residenciais e comerciais que não seguem padrões arquitetônicos rígidos. A edificação onde o imóvel avaliando está inserido é composta por loja comercial. Como mostra na imagem 03 abaixo, o imóvel avaliando e seus confrontantes.

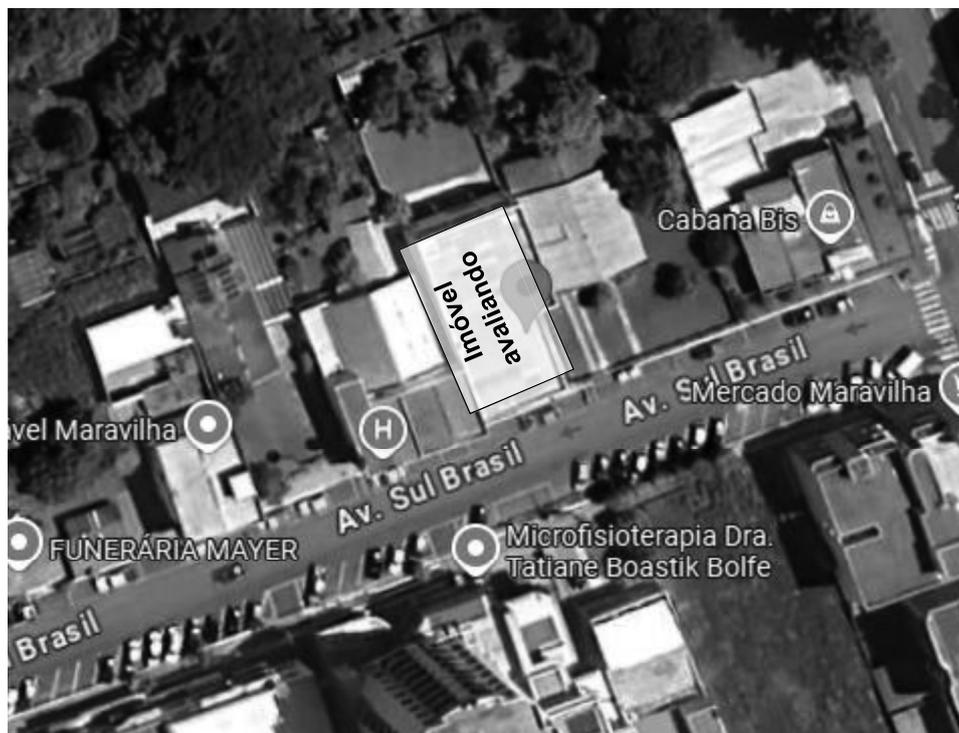


Imagem 03 – Localização do imóvel e seus confrontantes.
Fonte – Google Maps.

6.3. Características das edificações e benfeitorias

Trata-se de uma loja comercial, localizado no centro da cidade, situado na Avenida Sul Brasil, 448, Sala 02, - Centro, Maravilha - SC, conforme descrito no Registro de Imóveis. O imóvel avaliando

possui uma área de 170m². Considerando ao noroeste com extensão de 14,57 metros, ao nordeste de 50,48 metros, ao sudoeste 50,48 metros e ao sudeste 14,57 conforme levantamento realizado pelos documentos. O Imóvel avaliando encontra - se desocupado pelo proprietário, e o mesmo está sendo disponível para locação.

Durante a avaliação da sala comercial e em conversa com o proprietário, verificamos que o imóvel necessita de limpeza grossa e receberá uma nova pintura, incluindo a porta do banheiro existente, atualmente em tom esverdeado. Cada sala possui seu próprio quadro de luz, e o abastecimento de água é feito por um único hidrômetro. O equipamento de incêndio, que foi retirado, será recolocado, incluindo um extintor e duas luminárias de emergência.

Está prevista a construção de um banheiro adicional e uma copa. Também serão instaladas cantoneiras metálicas nos pilares e ajustados os rodapés. As portas dos quadros de distribuição serão recolocadas, com a sugestão de identificar os disjuntores. Além disso, o imóvel necessita de mais pontos de internet e de pontos de elétricas elevados no lado esquerdo, considerando a parede que faz divisória com outra sala comercial.

O estacionamento poderá disponibilizar duas vagas nos fundos do terreno. Por fim, será necessário encontrar uma solução para o excesso de sol que incide na parte de vidro, diretamente na área de atendimento.

O imóvel é constituído por uma sala ampla, um banheiro, e vagas de garagem.

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

Fachada Principal	Fachada principal com tinta látex na cor branco e porta de abrir de vidro e vidro fixo
Piso	Piso porcelanato na cor cinza claro.
Paredes	Em tinta látex em massa corrida na cor branco. No banheiro revestimento cerâmico na cor branco até o teto.
Teto:	O teto é dado por laje. Todos os ambientes são compostos por tinta látex na cor branco e forro.
Acabamentos	Esquadrias em alumínio e vidro, porta em madeira pintada em verde claro, pia e vaso sanitário branco.

Tabela 01 – Descrição dos acabamentos
Fonte – Autoria própria.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel avaliando está localizado no centro de Maravilha, onde apresenta boas perspectivas, considerando a localização estratégica e a relevância dos serviços oferecidos.

A zona em que o imóvel está inserido é a região mais favorecida economicamente e socialmente da cidade, mas por se tratar de imóveis comerciais de uso misto, o número de ofertas é alto. Considerando um bairro composto por uma boa parte de empreendimentos comerciais e residenciais, há também atividades comerciais de prestação de serviço, comércio e indústria. Este é abastecido com equipamentos urbanos, unidades de saúde, unidades de ensino.

A quantidade de oferta de bens similares é normal e a absorção pelo mercado pode ser considerada normal. O imóvel avaliando possui padrão construtivo normal e similar ao padrão construtivo com o conjunto habitacional o qual está inserido.

Considerando que o mercado apresenta um desempenho alto para os atributos específicos do imóvel avaliando, este se classifica como de **LIQUIDEZ ALTA** e o público alvo para absorção deste seriam empresas pequeno à médio porte que procuram tranquilidade, segurança, conforto e praticidade.

RESUMO:

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

8. METODOLOGIA UTILIZADA

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

9. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

IMÓVEL AVALIANDO:	R\$ 5.100,00 (Cinco mil e cem 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: 23 de janeiro 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 – Documentação Legal

Anexo 02 – Fotografias do imóvel avaliando

Anexo 03 – Planilha de Padrão de Acabamento

Anexo 04 – ART

Nada tendo a acrescentar, o presente laudo é encerrado com 24 (vinte e quatro) páginas impressas, todas rubricadas sendo a última assinada.

Londrina, 27 de janeiro de 2025.

GRASIELLA

MARTIN

MORAES:08308449

964

Assinado de forma digital

por GRASIELLA MARTIN

MORAES:08308449964

Dados: 2025.01.27

12:36:09 -03'00'

Grasiella Martin Moraes

Engenheira Civil

194445/D

083.084.499-64

ANEXO 01 - Documentação Legal: Registro Geral de Imóveis



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MARAVILHA
CPF/MF 637.572.229-20
COMARCA DE MARAVILHA

Certidão de Inteiro Teor

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
MARAVILHA - SC

Matrícula	Ficha
647	1

Data: 27/09/76

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:-Parte do lote urbano nº(6),da quadra* nº(19),situada nesta Cidade, Município e Comarca de Maravilha, com a área de "SETECENTOS E TRINTA E SEIS METROS QUADRADOS " (736 m2),com benfeitorias,sendo:uma casa de madeira coberta de telhas de barro,medindo 7 x 9 metros;CONFRONTANDO:-ao NOROESTE com o lote urbano nº(3);-ao SUDESTE, com a avenida Sul Brasil; ao NORDESTE, com o lote urbano nº(5);-ao SUDOESTE, com terras* do mesmo lote nº(6).-**PROPRIETÁRIA:**-LUIZ & ALCIDES ZATT LTDA.,* firma Jurídica com sede à avenida Sul Brasil,467,nesta cidade* de Maravilha,inscrita no "CGC" sob nº 85.198.158/001.-**TÍTULO *** **AQUISITIVO:**-Transcrito neste Ofício,sob nº 4.356,às fls.183,do Livro nº 3-B.-*Estado* A Oficial.-

R. 1/647 -Por Escritura Publica de Compra e Venda,lavrada em * 24/09/76,no Livro nº 040,às fls.127 e verso da Tabelaã Gentila Rosa Zamprogn Lichks, do Ofício desta Comarca,a firma LUIZ & ALCIDES ZATT LTDA., acima qualificada, representada por seu * procurador Sr. ARMINDO ABEL ZANIN,brasileiro,casado,contabilis ta,"CPF" nº 028 828 849/15,domiciliado e residente nesta cida- de,venderam por Cr\$ 40.000,00 o imóvel e benfeitoria objetos * da presente matrícula à LUIZ JOÃO ZATT, brasileiro,casado, do* comércio,"CPF" nº 132 540 229, domiciliado e residente nesta * cidade.-Foi apresentado o "CG" do INPS sob nº 605872,datado de 21/09/76.-Não havendo condições na escritura.-Dou ré.Maravilha 27 de setembro de 1.976.-*Estado* A Oficial.- Cr\$ 800,00

R. 2/647 - Por Formal de Partilha extraído em 06.10.98, por Lu ci Helena do Prado Badia, Técnico Judiciário Auxiliar da Ser - ventia Judicial desta Cidade e Comarca de Maravilha, dos autos sob o nº 042.98.000001-9, de inventário Judicial, homologado ! por sentença em 10.08.98, transitada em julgado aos 21.09.98,! devidamente assinado pelo MM. Juiz de Direito desta Comarca,Dr Flávio André Paz de Brum, dos bens deixados por falecimento de LUIZ JOÃO ZATT, coube ao herdeiro FABIO JOÃO ZATT, brasileiro, solteiro, menor impubere, estudante, portador da CI nº 13R-4.- 413.155-SSP/SC, inscrito no CPF sob o nº 005.924.259/08, domi- ciliado e residente na Avenida Araucária, nº 185, nesta Cidade em pagamento de sua herança, o imóvel e benfeitoria objetos da presente matrícula, avaliados em R\$ 12.942,00, corrigido para! R\$ 13.910,90, conforme paragrafo II do artigo 24, da Lei Com - plementar nº 156, de 15.05.97, acrescido pela Lei Complementar nº 161/97, de 23.12.97.- Não havendo condições.- FRJ recolhido aos 25 do corrente, no valor de R\$ 41,80, na Agência do BESC,! desta Cidade.- Dou fé.- Maravilha, 26 de janeiro *continua no verso*



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MARAVILHA
CPF/MF 637.572.229-20
COMARCA DE MARAVILHA

Matricula Ficha
1
verso

Data:

Maravilha, 26 de janeiro de 1999.- *Estando* A Oficial.-

AV. 3/647 - Por Formal de Partilha registrado sob o nº 2/647, procede-se a esta averbação para constar que, as metragens e confinantes das confrontações NORDESTE, SUDESTE, NORDESTE e SUDESTE, do imóvel objeto da presente matrícula, são: - ao NORDESTE, na extensão de 14,578m, de Telmo Pott; - ao SUDESTE, na extensão de 14,578m; - ao NORDESTE, na extensão de 50,488m, de Jorge Licks; - ao SUDESTE, na extensão de 50,488m, de Marçal Piccoli Hoffmann, Simone Piccoli Hoffmann Pereira e Mozart Piccoli Hoffmann, e que, dito imóvel está localizado no lado par da Avenida Sul Brasil, distando aproximadamente 48,00 metros da esquina formada pela Rua General Eurico.- Dou fe.- Maravilha, 26 de janeiro de 1999.- *Estando* A Oficial.-



**ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MARAVILHA
CPF/MF 637.572.229-20
COMARCA DE MARAVILHA**

Certifico que esta é Certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 647, do Livro nº 02-RG, conforme imagem.

O referido é verdade e dou fé.
Maravilha, 16 de janeiro de 2025.

- Elira Maria Gotardo - Oficial Registradora
- Francieli Kremer - Substituta Legal
- Tankliane Scarletty Longo - Escrevente Substituta
- Paola Cristine Vedana - Escrevente Substituta
- Andrielly Tauana Glienke - Escrevente

Emolumentos:

01 Certidão de Inteiro Teor.....	R\$ 26,46
FRJ	R\$ 6,01
ISS	R\$ 0,79
Total:	R\$ 33,26



(Destinação FRJ: FUPESC - 24,42%; Hon. Assist. Judiciária - 24,42%; MPSC - 4,88%; Ressar. Atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJSC - 19,55%)

Certidão fornecida nos termos do item IV, do art 1º do decreto nº 93.240/86, que regulamenta a Lei nº 7.433/85

VALIDADE 30 DIAS

ANEXO 02 - Fotografias do imóvel avaliando

Imagem 01: Fachada



Imagem 02: Fachada com acesso lateral



Imagem 03: Fachada Lateral



Imagem 04: Fundos



Imagem 05: Acesso principal



Imagem 06: Área interna



Imagem 07: Área interna



Imagem 08: Área interna



Imagem 09: Área interna



Imagem 10: Fachada com vidro mostrando o sol



Imagem 11: Ponto de melhoria pilar



Imagem 12: Iluminação interna



Imagem 13: Interior



Imagem 14: Interior



Imagem 15: Interior



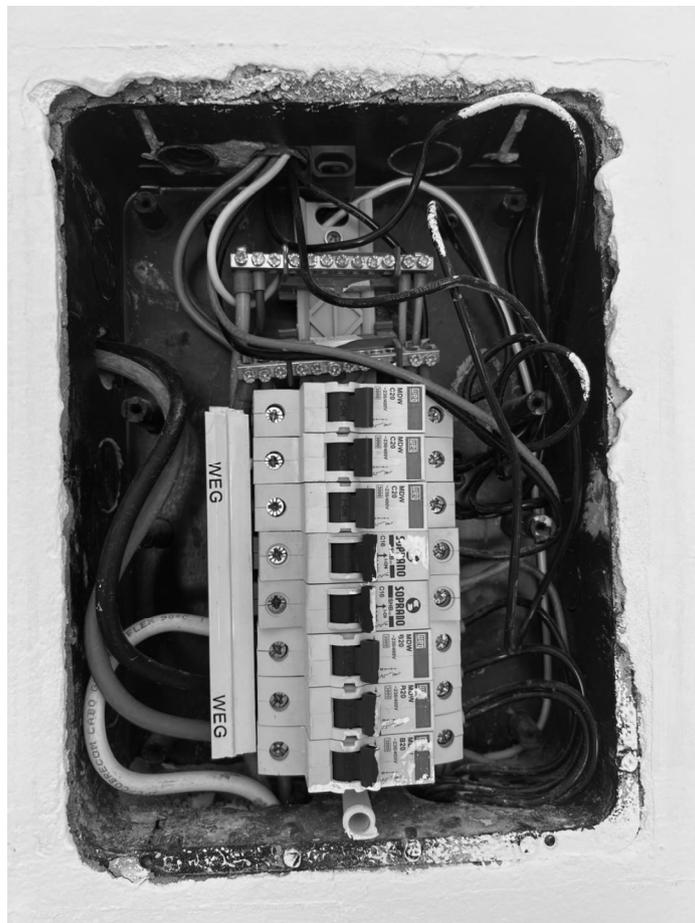
Imagem 16: Interior



Imagem 17: Banheiro



Imagem 18: Quadro sem identificação



ANEXO 03 - Planilha do padrão de acabamento

Conceito	Ambiente Privativo			
	Apartamento/Casa			
	Piso	Parede	Forro	Acessórios
Alto (Superior/Luxo) Código 7	Projetos com Paginação Diferenciada em porcelanato de 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	Ciação/cerâmica a meia parede no box e faixa cerâmica acima das pias e lavatórios.	Sem forro/caiação	Registros e torneiras em PVC, pias e tanques em material sintético, lavatório de dimensões mínimas.

ANEXO 04 - ART



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART 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 9660760-7

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

Endereço: RUA ESTEVES JUNIOR

Complemento:

Cidade: FLORIANOPOLIS

Valor: R\$ 700,00

Contrato:

Celebrado em:

Vinculado à ART:

Bairro: CENTRO

UF: SC

Ação Institucional:
Tipo de Contratante:

CPF/CNPJ: 05.858.851/0001-93
Nº: 68

CEP: 88015-130

3. Dados Obra/Serviço

Proprietário: Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

Endereço: Avenida Sul Brasil

Complemento:

Cidade: MARAVILHA

Data de Início: 23/01/2025

Finalidade:

Previsão de Término: 24/01/2025

Coordenadas Geográficas:

Bairro: Centro

UF: SC

CPF/CNPJ: 05.858.851/0001-93
Nº: 448

CEP: 89874-000

Código:

4. Atividade Técnica

Avaliação

Laudo

Vistoria

Edificação de Alvenaria Para Fins Comerciais

Dimensão do Trabalho:

1,00

Unidade(s)

5. Observações

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

6. Declarações

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

7. Entidade de Classe

NENHUMA

9. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

MARAVILHA - SC, 23 de Janeiro de 2025

8. Informações

. A ART é válida somente após o pagamento da taxa.

Situação do pagamento da taxa da ART: TAXA DA ART PAGA

Valor ART: R\$ 103,03 | Data Vencimento: 03/02/2025 | Registrada em: 23/01/2025

Valor Pago: R\$ 103,03 | Data Pagamento: 24/01/2025 | Nosso Número: 14002504000030865

. 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 STT, na Lei 9.784/99 e na Resolução 1.025/09 do CONFEA.

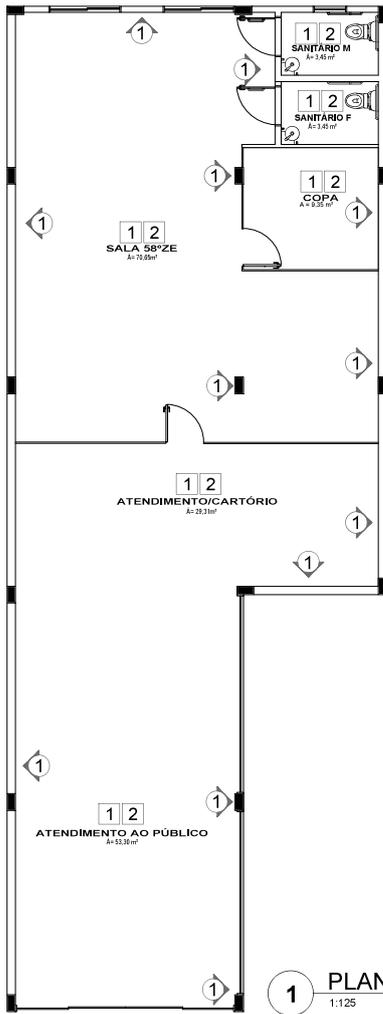
GRASIELLA MARTIN MORAES
083.084.499-64

www.crea-sc.org.br
Fone: (48) 3331-2000

falecom@crea-sc.org.br
Fax: (48) 3331-2107



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



1 PLANTA BAIXA - TÉRREO
1:125

LEGENDA

- 1** PINTURA LÁTEX ACRÍLICA EM PAREDES E ELEMENTOS ESTRUTURAIS
- 1** PINTURA LÁTEX ACRÍLICA NO FORRO
- 2** EMASSAMENTO COM MASSA LÁTEX NO FORRO

Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina			
	LOCAL: CARTÓRIO ELEITORAL DE MARAVILHA Maravilha - SC		
	PROJETO EXECUTIVO: PINTURA INTERNA		
CHEFE DA SEÇÃO DE ENGENHARIA E ARQUITETURA: Eng. Palmyra F. Reis Repette CREA-SC 085995-2	RESPONSÁVEL TÉCNICO: Tec. Enrique Andres M. Navarro CRT- 09866001997	PROPRIETÁRIO: Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina CNPJ: 09.558.851/0001-63	
DATA: 30.01.2025	REVISÃO: 00	ESCALA: INDICADA	FRANCHA: 01/01
DESENHO: Tec. Enrique Andres M. Navarro CRT- 09866001997		ARQUIVO: (MARAVILHA) QUANTITATIVO_DE_PINTURA_000	

PLANILHA DE ORÇAMENTO GERAL

SERVIÇO: EXECUÇÃO DE SERVIÇOS DE PINTURA E CORREÇÃO DE PATOLOGIA NO CARTÓRIO ELEITORAL DE MARAVILHA
 PROPRIETÁRIO: TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE SANTA CATARINA
 ENDEREÇO DO LOCAL DOS SERVIÇOS: , MARAVILHA/SC

ITEM	DISCRIMINAÇÃO DOS SERVIÇOS	CLASS	UNID.	QUANT	MÃO DE OBRA		MATERIAIS		EQUIPAMENTOS/OUTROS		VALOR TOTAL		REFERÊNCIAS DE PREÇOS	
					PREÇO UNIT	PREÇO TOTAL	PREÇO UNIT	PREÇO TOTAL	PREÇO UNIT	PREÇO TOTAL	UNIT	TOTAL		
1.0	SERVIÇOS PRELIMINARES											R\$ 696,27		
	<i>Limpeza e preparo das superfícies</i>											R\$ 696,27		
1.1.1	PLACA PADRÃO DE OBRA - TIPO BANNER (1,00x2,00m)	SER/CG	m2	2,00	R\$ 9,82	R\$ 19,64	R\$ 121,99	R\$ 243,98	R\$ -	R\$ -	R\$ 131,81	R\$ 263,62	C4541 - alterada	SEINFRA-CE / SINAPI / cotações
1.1.2	CARGA MANUAL DE ENTULHO DE CONSTRUÇÃO E DEMOLIÇÃO, INCLUSIVE TRANSPORTE E DESTINAÇÃO (EXCETO GESSO)	SER/CG	m3	5,00	R\$ 13,75	R\$ 68,75	R\$ 72,78	R\$ 363,90	R\$ -	R\$ -	R\$ 69,53	R\$ 432,65	72897 - alterada	SINAPI / cotações
2.0	EXECUÇÃO DA PINTURA INTERNA											R\$ 8.750,11		
2.1	Pintura interna com tinta látex acrílica											R\$ 1.930,01		
2.1.1	COLOCAÇÃO DE FITA PROTETORA PARA PINTURA_AF_01/2020	SER/CG	m	67,60	R\$ 1,15	R\$ 77,74	R\$ 0,43	R\$ 29,07	R\$ -	R\$ -	R\$ 1,58	R\$ 106,81	100718	SINAPI
2.1.2	PINTURA LÁTEX ACRÍLICA PREMIUM, APLICAÇÃO MANUAL EM PAREDES, UMA DEMÃO	SER/CG	m2	285,77	R\$ 2,80	R\$ 800,15	R\$ 3,58	R\$ 1.023,05	R\$ -	R\$ -	R\$ 6,38	R\$ 1.823,20	88489 - alterada	SINAPI
2.2	Pintura em teto											R\$ 6.820,10		
2.2.1	COLOCAÇÃO DE FITA PROTETORA PARA PINTURA_AF_01/2020	SER/CG	m	84,14	R\$ 1,15	R\$ 96,76	R\$ 0,43	R\$ 36,18	R\$ -	R\$ -	R\$ 1,58	R\$ 132,94	100718	
2.2.2	EMASSAMENTO COM MASSA LÁTEX, APLICAÇÃO EM TETO, UMA DEMÃO, LIXAMENTO MANUAL_AF_04/2023	SER/CG	m2	170,20	R\$ 17,44	R\$ 2.969,29	R\$ 6,43	R\$ 1.094,39	R\$ -	R\$ -	R\$ 23,87	R\$ 4.062,67	88484	
2.2.3	APLICAÇÃO MANUAL DE PINTURA COM TINTA LÁTEX ACRÍLICA EM TETO, DUAS DEMÃOS	SER/CG	m2	170,20	R\$ 7,64	R\$ 1.304,37	R\$ 7,58	R\$ 1.280,12	R\$ -	R\$ -	R\$ 15,42	R\$ 2.624,48	88488	
4.0	EXECUÇÃO DE PINTURA EM MADEIRA											R\$ 119,56		
4.1	Pintura de portas, guardanets e rodapés											R\$ 119,56		
4.1.1	LIxAMENTO DE MADEIRA PARA APLICAÇÃO DE FUNDO OU PINTURA_AF_01/2021	SER/CG	m2	5,67	R\$ 1,52	R\$ 8,62	R\$ 0,62	R\$ 4,65	R\$ -	R\$ -	R\$ 2,34	R\$ 13,27	102193	SINAPI
4.1.2	PINTURA TINTA DE ACABAMENTO (PIGMENTADA) ESMALTE SINTÉTICO ACETINADO EM MADEIRA, 2 DEMÃOS_AF_01/2021	SER/CG	m2	5,67	R\$ 10,64	R\$ 60,33	R\$ 7,93	R\$ 44,68	R\$ -	R\$ -	R\$ 18,57	R\$ 105,29	102219	SINAPI
6.0	ADMINISTRAÇÃO LOCAL											R\$ 180,35		
6.1	Administração local											R\$ 180,35		
6.1.1	TECNICO DE EDIFICAÇÕES COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	SER/CG	h	5,00	R\$ 22,10	R\$ 110,50	R\$ 2,16	R\$ 10,80	R\$ -	R\$ -	R\$ 24,26	R\$ 121,30	100533	SINAPI
6.1.2	SERVENTE COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	SER/CG	h	2,50	R\$ 19,64	R\$ 49,10	R\$ 3,98	R\$ 9,95	R\$ -	R\$ -	R\$ 23,62	R\$ 59,05	88318	SINAPI
7.0	LIMPEZA FINAL											R\$ 389,76		
7.1	Limpeza final											R\$ 389,76		
7.1.1	LIMPEZA DE PISO CERÂMICO OU PORCELANATO COM PANO UMDO_AF_04/2019	SER/CG	m2	170,20	R\$ 1,83	R\$ 328,49	R\$ 0,36	R\$ 61,27	R\$ -	R\$ -	R\$ 2,29	R\$ 389,78	99803	SINAPI

Valor Total MO	R\$ 5.922,73	Valor Total MAT	R\$ 4.212,31	Valor Total EQ	R\$ -	R\$ 10.135,04
-----------------------	---------------------	------------------------	---------------------	-----------------------	--------------	----------------------

Observações Gerais:

- Duração estimada dos serviços: 5 (cinco) semanas
- Planilhas de Referência para orçamento: SINAPI (Abrangência Nacional, Localidade Florianópolis, referência técnica 13/01/2025), Catálogo de Referência de Preços e Custos, IPPUJ, 25ª Edição, revisão jun.2016; SEINFRA-CE).
- Encargos Sociais Não Desonerados SINAPI = 108,32% (hora). Encargos Sociais Não Desonerados IPPUJ = 99,89% (hora). Planilha Orçamentária sem desoneração, conforme permitido pela Lei n. 13.161/2015, Caso a contratada esteja inscrita em benefício da CPRB (art. 9º, parágrafo 16), deverá haver equilíbrio antes de iniciados os serviços.
- Adotado BDI médio para obras de edificações, conforme Acórdão TCU n. 2622/2013.
- Adotado ISSQN igual a 4%
- Administração local composta por um Técnico em Edificações (1 hora/dia) e um Servente (30 min/dia).

COMPOSIÇÃO BDI - SERVIÇOS	
RISCO E IMPREVISTOS	1,27%
DESPESAS FINANCEIRAS	1,23%
SEGURO + GARANTIA	0,80%
ADMINISTRAÇÃO CENTRAL	4,00%
LUCRO	7,40%
TRIBUTOS	6,65%
ISSQN (MARAVILHA/SC)	3,00%
COFINS	3,00%
PIIS	0,65%
TOTAL FINAL	23,54%

BDI SERVIÇOS	23,54%	
TOTAL GERAL - SEM BDI		R\$ 10.135,04
TOTAL GERAL COM BDI		R\$ 12.520,83



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

TERMO DE REFERÊNCIA

1. Definição do objeto

Locação de imóvel destinado a abrigar o Cartório da 58ª Zona Eleitoral – Maravilha, 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 Avenida Sul Brasil, 448, sala 02, Centro, Maravilha - SC, de propriedade do Senhor Fábio Zatt, 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 58ª Zona Eleitoral – Maravilha, 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. 1.185/2025.

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.

Para total adequação às necessidades do Cartório Eleitoral, será necessária a construção de um banheiro, instalações para copa e colocação de divisórias para separação dos ambientes. O locador se comprometeu, caso seja firmado o contrato, proceder às adaptações necessárias no prazo de 30 (trinta) 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.

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 deverá, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da assinatura do contrato, realizar as adaptações no imóvel relativas à construção de banheiro acessível e copa, com as respectivas instalações



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

hidrossanitárias e equipamentos para utilização (louças e metais), instalação de divisórias para dividir os ambientes do Cartório, conforme layout desenvolvido pela Seção de Engenharia e Arquitetura - SEEA.

5.2. Pagamento

O valor total será de R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais), sendo R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais) referentes à locação do imóvel e R\$ 1.000,00 (um mil reais) referentes 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 5 (cinco) 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), energia elétrica e o valor excedente a R\$ 100,00 (cem reais), no que se refere ao custo de água e esgoto; e

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

5.5. Obrigações da Contratada

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

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

5.5.3. Manter durante a execução do Contrato todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no PAE n. 19.129/2024;

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, no prazo de 30 (trinta) dias, contado a partir da assinatura do contrato, as seguintes adaptações no imóvel: construção de um banheiro adaptado para PCD, instalações para copa e colocação de divisórias para separação dos ambientes, conforme layout desenvolvido pela Seção de Engenharia e Arquitetura do TRE-SC e termo de compromisso consignado na proposta de locação;



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

5.5.7 Realizar o pagamento dos seguintes encargos locatícios: IPTU, água e esgoto no limite de R\$ 100,00 (cem reais) e taxa de condomínio;

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

5.5.8.1. Pintura interna e externa:

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 estabelecidas.

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.

5.5.8.2. Jardinagem:

A manutenção do jardim precisa ser realizada, no mínimo, uma vez ao mês, quando são verificados os seguintes itens: retirada das folhas velhas e mortas de plantas herbáceas



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

para que as folhas jovens possam brotar com mais vigor; poda de arbustos e replantio de novas plantas de acordo com a necessidade, buscando manter o jardim limpo e organizado, com todas as plantas bem cuidadas e em bom estado de apresentação.

5.5.9. Disponibilizar 2 (duas) vagas de garagem em área adjacente, para uso do Locatário.

5.5.10. 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 Gestor de contrato

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

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

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

- a) prestar apoio técnico e operacional ao gestor do contrato com informações pertinentes às suas competências;



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

- 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 contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem a sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso;
 - e) comunicar imediatamente ao gestor do contrato quaisquer ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas estabelecidas;
 - f) fiscalizar a execução do contrato para que sejam cumpridas as condições estabelecidas, de modo a assegurar os melhores resultados para a administração, com a conferência das documentações exigidas para o pagamento;
 - g) comunicar ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual;
 - h) participar da atualização do relatório de riscos durante a fase de gestão do contrato, em conjunto com o fiscal administrativo; e
 - i) auxiliar o gestor do contrato com as informações necessárias, na elaboração do documento comprobatório da avaliação realizada na fiscalização do cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado.
- 6.1.3. Caberá ao fiscal administrativo do contrato e, nos seus afastamentos e seus impedimentos legais, ao seu substituto, em especial:
- a) prestar apoio técnico e operacional ao gestor do contrato, com a realização das tarefas relacionadas ao controle dos prazos relacionados ao contrato e à formalização de apostilamentos e de termos aditivos, ao acompanhamento do empenho e do pagamento e ao acompanhamento de garantias e glosas;
 - b) verificar a manutenção das condições de habilitação da contratada, com a solicitação dos documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário;
 - c) examinar a regularidade no recolhimento das contribuições fiscais, trabalhistas e previdenciárias;
 - d) atuar tempestivamente na solução de eventuais problemas relacionados ao descumprimento das obrigações contratuais e reportar ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência;
 - e) participar da atualização do relatório de riscos durante a fase de gestão do contrato, em conjunto com o fiscal técnico; e
 - f) auxiliar o gestor do contrato com as informações necessárias, na elaboração do documento comprobatório da avaliação realizada na fiscalização do cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado; e
 - g) realizar o recebimento provisório do objeto do contrato, mediante termo detalhado que comprove o cumprimento das exigências de caráter administrativo



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

6.2. Gestão e fiscalização

	Titular ou substituto das unidades
Gestor da contratação	Cartório da 58ª Zona Eleitoral.
Fiscais técnicos	Seção de Engenharia e Arquitetura Oficial de Gabinete da Secretaria de Infraestrutura e Serviços
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 da empresa, com poderes para resolução de possíveis ocorrências e quaisquer eventuais problemas que possam surgir durante a vigência do Contrato, informando também telefones, e-mail e outros meios de comunicação para contato.

6.4. Alocação de riscos

Não se aplica a esta contratação.

7. Reajuste

Os preços inicialmente contratados 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 166,20 m², corresponde a um custo de R\$39,11/m², compatível com a realidade do mercado local.

8.2.1. Modalidade de licitação e critério de julgamento



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

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\$6.500,00, sendo:

- Valor da locação: R\$ 5.500,00;
- Custos de serviços associados (*facilities, IPTU e água*): R\$ 1.000,00.

Além da locação, a única despesa mensal fixa é com energia elétrica, estimada em R\$ 450,00.

10. Alinhamento da contratação

10.1. Plano de Contratações Anual

Anexo I
Item 22

10.2. Plano de Logística Sustentável

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

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

10.3. Outros instrumentos

Não se aplica a esta contratação.

11. Adequação orçamentária

Item	Programa de Trabalho	Elemento de Despesa	Valor
Locação de imóvel	02.122.0033.20GP.0042 – Julgamento de Causas e Gestão Administrativa no Estado de SC	3.3.90.36 e 3.3.90.39	6.500,00
Indenizações e restituições	02.122.0033.20GP.0042 – Julgamento de Causas e Gestão Administrativa no Estado de SC	3.3.90.93, Elemento de despesa: Indenizações e Restituições, Subitem 02 – Restituições	450,00
Total			6.950,00

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:



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

- 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 estimado total do contrato.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

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;



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

- 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.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

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

Termo de Vistoria de Imóvel Locado

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

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