



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE SANTA CATARINA

PROCESSO ADMINISTRATIVO ELETRÔNICO

PAE nº: 17.366/2025

Documento de Formalização da Demanda

1 Identificação da Demanda

1.1 Título

Locação de imóvel para abrigar os Cartórios Eleitorais de Balneário Camboriú - 56ª e 103ª.

1.2 Unidade Demandante

Unidade	103ª ZE - Cartório da 103ª Zona Eleitoral - Balneário Camboriú	Data	14/10/2025
Responsável pela demanda	Carlos Eduardo Reiser		

1.3 Vinculação ao Plano Anual de Contratações

Item do plano: 22 - Locação de imóveis

1.4 Valor Estimado

R\$204.000,00

2 Contexto

2.1 Motivação

Necessidade de espaço que possa abrigar os Cartórios Eleitorais de Balneário Camboriú - 56ª e 103ª ZE.

2.2 Resultados Esperados

O espaço deve garantir o bom funcionamento das atividades relativas aos Cartórios Eleitorais de Balneário Camboriú - 56ª e 103ªZE, não só para os servidores desempenharem suas atividades, como garantir o bom atendimento ao público.

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 [x] 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)	Carlos Eduardo Reiser
Telefone	8253
E-mail	cereiser@tre-sc.jus.br
Nome do Servidor (substituto)	Miliane Mery Luchetta Montagna
Telefone	8459
E-mail	miliane.montagna@tre-sc.jus.br

4 Unidade Técnica

CI - Coordenadoria de Infraestrutura



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. Necessidade da contratação

A Justiça Eleitoral não dispõe de imóvel de sua propriedade no município de Balneário Camboriú, sede da 56ª e da 103ª Zonas Eleitorais, e não há perspectiva de aquisição no curto ou médio prazo.

Ademais, a União não possui imóvel na cidade capaz de abrigar a estrutura dos Cartórios Eleitorais, assim como os demais órgãos públicos não possuem espaço para compartilhamento.

2. Alinhamento da contratação

2.1. Plano de Contratações Anual

Anexo I
Item 26.

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 apresenta 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; com área necessária para comportar todos os setores dos Cartórios Eleitorais, como atendimento ao público, espaços administrativos, áreas de armazenamento de documentos, banheiro para público externo, com adaptação para pessoas com deficiência - PcD, banheiro para público interno e área para alimentação e para armazenamento de material de limpeza. Além disso, deve permitir um leiaute funcional e de fácil circulação. A iluminação e ventilação devem ser adequadas, conforme as normas legais e técnicas vigentes. O imóvel precisa estar com a infraestrutura básica, sem riscos de falhas nos sistemas de energia, telefonia, água ou esgoto.

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

Cabe informar que consta nos anexos do presente ETP a declaração emitida pelo Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis (SISREI) da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, atestando a indisponibilidade de imóveis públicos vagos que atendam ao objeto na localidade.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

4.2. Análise das alternativas possíveis

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, tampouco imóveis deste Tribunal que possam ser oferecidos em permuta. Portanto, permanece a necessidade de locação de imóvel.

4.2.1. Compartilhamento de imóvel

Foram realizadas as consultas aos órgãos e entidades da administração pública federal e estadual localizados no município de Balneário Camboriú, tendo-se verificada a indisponibilidade de imóveis para compartilhamento com o TRE-SC.

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 da impossibilidade de construção de um novo imóvel por conta dos elevados custos envolvidos:

Produto/Serviço 01	Locação de Imóvel
Fornecedor	ROSADA & ROSADA LTDA.
Descrição	Locação de Imóvel para abrigar os Cartórios Eleitorais de Balneário Camboriú
Valor Estimado	R\$ 21.425,00 (área total: 256,84m²)

4.2.3. Contratações públicas similares

Produto/Serviço 01	Locação de Imóvel
Instituição Pública	Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina - TRE-SC
Fornecedor	FÁBIO JOÃO ZAT
Descrição	Locação de Imóvel para abrigar o Cartório Eleitoral de Maravilha
Valor Estimado	R\$ 5.500,00
Observações	Contrato n. 7/2025 (imóvel com área aproximada de 170,30 m²)

Produto/Serviço 02	Locação de Imóvel
Instituição Pública	Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina - TRE-SC
Fornecedor	CWP Empreendimentos Imobiliários e Representações Ltda.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

Descrição	Locação de Imóvel para abrigar os Cartórios Eleitorais de Brusque
Valor Estimado	R\$ 8.700,00
Observações	Contrato n. 48/2025 (imóvel com área aproximada de 253,12 m ²)

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

Não há recursos orçamentários para a aquisição ou a 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.

Os Cartórios Eleitorais da 56ª e da 103ª Zonas Eleitorais ocupam imóvel locado desde o ano de 2021 (Contrato n. 7/2021, em vigor), com área útil de 256,84m².

Os cartórios de Balneário Camboriú enquadram-se como grupo 4, que são cartórios que possuem 2 (duas) zonas eleitorais e atendem até 155 mil eleitores. As áreas demandadas para o grupo 4 são, aproximadamente:

- Área administrativa: 45 m², para cada uma das zonas eleitorais;
- Área para a Central de Atendimento ao Eleitor - CAE: 100 m²;
- Volume do arquivo: 9,1 m³, para cada uma das zonas eleitorais;
- Área para reuniões: 12 m²;
- Área para sanitários servidores: 7,5 m²;
- Área para sanitários públicos: 2,5 m²;
- Área para sanitários PCD: 3,36 m²;
- Área para Copa: 12 m²;
- Área útil total necessária, sem considerar espaço para configuração de urnas = 236,46m².
- Área Construída necessária = área útil x 1,1 = **260 m²**.

Entende-se, outrossim, a necessidade de os seguintes serviços estarem previstos como *facilities* neste contrato de locação:

- Pintura interna do imóvel, cuja periodicidade será iniciada a contar da data de assinatura do contrato de locação: periodicidade de 3 anos.

A teor desses dados a solução proposta é a permanência da sede atual dos cartórios da 56ª e da 103ª ZEs, mediante a celebração de contrato de locação, com inexigibilidade de licitação, para o imóvel proposto.

Além disso, a locação do imóvel com a contratação de serviços associados, ou seja, locação com *facilities*, resultará em economia ao erário, na medida em que não será mais necessária a contratação de serviços de manutenção da pintura, conforme demonstrado a seguir, a corroborar a sua vantagem:

Locação padrão	Despesa estimada com os serviços associados - manutenção da pintura interna (Proposta do Locador)	Locação com <i>facilities</i>
R\$ 21.425,00	Pintura do imóvel - material e mão de obra (Periodicidade: 3 anos) - R\$ 880,49	R\$ 22.305,49



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

5. Descrição da solução

Locação de imóvel, com serviços associados (*facilities*), mediante o regime de execução de prestação de serviços de manutenção do imóvel, destinado a abrigar os Cartórios das 56ª e da 103ª Zonas Eleitorais – Balneário Camboriú, 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 e máximas

- Conforme o Manual Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional (2022) a área construída máxima a ser considerada para ambientes de escritório e de apoio para 18 (dezoito) postos de trabalho (leiaute atual) é a seguinte:

Área máxima construída = $12 \times 12\text{m}^2 / 0,7 \times 1,1$, considerando contrato de prorrogação na mesma edificação, o manual compreende um acréscimo de área de 1.3, totalizando área máxima de **349,45m²**.

Área mínima construída, em mesmo imóvel onde está abrigado os cartórios de Balneário Camboriú ($18 \times 9\text{m}^2 / 0,7 \times 1,1$), totalizando área mínima de **254,50m²**.

- Conforme Planilha de Áreas Cartórios 2025/CI/SIS/TRE-SC: as Zonas Eleitorais de Balneário Camboriú possuem um eleitorado de até 155 mil eleitores, situação que exige a configuração de área útil mínima de 236,46m² para o bom desenvolvimento dos trabalhos cartorários.

7. Vigência da locação

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 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 aos Cartórios de Balneário Camboriú, em 2025, foram os seguintes:

- locação (Contrato n. 7/2021): R\$ 20.790,99 (valor mensal);
- Energia Elétrica: R\$ 750,00 (valor mensal estimado);
- Água e esgoto: R\$ 210,00 (valor mensal estimado).

Obs.: IPTU e condomínio são pagos pela Locadora.

Total: R\$ 21.750,99.

Despesas estimadas no valor da nova locação:

- locação: R\$ 22.305,49 (valor mensal, considerados os serviços associados de pintura interna);
- Energia Elétrica: R\$ 750,00 (valor mensal estimado);
- Água e esgoto: R\$ 210,00 (valor mensal estimado);
- Taxa de lixo: R\$ 167,62 (valor mensal estimado).

Obs.: IPTU e condomínio serão pagos pela Locadora.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

Total: R\$ 23.265,49

9. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação

Considerando a imprescindibilidade de concentração de todos os serviços dos Cartórios Eleitorais (Central de Atendimento ao Eleitor), 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 os Cartórios Eleitorais de Balneário Camboriú deverá garantir o bom funcionamento de todas as atividades das unidades instaladas no imóvel.

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. Os Cartórios possuem quadro de servidores com experiência e, portanto, capacitados para a fiscalização e a gestão contratual, individual ou coletivamente.

12. Contratações correlatas e/ou interdependentes

Locação atual: Contrato n. 7/2021, com vigência até 12.3.2026.

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 às 56ª e 103ª Zonas Eleitorais - Balneário Camboriú, a Equipe de Planejamento da Contratação conclui pela viabilidade da permanência dos Cartórios Eleitorais de Balneário Camboriú 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.

No tocante ao imóvel em si, e a teor do requisito encartado no art. 74, § 5º, III, da Lei n. 14.133/2021, restou demonstrada a sua singularidade/vantajosidade, uma vez que se trata daquele que melhor atende aos interesses da Administração, especialmente quanto à sua localização, de amplo conhecimento do público, acessibilidade e adequado espaço físico, conforme ressaltado no presente Estudo Técnico Preliminar, e em atendimento às exigências dispostas no art. 74, V, da referida norma.

TRESC/AEPE

PLANILHA PARA GESTÃO DE RISCOS

ETAPA: Escopo, contexto e critérios													
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE SANTA CATARINA													
Coordenadora de Infraestrutura													
Identificar os riscos decorrentes da permanência do Cartório no imóvel locado.													
Avaliar e monitorar as condições do imóvel e a efetividade das condições contratuais definidas.													
Forças: Processo de contratação e requisitos solidamente mapeados.													
Fraquezas: Escassez de imóveis disponíveis na localidade.													
Oportunidades: Inclusão de serviços associados e redução de custos.													
Ameaças: Apresentação de problemas (estruturais) no imóvel durante a vigência do contrato de locação.													
Utilizando critérios do Plano de Gestão de Riscos aprovado pela Portaria da Presidência n. 45/2021													
ETAPA: Processo de avaliação de riscos													
Identificação de riscos					Análise de riscos					Avaliação de riscos			
ID	CATEGORIA	TIPO	FONTES DE RISCO	Descrição	Probabilidade	Impacto	Nível de Risco Inerente (NRI)	Controles internos existentes	Eficácia do Controle	Nível de Risco Residual	Limite de Exposição	Decisão do Gestor de Riscos	Validação superior
RH001	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	Acetilvel	Manter e monitorar os controles existentes	Aprovado
RH002	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 de seu atendimento pela Administração.	Forte	RB - Risco Baixo	Acetilvel	Manter e monitorar os controles existentes	Aprovado
RH003	Operacional	Infraestrutura e segurança	Infraestrutura	Localização e instalações inadequadas às necessidades do Cartório Eleitoral (art. 7º, III, da IN SEGES/ME n. 103/2022).	Muito baixa	Muito alto	RM - Risco Médio	Definição criteriosa dos requisitos nos ETP e análise rigorosa de seu atendimento pela equipe de planejamento da contratação.	Forte	RB - Risco Baixo	Acetilvel	Manter e monitorar os controles existentes	Aprovado
RH004	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	Acetilvel	Manter e monitorar os controles existentes	Aprovado
RH005	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/CU/SIS.	Forte	RB - Risco Baixo	Acetilvel	Manter e monitorar os controles existentes	Aprovado



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

DECLARAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE

Consulta Prévia No: SC-0060/2025	Data da solicitação da Consulta Prévia: 31/07/2025
Código de Verificação: 1f879725-800d-4893-8682-b3f15209c628	
Data de Emissão Declaração de Indisponibilidade:	08/09/2025
Validade da Declaração de Indisponibilidade:	08/09/2026
Resultado da Consulta Prévia:	Não existem imóveis no Patrimônio da União disponíveis com as características solicitadas

Orgão/Entidade Requerente

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

DADOS DA SOLICITAÇÃO

Finalidade

Tema: Administração Pública

Uso: Sede/unidade administrativa

Política/programa governamental:

Característica solicitadas do imóvel

País: Brasil	Área do Terreno: 0 até 0
Estado: SC	Área Construída: 250 até 500
Município: Balneário Camboriú	Observações:
Zona: Urbana	Nº de servidores: 12
Localização:	
Tipo Imóvel: Sala	

Justificativa / fundamentação

Descrição do uso proposto: Abrigar a sede dos Cartório das Zonas Eleitorais de Balneário Camboriú em Santa Catarina.

Justificativa: Atualmente o imóvel ocupado pelo TRE-SC é alugado.

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.



Laudo/Parecer Técnico de Avaliação de Locação de Salas Comerciais

Finalidade do laudo/Parecer técnico Avaliação para locação de salas comerciais

Objetivo da avaliação Determinar o valor de locação de mercado

Objeto Salas Comerciais nº 02, 03 e 04 do Edifício San Salvatore, localizadas na Rua 2850, nº 470, Centro, Balneário Camboriú - SC, 88330-363.

Resultados de avaliação

- **Sala nº 02:** R\$ 6.550,00
- **Sala nº 03:** R\$ 6.605,00
- **Sala nº 04:** R\$ 8.270,00

Classificação quanto a liquidez: Moderada

Metodologia: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Tratamento dos dados: Inferência estatística

Grau de Fundamentação: Grau II

Grau de Precisão: Grau II de Precisão (variando conforme a sala)

Data da vistoria: 29/10/2025

Data do laudo: 06/11/2025

EXATA CONSULTORIA E CONSTRUÇÕES CNPJ 20.399.975/0001-41

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



1. SOLICITANTE Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina (TRESC)

2. PROPRIETÁRIO ROSADA & ROSADA LTDA EPP, inscrita no CNPJ nº 73.274.383/0001-60, com sede na Rua 2500, nº 331, sala 01, Balneário Camboriú-SC.

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 Tipologia do bem Salas comerciais de alvenaria, localizadas em edifício comercial.

3.2 Descrição sumária do bem As salas nº 02, 03 e 04 estão situadas no pavimento térreo do Edifício San Salvatore, localizado na Rua 2850, nº 470, Centro, Balneário Camboriú-SC, CEP 88330-363. As coordenadas geográficas do imóvel são -26.99870390332834, -48.63134440815025.

O terreno onde o edifício está construído possui uma área total de 1.360,00m². As matrículas individuais das salas são:

- **Sala nº 02 (Matrícula nº 40966):** Possui área privativa de 72,61m²; área de uso comum de 9,226m²; área total de 81,836m²; correspondente a fração ideal de 0,622% do terreno. Suas divisas e confrontações são: ao norte com a Rua 2800 e ao sul com a Rua 2850; a leste com a sala 03 e a oeste com a sala 01 e com o hall de entrada do edifício.
- **Sala nº 03 (Matrícula nº 40967):** Possui área privativa de 73,79m²; área de uso comum de 9,376m²; área total de 83,166m²; correspondente a fração ideal de 0,632% do terreno. Suas divisas e confrontações são: ao norte com a Rua 2800 e ao sul com a Rua 2850; a leste com a sala 04 e a oeste com a sala 02.
- **Sala nº 04 (Matrícula nº 40968):** Possui área privativa de 110,44m²; área de uso comum de 14,033m²; área total de 124,473m²; correspondente a fração ideal de 0,946% do terreno. Suas divisas e confrontações são: ao norte com a Rua 2800 e ao sul com a Rua 2850; a leste com uma escada, poço do elevador autos e com o grupo gerador e a oeste com a sala 03.

As matrículas datam de 25 de janeiro de 2011 e indicam que as unidades estão devidamente averbadas.

Ocupação Locado pelo Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina (TRESC).

4. FINALIDADE DO LAUDO Avaliação para locação das salas comerciais.

5. OBJETIVO DO LAUDO Determinar o valor de locação de mercado das salas comerciais.

6. PRESSUPOSTOS, LIMITANTES E RESSALVAS Este laudo foi elaborado com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, especificamente focalizando a região central de Balneário Camboriú e áreas conurbadas. A pesquisa de mercado incluiu imóveis



comerciais com características similares, ajustados conforme localização e infraestrutura. A localização estratégica no Centro e a proximidade com importantes vias de acesso foram considerados fatores de atratividade que aumentam a demanda e o valor de mercado do imóvel.

A avaliação considera o imóvel livre de ônus, problemas legais ou limitações que possam impactar negativamente seu valor de locação, conforme verificado nas matrículas apresentadas.

7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM

Data da vistoria 29/10/2025

7.1 Características da região Localização Balneário Camboriú é uma cidade litorânea de destaque em Santa Catarina, conhecida por seu intenso desenvolvimento turístico e comercial. A localização do imóvel na Rua 2850, no Centro, confere-lhe uma posição privilegiada, com fácil acesso a uma vasta gama de serviços, comércios e opções de lazer. A proximidade com a BR-101, uma das principais rodovias da região, facilita o acesso e a logística de transporte, conectando a cidade a outros importantes centros urbanos do Sul do Brasil. A região central é caracterizada por uma alta densidade populacional e um fluxo constante de pessoas, tanto moradores quanto turistas, o que potencializa a visibilidade e o potencial comercial das salas.

Economia A economia de Balneário Camboriú é robusta e diversificada, impulsionada principalmente pelo turismo, comércio e setor imobiliário. A cidade atrai investimentos significativos, especialmente em empreendimentos de alto padrão e infraestrutura turística. O mercado de trabalho é dinâmico, com forte presença de serviços, tecnologia e um comércio varejista e atacadista bem estabelecido. A constante valorização imobiliária e o fluxo turístico garantem uma economia aquecida e oportunidades de negócios contínuas.

Equipamentos comunitários A região central de Balneário Camboriú oferece uma infraestrutura completa de equipamentos comunitários. Isso inclui uma ampla variedade de estabelecimentos comerciais, como shoppings, galerias e lojas de rua, além de serviços públicos municipais, instituições financeiras, e uma rede de assistência médico-hospitalar de qualidade. A cidade também dispõe de diversas opções de lazer, como praias, parques, calçadões e centros culturais. O transporte coletivo é bem estruturado, facilitando o deslocamento dentro da área urbana e para as cidades vizinhas, contribuindo para a conveniência e acessibilidade do local.

7.2 Características do imóvel Aspectos físicos

- **Estrutura das Salas:** As salas comerciais apresentam uma estrutura sólida de alvenaria. A maior parte do forro é composta pela laje rebocada. Nos banheiros, o forro é de gesso, proporcionando um acabamento mais refinado.



- **Piso:** O piso das salas é revestido com porcelanato polido, um material de alta durabilidade e fácil manutenção, que contribui para a estética e higiene do ambiente.
- **Vidros:** As fachadas contam com vidros temperados autoportantes, que oferecem excelente iluminação natural, segurança e um design contemporâneo.
- **Instalações Internas:** Cada sala possui sanitários masculino e feminino. Adicionalmente, há um sanitário adaptado para Pessoas com Deficiência (PCD), seguindo as diretrizes de acessibilidade. Uma pequena copa está disponível para apoio aos funcionários.
- **Climatização:** Foram identificados quatro aparelhos de ar-condicionado instalados, garantindo o conforto térmico adequado para as atividades comerciais.
- **Iluminação:** O sistema de iluminação artificial é composto por 18 luminárias de LED, do tipo comprido (aproximadamente 60 cm), com potência estimada em 40 watts por lâmpada. Há também 6 lâmpadas tipo bulbo de bocal simples, com potência estimada em 20 watts cada.

Tráfego A localização no Centro de Balneário Camboriú, com acesso facilitado à BR-101, garante um tráfego intenso e constante, tanto de veículos quanto de pedestres. Essa característica é altamente favorável para atividades comerciais, proporcionando visibilidade e facilidade de acesso para clientes e colaboradores.

Aspecto ambiental O imóvel está em conformidade com as regulamentações ambientais vigentes, garantindo que suas operações não impactem negativamente o meio ambiente local.

Aspecto funcional O espaço é ideal para uma ampla gama de atividades comerciais e de serviços, com infraestrutura adequada para suportar operações diversas, desde escritórios a consultórios ou lojas de varejo, beneficiando-se da localização estratégica e da infraestrutura interna.

Infraestrutura urbana A região oferece uma infraestrutura urbana completa e de alta qualidade, incluindo:

- Coleta de lixo regular e eficiente.
- Rede de abastecimento de água potável confiável.
- Fornecimento de energia elétrica e telefonia de alta disponibilidade.
- Pavimentação asfáltica de qualidade, com guias e sarjetas bem conservadas.
- Arborização urbana e galerias de águas pluviais para drenagem eficaz.
- Iluminação pública moderna e eficiente, contribuindo para a segurança e o conforto noturno.

7.3 Informações sobre o terreno O terreno possui características adequadas para o uso comercial, incluindo:



- **Topografia:** Plana, facilitando o desenvolvimento e implantação de estruturas comerciais.
- **Cota do Grade:** No mesmo nível da rua, permitindo fácil acesso e circulação de veículos e pedestres.
- **Dimensões:** Regulares, otimizando o uso do espaço para atividades comerciais e a construção do edifício.

8. ANÁLISE LUMINOTÉCNICA

Para avaliar a adequação da iluminação artificial nas salas, foi realizado um cálculo luminotécnico com base nas informações fornecidas e na norma ABNT NBR 5413, que estabelece os níveis de iluminância para ambientes de trabalho.

8.1 Dados para o Cálculo

- **Área Total Privativa das Salas (02, 03 e 04):**
 - Sala 02: 72,61 m²
 - Sala 03: 73,79 m²
 - Sala 04: 110,44 m²
 - **Total:** 256,84 m² (considerando as salas unificadas)
- **Luminárias Tubulares LED:** 18 unidades
 - Potência: 40 W cada
 - Fluxo Luminoso Estimado por unidade: Aproximadamente 4.000 lúmens
- **Lâmpadas Tipo Bulbo LED:** 6 unidades
 - Potência: 20 W cada
 - Fluxo Luminoso Estimado por unidade: Aproximadamente 2.000 lúmens
- **Nível de Iluminância Recomendado (ABNT NBR 5413 para escritórios):** 500 lux (medido a 73 cm do piso, altura padrão de posto de trabalho).

8.2 Cálculo do Fluxo Luminoso Total

- **Luminárias Tubulares:** 18 unidades x 4.000 lúmens/unidade = 72.000 lúmens
- **Lâmpadas Tipo Bulbo:** 6 unidades x 2.000 lúmens/unidade = 12.000 lúmens
- **Fluxo Luminoso Total:** 72.000 lúmens + 12.000 lúmens = 84.000 lúmens

8.3 Cálculo da Iluminância Média

- **Iluminância Média (lux) = Fluxo Luminoso Total (lúmens) / Área Total Privativa (m²)**
- **Iluminância Média = 84.000 lúmens / 256,84 m² ≈ 327,05 lux**

8.4 Conclusão e Recomendações A iluminância média calculada de aproximadamente **327,05 lux** está abaixo do nível recomendado de **500 lux** pela ABNT NBR 5413 para ambientes de escritório. Isso indica que a iluminação atual pode não ser suficiente para atender



aos padrões normativos para postos de trabalho, podendo impactar o conforto visual, a produtividade e a segurança dos ocupantes.

Recomenda-se:

- **Aumento da Iluminação:** Considerar a adição de mais luminárias ou a substituição das existentes por modelos com maior fluxo luminoso para alcançar o nível de 500 lux recomendado.
- **Distribuição Uniforme:** Garantir que as luminárias sejam distribuídas de forma a proporcionar uma iluminação homogênea em todo o ambiente, minimizando sombras e ofuscamentos.
- **Manutenção Regular:** Realizar manutenções periódicas para assegurar o desempenho adequado das luminárias e lâmpadas, incluindo a limpeza de difusores e a substituição de componentes com vida útil esgotada.

9. DIAGNÓSTICO DO MERCADO O mercado de locação para salas comerciais na região central de Balneário Camboriú é notavelmente dinâmico e competitivo. A cidade, sendo um polo turístico e econômico, atrai um grande número de empresas e profissionais liberais que buscam espaços bem localizados e com boa infraestrutura.

Liquidez A liquidez na região é moderada, refletindo a forte demanda por espaços comerciais bem posicionados e a alta competição entre locatários. Imóveis com características e localização privilegiadas tendem a ser absorvidos rapidamente pelo mercado.

Número de ofertas O número de ofertas para salas comerciais no Centro de Balneário Camboriú é moderado para alto. Isso é impulsionado tanto pela constante demanda quanto pela disponibilidade de novos empreendimentos e a renovação de espaços existentes, mantendo o mercado ativo.

Absorção pelo mercado A absorção pelo mercado é boa, com imóveis bem avaliados e localizados sendo rapidamente locados devido à procura constante por parte de empresas e profissionais que buscam expandir ou estabelecer suas operações na cidade.

Perspectivas de mercado Com a melhoria contínua na infraestrutura urbana, o crescimento populacional e o desenvolvimento comercial e turístico, a região central de Balneário Camboriú apresenta uma tendência de valorização e crescimento nos valores de locação. Isso a torna uma opção atraente para investidores e empresas em busca de expansão e consolidação no mercado.

10. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS **Metodologia** O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado foi aplicado, abrangendo uma análise detalhada de contratos de locação recentes de salas comerciais com características e localizações similares em Balneário Camboriú. Os valores foram ajustados conforme a infraestrutura, localização e demais atributos



específicos do imóvel em questão, garantindo uma avaliação consistente e alinhada com as práticas de mercado.

11. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Grau de Fundamentação Com base nas pontuações fornecidas para os critérios de fundamentação, temos:

Item	Descrição	Grau Atingido	Pontuação
1	Caracterização do Imóvel Avaliando	III	3
2	Coleta de Dados do Mercado	I	1
3	Quantidade Mínima de Dados de Mercado	III	3
4	Identificação dos Dados de Mercado	III	3
5	Extrapolação	III	3
6	Nível de Significância de cada Regressor	III	3
7	Nível de Significância dos demais Testes Estatísticos	II	2

Pontuação total: 18 Classificação: Grau II de Fundamentação

12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

Cálculos e Explicações: A avaliação foi realizada individualmente para cada sala, considerando suas características específicas de área e localização dentro do edifício.

- **Sala nº 02:** R\$ 6.550,00
- **Sala nº 03:** R\$ 6.605,00
- **Sala nº 04:** R\$ 8.270,00

Classificação quanto à precisão

- **Sala nº 02:** Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 33,96 %. Classificação para a estimativa: Grau II de Precisão.
- **Sala nº 03:** Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 33,78 %. Classificação para a estimativa: Grau II de Precisão.



- **Sala nº 04:** Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 30,42 %.
Classificação para a estimativa: Grau II de Precisão.

13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES O imóvel possui infraestrutura adequada para atividades comerciais, incluindo climatização, iluminação e acessibilidade. Observou-se nas calçadas externas, na parte do passeio, a presença de piso tátil, indicando preocupação com a orientação de pessoas com deficiência visual. Existe rampa de acesso com corrimão para a entrada do edifício, facilitando o acesso de cadeirantes e pessoas com mobilidade reduzida. Internamente, os banheiros adaptados para PCD contam com barras de apoio e assento elevado, elementos essenciais para a conformidade com a legislação de acessibilidade.

A avaliação da conformidade com a NBR 9050/2020, baseada na vistoria e nas informações fornecidas, indica que o imóvel apresenta características importantes de acessibilidade.

14. PROFISSIONAL(IS) RESPONSÁVEL(IS) EXATA CONSULTORIA E CONSTRUÇÕES
CNPJ 20.399.975/0001-41 CREA/PR 56995

FABIO G XAVIER E CIA
LTDA:20399975000141

Assinado de forma digital por FABIO G
XAVIER E CIA LTDA:20399975000141
Dados: 2025.12.23 14:25:30 -03'00'

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

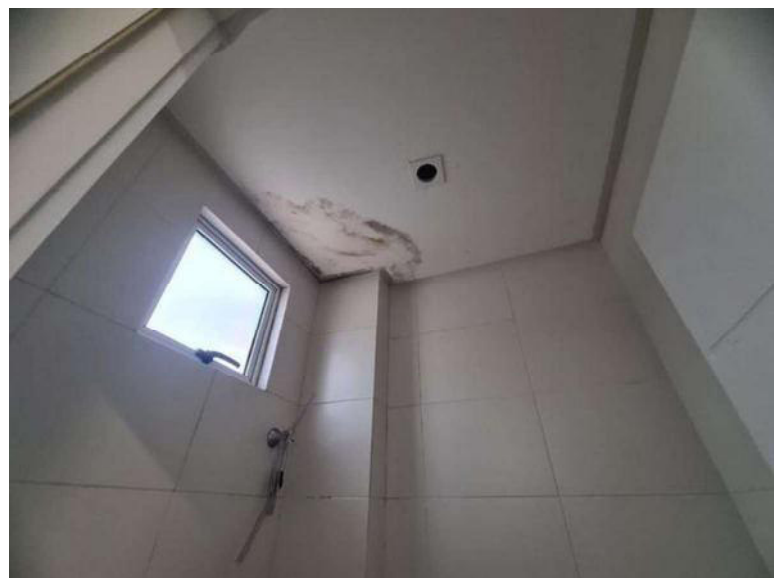
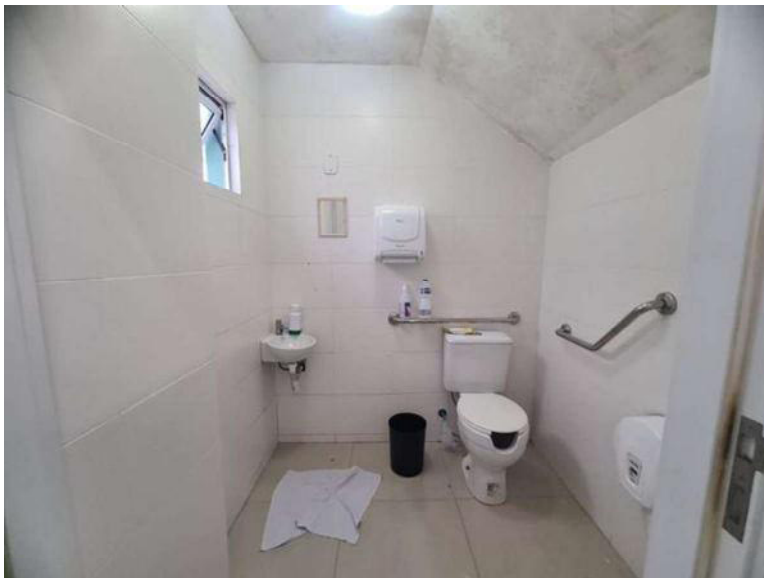
FÁBIO GRISARD XAVIER Responsável legal pela empresa CPF 068.749.079-05

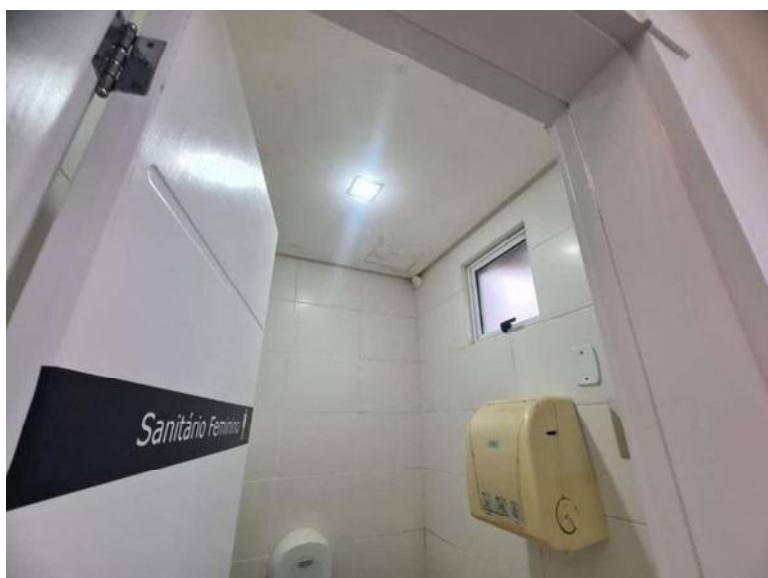
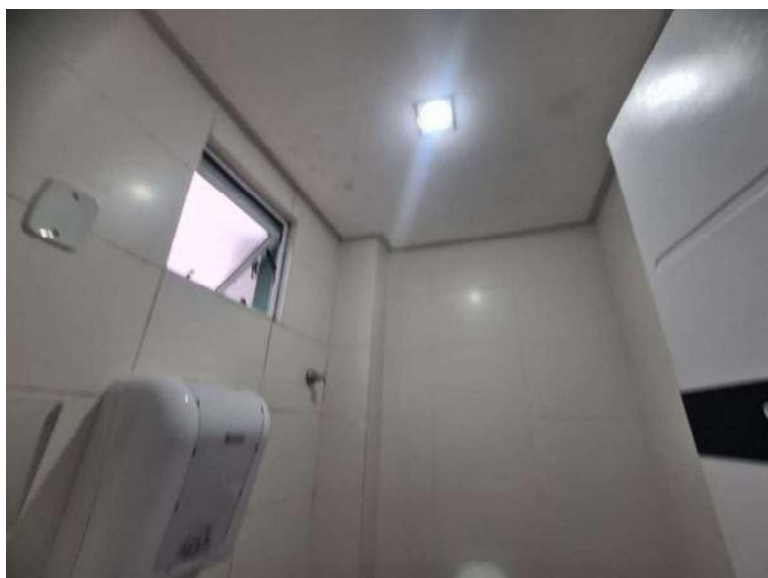
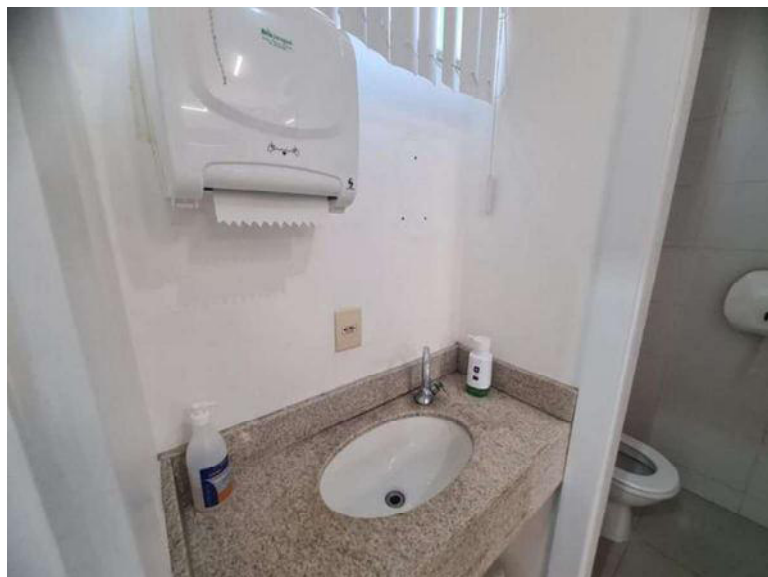
15. LOCAL E DATA DO LAUDO/PARECER TÉCNICO Balneário Camboriú, 06 de novembro de 2025

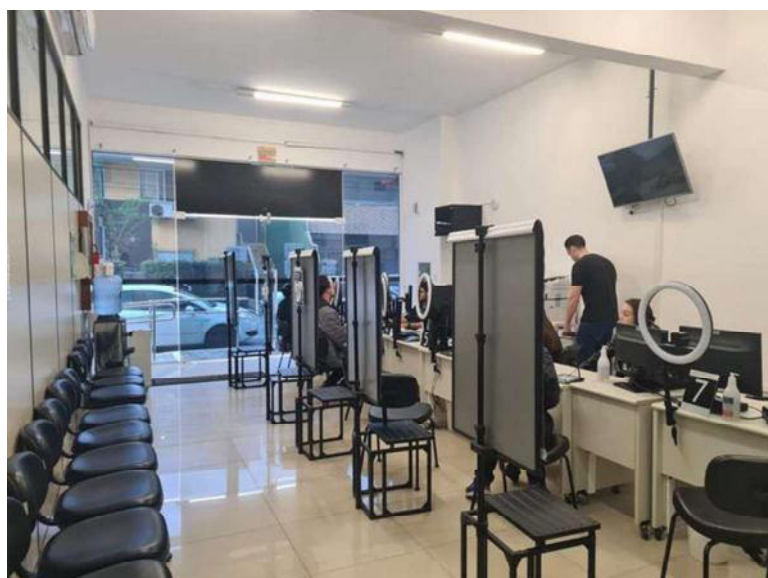
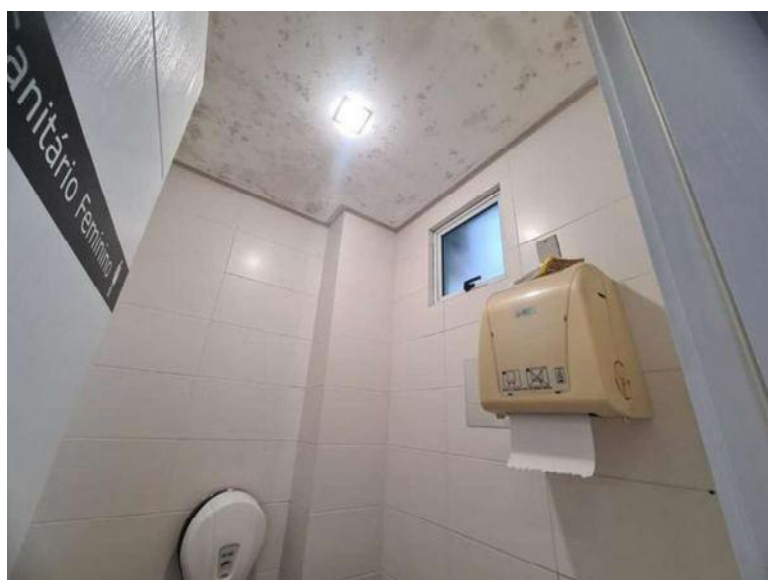
16. ANEXOS

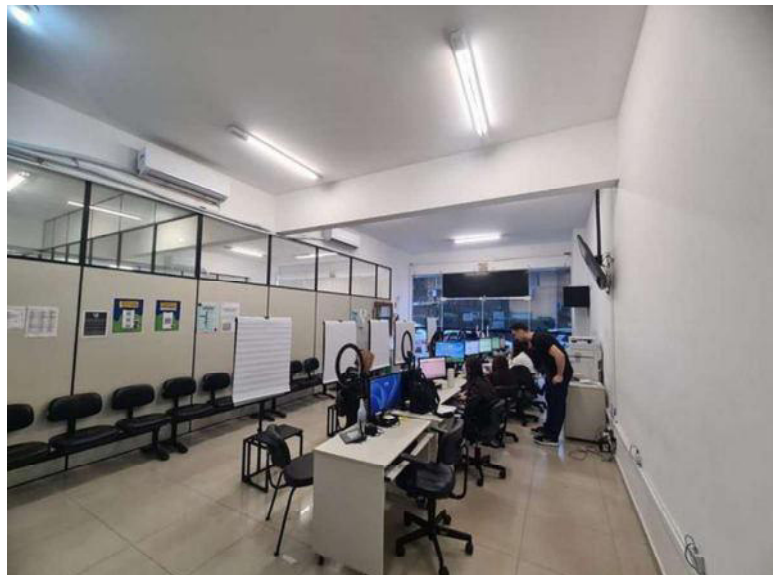
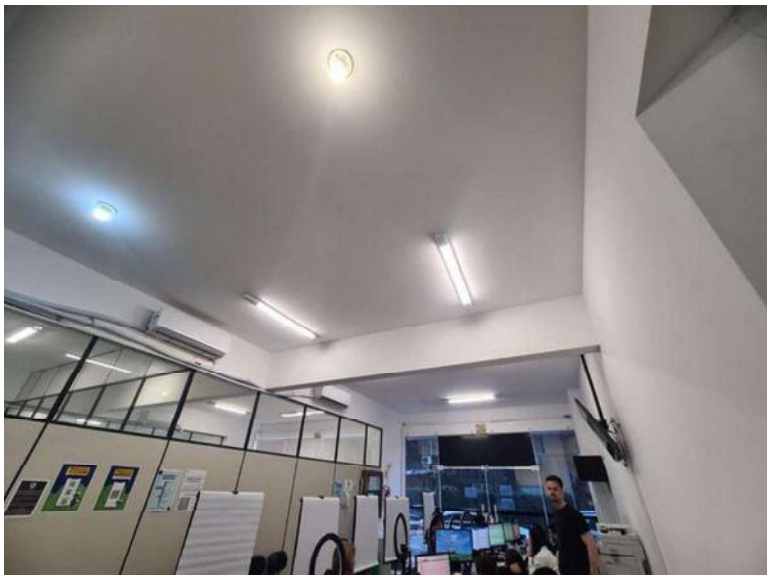
- ANEXO I: FOTOS DO IMÓVEL
- ANEXO II: CROQUI
- ANEXO III: MATRÍCULA / DOCUMENTOS
- ANEXO IV: MEMÓRIA DE CÁLCULO

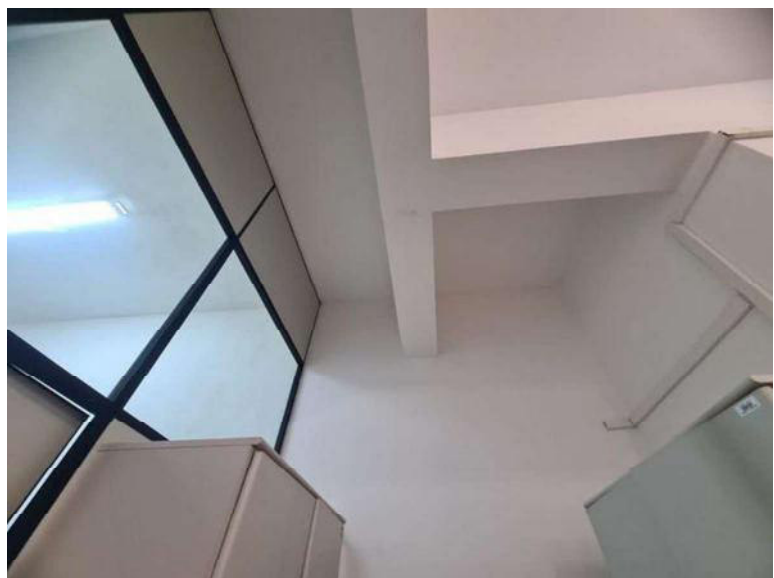
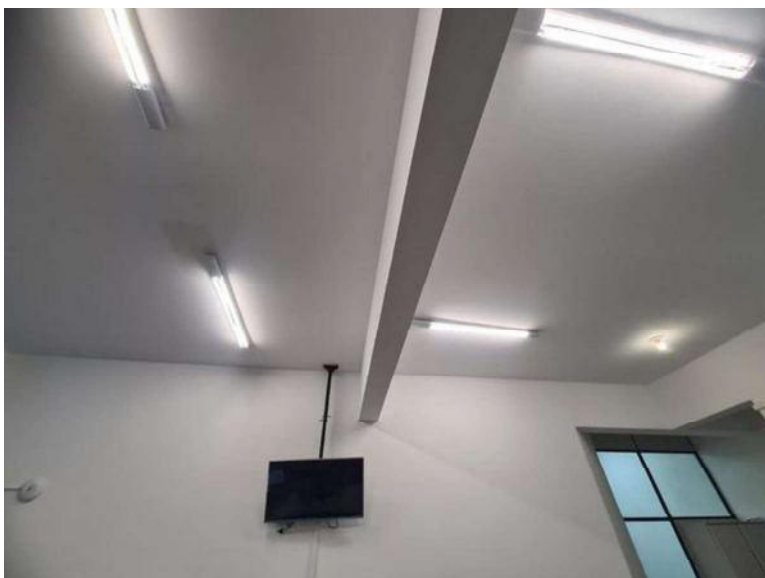
ANEXO I (Relatório Fotográfico)

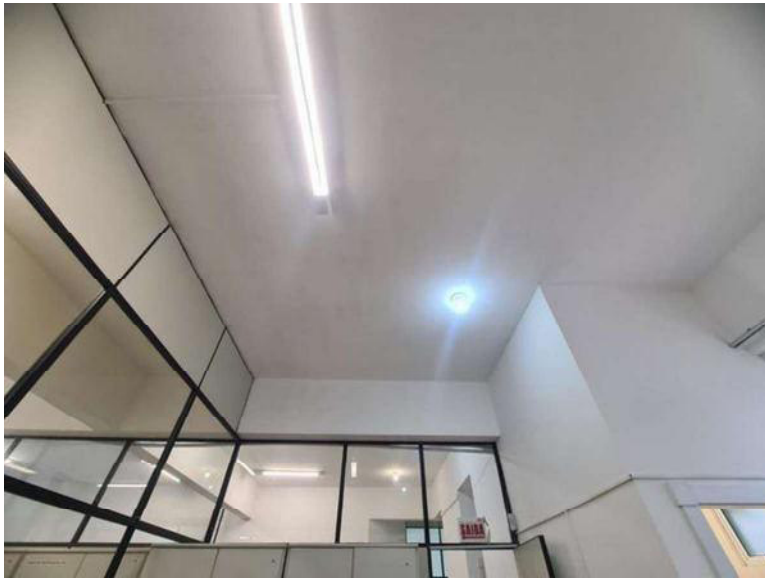


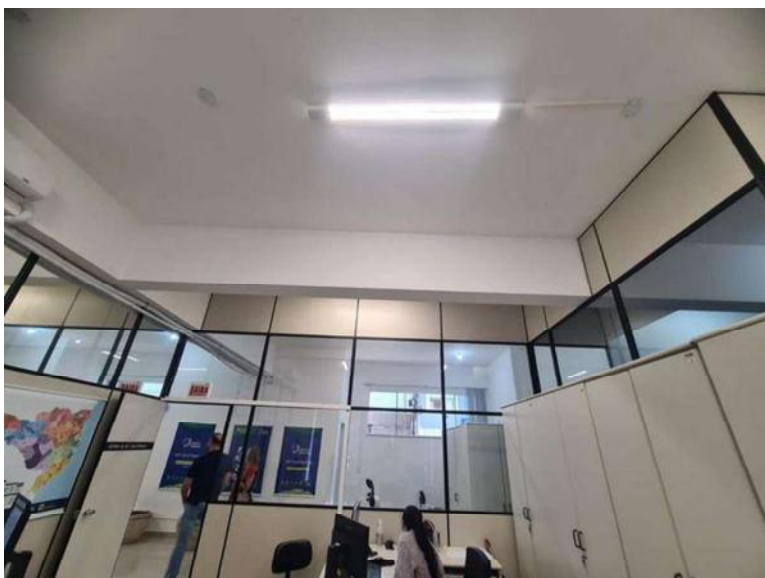
















01



02



03



04



05



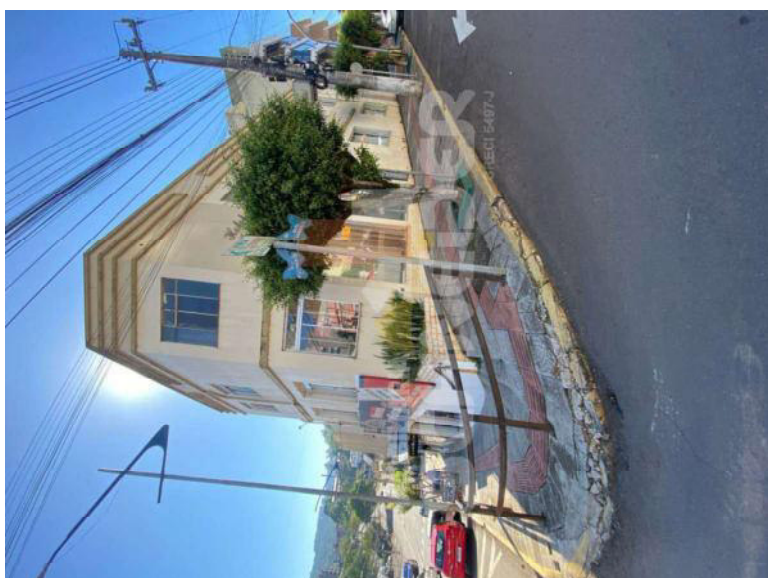
06



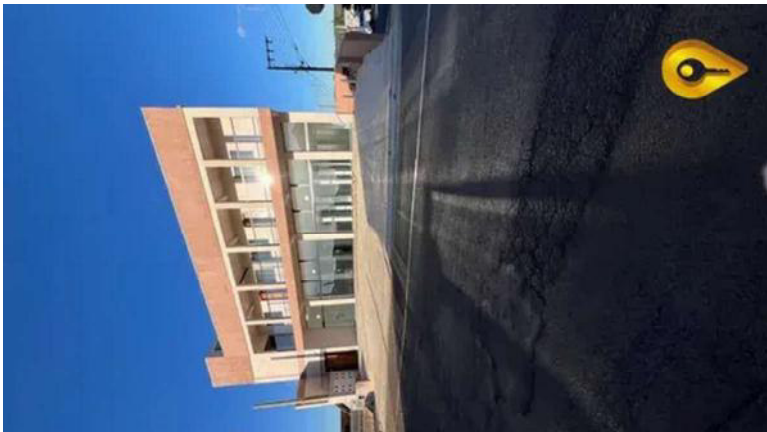
07



08



09



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30



31



32



33



34



35



36



37



38



39



40



41



42



43



44



45



46



47



48



49



50



51



52



53



54



55



56



57



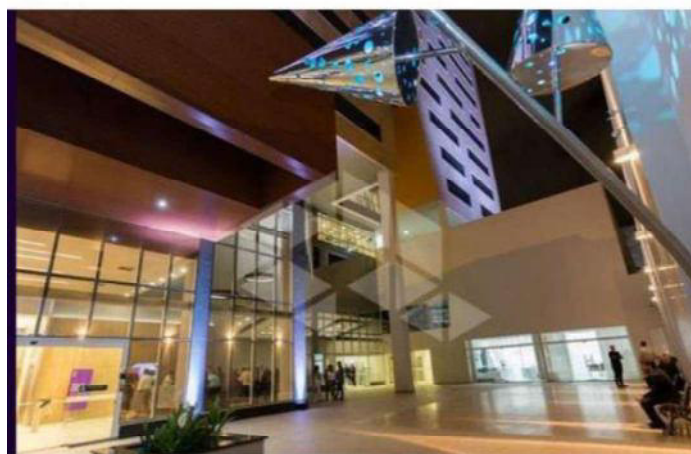
58



59



60



61



62



63



64



65



66



67



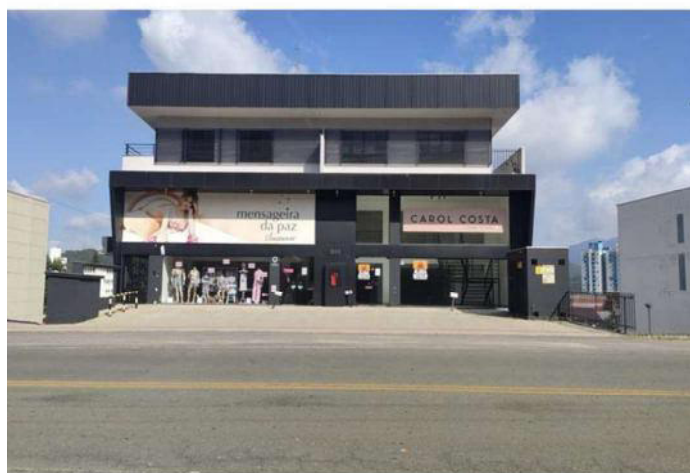
68



69



70



71



72



73



74



75



76



77



78



79



80



81



82



83



84



85



86



87



88



89



90



91



92



93



94



95



96



97



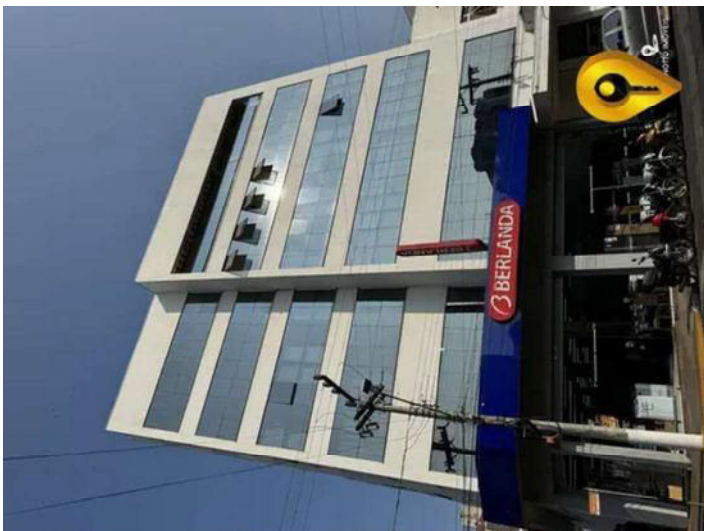
98



99



100



103



104



105



106



107



108



109



110



111



112



113



114



115



116



117



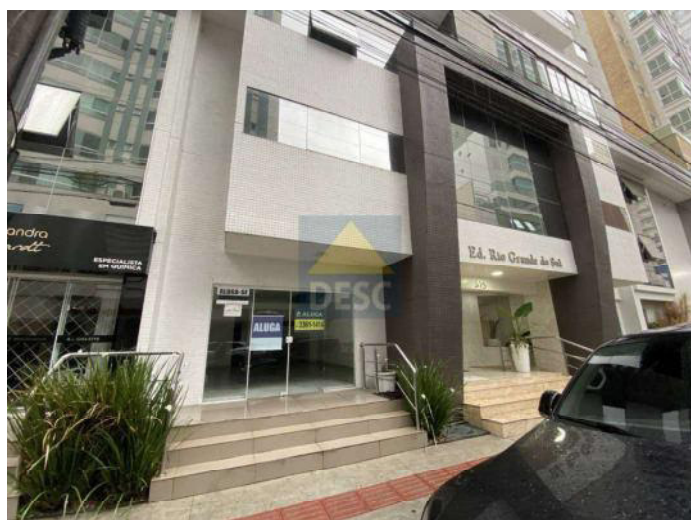
118



119



120



121

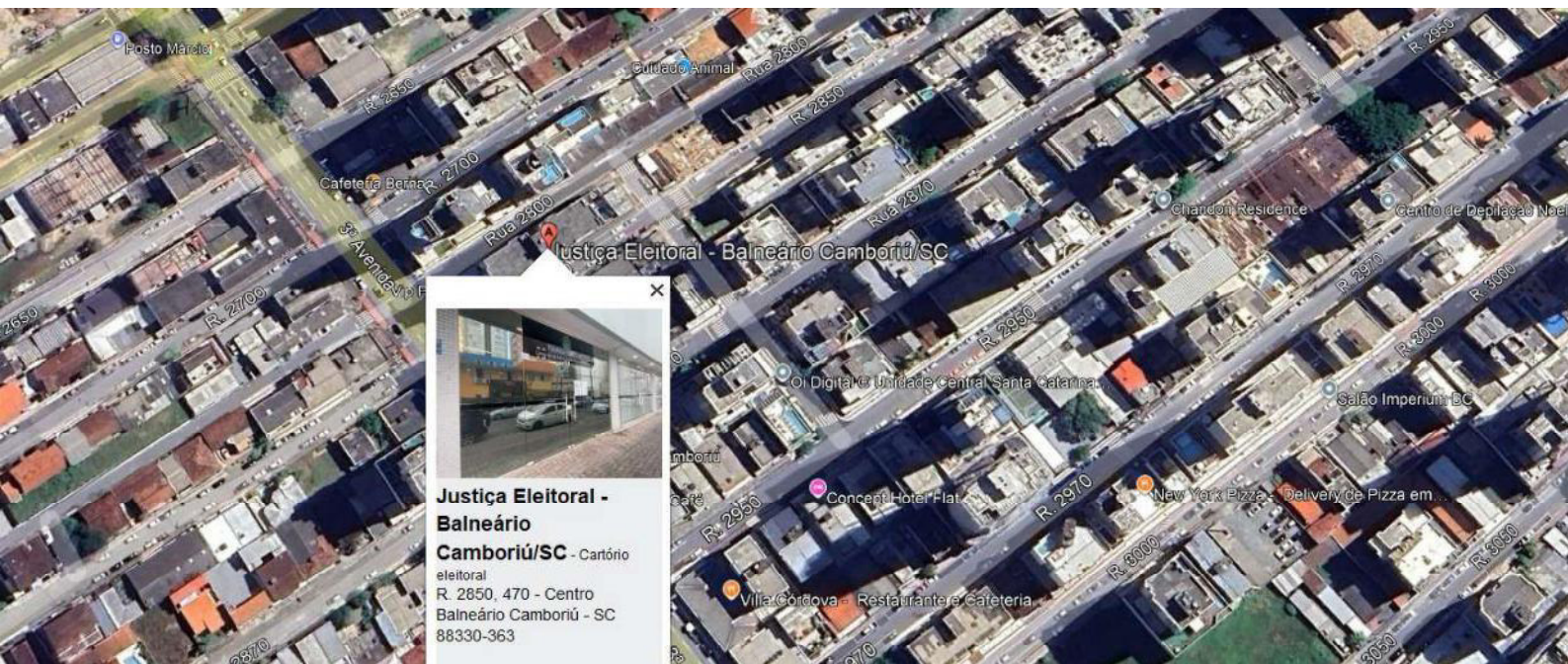


122



ANEXO II

(Croqui e Mapas)



**Justiça Eleitoral -
Balneário
Camboriú/SC** - Cartório
eleitoral
R. 2850, 470 - Centro
Balneário Camboriú - SC
88330-363

ANEXO III (Documentos)



Para verificar a autenticidade, acesse <https://central.centralrisc.com.br/validacao>
Informe o código: 9D5A71C2-833E-6FC0B820FE59



ESTADO DE SANTA CATARINA
2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ
LUCIA DAL PONT - REGISTRADORA TITULAR

Documento Assinado Digitalmente por LUCIA DAL PONT. CPF: 3987047-5
Documento Assinado Digitalmente por Lucia Dal Pont

REGISTRO DE IMÓVEIS		
LIVRO Nº 2	REGISTRO GERAL	Fls.1
Matrícula nº 40966. Balneário Camboriú, 25 de Janeiro de 2011. Imóvel: Sala nº 02 do Edifício San Salvatore, Rua 2850, nº 470, Centro, Balneário Camboriú-SC; localizada no pavimento térreo; possuindo esta unidade a área privativa de 72,61m²; área de uso comum de 9,226m², área total de 81,836m²; correspondente a fração ideal de 0,622% do terreno com área de 1.360,00m²; dentro das seguintes divisas e confrontações: ao norte com a Rua 2800 e ao sul com a Rua 2850; a leste com a sala 03 e a oeste com a sala 01 e com o hall de entrada do edifício.- Proprietário: ROSADA & ROSADA LTDA EPP, sociedade empresária limitada, CNPJ 73.274.383/0001-60, com sede na Rua 2500, nº 331, sala 01, Balneário Camboriú-SC.- Registro anterior: M-32876, fls.01 do livro 2 deste Ofício.- PROTOCOLO: Nº 64179 de 30/12/2010. (CM) Emol: R\$4,75.- Lucia Dal Pont - Registradora Titular.- <i>LP Pont</i>		

Documento Assinado Digitalmente por LUCIA DAL PONT. CPF: 39870472945



Para verificar a autenticidade, acesse <https://central.centralisc.com.br/validacao>
Informe o código: 9D5A71C2-833E-6FC0B820FE59



ESTADO DE SANTA CATARINA
2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ
LUCIA DAL PONT - REGISTRADORA TITULAR

Continuação da certidão de inteiro teor da matrícula nº 40966.

Certifico que a presente certidão é inteiro teor do que consta na matrícula nº 40966 datada de 25 de Janeiro de 2011.-

O referido é verdade e dou fé.

Balneário Camboriú-SC, 18 de Dezembro de 2020.-

Certidão assinada digitalmente por **Lucia Dal Pont**, Registradora Titular. Autoridade Certificadora SERPRORFB v3. Medida Provisória 2200-2 do Art. 10º de 24.08.01 da ICP-Brasil.-

Impresso por Carolina M em 18/12/2020-11:17:21

Emolumentos:

01 Certidão de Inteiro Teor..... R\$ 20,00

Selo(s): R\$ 2,80

Total: R\$ 22,80

****Validade: 30 dias****

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma:
<http://www.registrodeimoveis.org.br>, sem intermediários e seus custos adicionais.





Para verificar a autenticidade, acesse <https://central.centralisc.com.br/validacao>
Informe o código: 3E061CDC-74A5-8BD0360ECEA3



ESTADO DE SANTA CATARINA
2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ
LUCIA DAL PONT - REGISTRADORA TITULAR

Documento Assinado Digitalmente por LUCIA DAL PONT. CPF: 3987047-5
Documento Assinado Digitalmente por Lucia Dal Pont

REGISTRO DE IMÓVEIS		
LIVRO Nº 2	REGISTRO GERAL	Fls.1
Matrícula nº 40968. Balneário Camboriú, 25 de Janeiro de 2011. Imóvel: Sala nº 04 do Edifício San Salvatore, Rua 2850, nº 470, Centro, Balneário Camboriú-SC; localizada no pavimento térreo; possuindo esta unidade a área privativa de 110,44m²; área de uso comum de 14,033m², área total de 124,473m²; correspondente a fração ideal de 0,946% do terreno com área de 1.360,00m²; dentro das seguintes divisas e confrontações: ao norte com a Rua 2800 e ao sul com a Rua 2850; a leste com uma escada, poço do elevador autos e com o grupo gerador e a oeste com a sala 03.- Proprietário: ROSADA & ROSADA LTDA EPP, sociedade empresária limitada, CNPJ 73.274.383/0001-60, com sede na Rua 2500, nº 331, sala 01, Balneário Camboriú-SC.- Registro anterior: M-32876, fls.01 do livro 2 deste Ofício.- PROTOCOLO: Nº 64179 de 30/12/2010. (CM) Emol: R\$4,75.- Lucia Dal Pont - Registradora Titular.- <i>spaut</i>		

Documento Assinado Digitalmente por LUCIA DAL PONT. CPF: 39870472945



Para verificar a autenticidade, acesse <https://central.centralisc.com.br/validacao>
Informe o código: 3E061CDC-74A5-8BD0360CEA3



ESTADO DE SANTA CATARINA
2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ
LUCIA DAL PONT - REGISTRADORA TITULAR

Continuação da certidão de inteiro teor da matrícula nº 40968.

Certifico que a presente certidão é inteiro teor do que consta na matrícula nº 40968 datada de 25 de Janeiro de 2011.-

O referido é verdade e dou fé.

Balneário Camboriú-SC, 18 de Dezembro de 2020.-

Certidão assinada digitalmente por **Lucia Dal Pont**, Registradora Titular. Autoridade Certificadora SERPRORFB v3. Medida Provisória 2200-2 do Art. 10º de 24.08.01 da ICP-Brasil.-

Impresso por Carolina M em 18/12/2020-11:18:50

Emolumentos:

01 Certidão de Inteiro Teor..... R\$ 20,00

Selo(s): R\$ 2,80

Total: R\$ 22,80

****Validade: 30 dias****

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma:
<http://www.registrodeimoveis.org.br>, sem intermediários e seus custos adicionais.





Para verificar a autenticidade, acesse <https://central.centralisc.com.br/validacao>
Informe o código: 3F4DF555-1856-A146449A40B5



ESTADO DE SANTA CATARINA
2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ
LUCIA DAL PONT - REGISTRADORA TITULAR

Documento Assinado Digitalmente por LUCIA DAL PONT. CPF: 3987047

REGISTRO DE IMÓVEIS		
LIVRO Nº 2	REGISTRO GERAL	Fls.1
Matrícula nº 40967. Balneário Camboriú, 25 de Janeiro de 2011. Imóvel: Sala nº 03 do Edifício San Salvatore, Rua 2850, nº 470, Centro, Balneário Camboriú-SC; localizada no pavimento térreo; possuindo esta unidade a área privativa de 73,79m²; área de uso comum de 9,376m², área total de 83,166m²; correspondente a fração ideal de 0,632% do terreno com área de 1.360,00m²; dentro das seguintes divisas e confrontações: ao norte com a Rua 2800 e ao sul com a Rua 2850; a leste com a sala 04 e a oeste com a sala 02.- Proprietário: ROSADA & ROSADA LTDA EPP, sociedade empresária limitada, CNPJ 73.274.383/0001-60, com sede na Rua 2500, nº 331, sala 01, Balneário Camboriú-SC.- Registro anterior: M-32876, fls.01 do livro 2 deste Ofício.- PROTOCOLO: Nº 64179 de 30/12/2010. (CM) Emol: R\$4,75.- Lucia Dal Pont - Registradora Titular.- <i>dpont</i>		

Documento Assinado Digitalmente por LUCIA DAL PONT. CPF: 39870472945



Para verificar a autenticidade, acesse <https://central.centralisc.com.br/validacao>
Informe o código: 3F4DF555-1856-A146449A40B5



ESTADO DE SANTA CATARINA
2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ
LUCIA DAL PONT - REGISTRADORA TITULAR

Continuação da certidão de inteiro teor da matrícula nº 40967.

Certifico que a presente certidão é inteiro teor do que consta na matrícula nº 40967 datada de 25 de Janeiro de 2011.-

O referido é verdade e dou fé.

Balneário Camboriú-SC, 18 de Dezembro de 2020.-

Certidão assinada digitalmente por **Lucia Dal Pont**, Registradora Titular. Autoridade Certificadora SERPRORFB v3. Medida Provisória 2200-2 do Art. 10º de 24.08.01 da ICP-Brasil.-

Impresso por Carolina M em 18/12/2020-11:18:19

Emolumentos:

01 Certidão de Inteiro Teor..... R\$ 20,00

Selo(s): R\$ 2,80

Total: R\$ 22,80

****Validade: 30 dias****

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma:
<http://www.registrodeimoveis.org.br>, sem intermediários e seus custos adicionais.



ANEXO IV (Cálculos Avaliatórios)

*

*

*

Dado	Endereço	Contato	Coordenadas
	1 Av. Getúlio Vargas, 158	Habiteto Imóveis	-26.729565453193292, -53.51304154563635
	2 R. Itaberaba, 1070	Habiteto Imóveis	-26.73314586903042, -53.52021567817939
*	3 R. Alm. Tamandaré, 562	Habiteto Imóveis	-26.727838286037645, -53.51833983214733
	4 R. Sete de Setembro, 2570	Habiteto Imóveis	-26.72897981834278, -53.514879045636306
*	5 R. Sete de Setembro, 2334	Habiteto Imóveis	-26.729077489832118, -53.51678049139336
	6 R. Lauro Müller, 44	Idealize Imóveis	-27.067116871710514, -53.16541305093735
	7 R. Frederico Eiloft, 32	Idealize Imóveis	-27.07124668706818, -53.1604363554843
	8 Av. Brasil, 1089	Idealize Imóveis	-27.06886217466395, -53.161387508745705
*	9 Av. Brasil, 381	Idealize Imóveis	-27.074315554591813, -53.15974429249581
	10 Av. Brasil, 1081	Idealize Imóveis	-27.068832481875138, -53.161399813353135
	11 R. Mal. Deodoro, 510	Mobg imóveis	-27.101397327667456, -52.62062830314412
	12 R. Mal. Deodoro, 299	Mobg imóveis	-27.09965718603165, -52.61261803524759
	13 Av. Fernando Machado, 411	Mobg imóveis	-27.101735879242582, -52.61747683748764
	14 R. Clevelandia, 74	Mobg imóveis	-27.106544023987443, -52.61445631040666
	15 R. Mal. Borman, 245	Mobg imóveis	-27.102124868657338, -52.617617359985495
	16 Av. Getúlio Dorneles Vargas, 1801	Mobg imóveis	-27.089128771202944, -52.61894479843387
	17 R. Albino Rota, 135	Bonato Imóveis	-27.223893592130352, -52.01767422307037
	18 R. Vinte e Nove de Julho, 141	Bonato Imóveis	-27.233890424552754, -52.0286402269091
	19 R. Dr. Maruri, 1303	Bonato Imóveis	-27.22859074160961, -52.0200177013581
	20 R. Romano Anselmo Fontana, 296	Concórdia Imóveis	-27.23029807271457, -52.03004595125047
	21 R. do Comércio, 39	Concórdia Imóveis	-27.231243654031672, -52.02453031380924
	22 R. Duque de Caxias, 219	Décio e Golden Imóveis	-27.176148043157642, -51.508192060966046
	23 R. Getúlio Vargas, 1441	Décio e Golden Imóveis	-27.165262958894715, -51.51247761493172
	24 R. Getúlio Vargas, 490	Décio e Golden Imóveis	-27.17198074529819, -51.50770061863844
	25 Av. Barão do Rio Branco, 104	Décio e Golden Imóveis	-27.174811800367646, -51.50817241863833
	26 Av. XV de Novembro, 340	Décio e Golden Imóveis	-27.174252899521505, -51.50496957445729
	27 R. Lauro Muller, 120	Imóveis Camila	-27.010101374124886, -51.15174443989402
	28 R. Bulcão Viana, 118	Imóveis Camila	-27.00505584575973, -51.15976793249933
	29 R. Antônio Marafon, 20	Imóveis Camila	-27.00404615716657, -51.15270576179389
	30 R. Brasil, 457	Imóveis Camila	-27.003978631348147, -51.15063700329948
	31 Av. Dom Pedro II, 430	Imóveis Camila	-27.00928042864006, -51.153676205152635
	32 R. Heráclides V Borges, 469	Panceri Imóveis	-27.29275062086844, -50.580282774474725

*
*
*
*

*

*

*

*

33 Av. Dr. Leoberto Leal, 89	Panceri Imóveis	-27.29290394851714, -50.57305613214722
34 Av. Salomão Carneiro de Almeida, 317	Panceri Imóveis	-27.287402841411446, -50.577371947492026
35 Av. Cel. Vidal Ramos, 749	Panceri Imóveis	-27.288551241509367, -50.57828308796626
36 Av. Salomão Carneiro de Almeida, 388	Panceri Imóveis	-27.28815608870449, -50.57742595916799
37 R. Mal. Deodoro, 40	Menfis Imobiliária	-27.815300076014918, -50.32827222049062
38 R. Mal. Deodoro, 71	Menfis Imobiliária	-27.814963976015115, -50.3275519474735
39 R. Manoel Tiago de Castro, 199	Menfis Imobiliária	-27.814569333027613, -50.33033363398213
40 R. Cruz e Souza, 16	Menfis Imobiliária	-27.819352964846484, -50.328917705145855
41 R. Francisco de Paula Ramos, 158	Menfis Imobiliária	-27.807913478048494, -50.305184909184234
42 R. Joaquim Nabuco, 725	Goes Imóveis	-28.685851797981606, -49.37180301044149
43 R. João Pessoa, 346	Goes Imóveis	-28.675630453336716, -49.37228501858542
44 Rua Antônio de Lucca, 91	Prospera Imóveis	-28.67544605343633, -49.364306043714535
45 R. Joaquim Nabuco, 1420	Duda Imóveis	-28.691205198724212, -49.37201158974849
46 R. Joaquim Nabuco, 1400	Duda Imóveis	-28.690782716515624, -49.37199723316953
47 Av. Cel. João Fernandes, 220	Luciana Imóveis	-28.936977781473455, -49.48443429472348
48 Av. Sete de Setembro, 816	Luciana Imóveis	-28.940229790501583, -49.49072685890535
49 Av. Getúlio Vargas, 516	Luciana Imóveis	-28.933508714518183, -49.486209659187956
50 R. Gov. Jorge Lacerda, 620	Luciana Imóveis	-28.945323411763706, -49.490974142970096
51 Av. Sete de Setembro, 2874	Luciana Imóveis	-28.940119480022105, -49.49019894320408
52 Rua Coronel Colaço, 222	Imobiliária Vendimóveis	-28.48329773609495, -49.00696418975588
53 Av. Marcolino Martins Cabral, 2075	Imobiliária Vendimóveis	-28.478974597999596, -49.0003418320838
54 Av. Marcolino Martins Cabral, 394	Imobiliária Vendimóveis	-28.484177837352902, -49.014255090925445
55 Av. Marcolino Martins Cabral, 2514	Imobiliária Vendimóveis	-28.475421433032768, -48.99410216302547
56 R. Lauro Müller, 334	Imobiliária Vendimóveis	-28.480039716638952, -49.005566615407595
57 R. Deodoro, 226	Ibagy Imóveis	-27.59623725972354, -48.55122900513221
58 Av. Pref. Osmar Cunha, 15	Mota Imóveis	-27.595073018051846, -48.55075828978751
59 R. Trajano, 265	Metrópolis Imóveis	-27.59611892587146, -48.550371745606476
60 R. Manoel de Oliveira Ramos, 205	San Remo Imóveis	-27.588127703136074, -48.57857730327912
61 R. Gen. Eurico Gaspar Dutra, 1475	Crédito Real Imóveis	-27.58789019421279, -48.58001028978776
62 R. Manoel de Oliveira Ramos, 43	Invista Imóveis	-27.58774068524153, -48.578271933968786
63 Rua Doutor Pedro Ferreira, 140	Amorim Imóveis	-26.903691176646106, -48.65695244748381
64 Avenida Joca Brandão, 223	Bem Imóveis	-26.911271710631606, -48.65600366097506
65 Avenida Coronel Marcos Konder, 1177	Bem Imóveis	-26.911010842610782, -48.65952820330257

66 Avenida Coronel Marcos Konder, 805	TAB Imóveis	-26.90952117951265, -48.660297776319965
67 Rua Felipe Schmidt, 338	João Trevisol	-26.905541311606342, -48.65787884563049
68 R. João Bauer, 291	Jorge Floriani Imóveis	-27.093482176533502, -48.915818816787805
69 R. Felipe Schmidt, 172	Jorge Floriani Imóveis	-27.09181013147486, -48.91392554562398
70 R. Adriano Schaeffer, 111	Jorge Floriani Imóveis	-27.099110459433525, -48.91542398259404
71 Rod. Antônio Heil, 3001	Jorge Floriani Imóveis	-27.07340544262862, -48.8859163032969
72 Rod. Antônio Heil, 3002	Jorge Floriani Imóveis	-27.07340544262862, -48.8859163032969
73 R. XV de Novembro, 73	Cifra Imóveis	-27.219167454179747, -49.645552576309285
74 R. Tuiuti, 181	Cifra Imóveis	-27.218650098879685, -49.64411393212825
75 R. Bulcão Viana, 291	Cifra Imóveis	-27.20841851814782, -49.637927332128505
76 Calçada Osny Gonçalves, 51	Cifra Imóveis	-27.217068640230845, -49.64540850329203
77 Alameda Aristiliano Ramos, 333	Cifra Imóveis	-27.214965299828766, -49.64205598794743
78 R. Princesa Isabel, 321	Aliança Imóveis	-26.29970941357269, -48.8450915033233
79 R. Princesa Isabel, 238	RDA Imóveis	-26.299324058700144, -48.84455646099587
80 R. XV de Novembro, 357	Galeria Imóveis	-26.300819095198886, -48.84583200332331
81 R. Mário Lobo, 61	Alicerce Imóveis	-26.29981386739864, -48.84858874750445
82 R. Timbó, 761	Anagê Imóveis	-26.293599177015093, -48.85590238983231
83 R. João Picolli, 160	Ribas Agente Imobiliário	-26.489299250674932, -49.081283084506985
84 R. Guilherme Weege, 50	Imóveis Planeta	-26.48854136410075, -49.0823005051703
85 R. João Picolli, 250	Ribas Agente Imobiliário	-26.489401571918737, -49.08042790517038
86 R. Expedicionário Cabo Harry Hadlich, 100	Ribas Agente Imobiliário	-26.490058762303647, -49.08197834935136
87 Av. Mal. Deodoro da Fonseca, 972	Imóveis Planeta	-26.490091491091484, -49.08336173562674
88 R. José Boiteux, 373	DMG Negócios Imobiliários	-26.172527191500134, -50.392296219419216
89 Travessa 7 de setembro	DMG Negócios Imobiliários	-26.17102887380209, -50.39092396959675
90 Av. Expedicionários, 601	DMG Negócios Imobiliários	-26.173197106490438, -50.37940357708991
91 R. Rolando Lourenço Malucelli, 288	DMG Negócios Imobiliários	-26.173766292409645, -50.398295548254545
92 Av. Expedicionários, 1054	DMG Negócios Imobiliários	-26.176284091342644, -50.37606811941897
93 Centro, Ituporanga, SC, Brasil	Hit Imóveis Ltda	-27.409807976938538, -49.607008519382866
94 Centro, Ituporanga, SC	Hit Imóveis Ltda	-27.413786652010753, -49.60497527473424
95 Santo Antônio	Hit Imóveis Ltda	-27.405269803014928, -49.59949400939001
96 Centro	Invest Imobiliária	-27.41361217340488, -49.5981620640328

97	Av. Santa Catarina	Paulo Rigotti	-27.0813944339618, -53.0012143577781
98	Rua Prefeito Theodoro Barbieri, nº 217, Sala comercial térrea, sala 02	Imobiliária Schneider	-27.1512626, -52.3112234
99	Rua Nereu Ramos	Imobiliária Schneider	-27.1501602, -52.30960129999999
100	Avenida Anita Garibaldi, nº 101	Imobiliária Schneider	-27.1515793, -52.3094434
101	Rua Amazonas, Santa Catarina	ZANOTTO IMÓVEIS	-26.76310976185906, -51.018043085757114
102	Avenida Barão do Rio Branco, 275, Centro	ZANOTTO IMÓVEIS	-26.7734595, -51.0121712
103	Avenida Barão do Rio Branco, 275, Centro	ZANOTTO IMÓVEIS	-26.7734595, -51.0121712
104	Rua Coronel Teixeira Oliveira, 68	Ibagy Imobiliária	-27.4968579, -48.6555036
105	Rua Domingos Coelho, 731	Ibagy Imobiliária	-27.5039085, -48.6421943
106	Rua Coronel Teixeira Oliveira, 68	Ibagy Imobiliária	-27.4968579, -48.6555036
107	Rua Coronel Teixeira de Oliveira, 288 - Sala 03	Imobiliária Biguaçu	-27.4986826, -48.65503279999999
108	Rua Ernesto Prada 344	Fabio Muller	-27.3100311, -49.7967557
109	Br470 km 161	Fabio Muller	-27.286752709653886, -49.791543180964794
110	Av. Papa João XXIII, 291	Zacca Imobiliária	-29.10501069999999, -49.6332819
111	Av. Prefeito Francisco Lummertz Junior, 1069	Zacca Imobiliária	-29.1005949, -49.6374337
112	Rua Vitalvino Balduino Coelho, 249	Zacca Imobiliária	-29.1170259, -49.6314134
113	Marginal da BR 101 esquina com a Lino Francisco Soares	Zacca Imobiliária	-29.09660863089688, -49.633562199613955
114	Av. Nereu Ramos	Zacca Imobiliária	-29.1138122, -49.635352
115	Rua Luiz Coelho - Centro	Projetar Imóveis	-29.110980932430422, -49.63095226718141
116	Rua 2550 - Centro	Adim Alugueis	-26.9978254, -48.6327743
117	Rua 2700, 350	Imovill Negócios Imobiliários	-26.9969279, -48.6297895
118	3ª Avenida - Centro	Baden Imobiliaria	-26.9969602, -48.6334912
119	Centro	D. M. S. Investimentos Imobiliários - Ltda	-26.9970483, -48.6299213

120	Centro	Melhor Imóveis Balneário Camboriú	-26.9994507, -48.6294407
121	Rua 2870, Centro	Desc Imóveis	-26.9987521, -48.6301754
122	1400, 135, Centro	Max Imóveis	-26.9896163, -48.63156679999999
123	Avenida Brasil	Desc Imóveis	-26.9935631, -48.6294266

Observação	Área privativa	Vagas descobertas	Renda Média / Atratividade	Padrão	Idade	Conservação	CUB Depreciado	IDH
São Miguel do Oeste	99,92	0	4334,51	3	10	1,5	2278,77	0,8
São Miguel do Oeste	67,23	0	4071,41	4	5	1,5	3436,34	0,8
São Miguel do Oeste	116	0	6599,31	3	20	2	1993,43	0,8
São Miguel do Oeste	152,8	0	4334,51	4	5	1,5	2578,38	0,8
São Miguel do Oeste	936	0	5558,12	3	20	2	1993,43	0,8
Palmitos	173,07	0	2989,13	3	10	2	2234,36	0,74
Palmitos	55,41	0	3725,47	3	15	2	2120,59	0,74
Palmitos	50	0	3725,47	2	10	2	2234,36	0,74
Palmitos	75	0	3869,42	4	5	1,5	2578,38	0,74
Palmitos	90	0	3725,47	2	15	2	2120,59	0,74
Chapecó	120	0	5006,91	3	10	1,5	3045,91	0,79
Chapecó	110	0	5907,79	5	1	1	3541,81	0,79
Chapecó	38	0	4869,56	4	1	1	3541,81	0,79
Chapecó	300	3	8446,43	4	10	2	2418,85	0,79
Chapecó	130	0	4869,56	4	10	1,5	2466,93	0,79
Chapecó	163	0	4287,51	4	10	1,5	2466,93	0,79
Concórdia	80	0	3164,73	4	1	1	3541,81	0,8
Concórdia	40	0	3618,58	3	20	2	1993,43	0,8
Concórdia	650	4	4866,04	4	5	1,5	2578,38	0,8
Concórdia	75	0	4789,95	3	20	2	1993,43	0,8
Concórdia	155	0	4886,83	3	20	1,5	2715,65	0,8
Joaçaba	100	0	7223,67	4	2	1	2638,79	0,83
Joaçaba	65	0	7332,38	3	15	1,5	2889,95	0,83
Joaçaba	45,54	0	6817,01	5	1	1	3541,81	0,83
Joaçaba	48	0	20931,6	5	1	1	3541,81	0,83
Joaçaba	40	0	4859,68	2	15	2	2120,59	0,83
Videira	180	0	5234,71	4	1	1	2657,52	0,76
Videira	60	0	4435,35	3	10	2	2986,55	0,76
Videira	60	0	3043,19	3	10	2	2234,36	0,76
Videira	100	0	3043,19	3	5	1,5	2381,72	0,76
Videira	70	0	5234,71	3	10	2	2234,36	0,76
Curitibanos	34,49	0	3932,91	3	3	1,5	2419,06	0,72

Curitiba	147,31	0 3234,42	4	10	1,5	2466,93	0,72
Curitiba	67	0 4250,6	3	10	1,5	2278,77	0,72
Curitiba	82,56	2 6088,95	3	1	1	2454,83	0,72
Curitiba	67,47	0 6088,95	3	20	2	1993,43	0,72
Lages	85	0 3540,12	3	25	2,5	1775,26	0,77
Lages	40	0 3540,12	3	20	2	1993,43	0,77
Lages	150	0 6727,92	3	8	1,5	3103,15	0,77
Lages	40	0 4331,79	4	15	1,5	2340,62	0,77
Lages	285	0 4727,0	4	2	1	2638,79	0,77
Criciúma	68	0 7867,6	3	15	2	2120,59	0,79
Criciúma	71,4	0 4368,86	3	10	1,5	3045,91	0,79
Criciúma	82	0 7754,47	3	1	1	3281,23	0,79
Criciúma	55,25	0 5474,32	2	20	2	1993,43	0,79
Criciúma	55	1 5474,32	3	5	1,5	2381,72	0,79
Araranguá	78	14 4441,75	3	15	1,5	2162,1	0,76
Araranguá	20	0 4344,35	3	10	1,5	2278,77	0,76
Araranguá	160	0 6216,21	3	1	1	2454,83	0,76
Araranguá	200	1 3575,04	3	15	2	2120,59	0,76
Araranguá	40	0 2830,45	3	7	1,5	2342,19	0,76
Tubarão	53,65	0 7091,8	3	15	1,5	2162,1	0,8
Tubarão	110	0 9290,66	5	5	1,5	3436,34	0,8
Tubarão	280	0 5248,78	3	15	2	2120,59	0,8
Tubarão	37	0 7786,5	5	2	1	3516,85	0,8
Tubarão	165	0 7961,14	3	10	1,5	3045,91	0,8
Florianópolis	87	0 6290,41	4	30	2	2451,25	0,85
Florianópolis	40	0 10008,9	4	25	2	2673,34	0,85
Florianópolis	23	0 6290,41	4	30	2,5	2351,94	0,85
Florianópolis	57	0 10632,19	4	5	1,5	3436,34	0,85
Florianópolis	120	0 7485,59	5	1	1	3541,81	0,85
Florianópolis	63	0 10632,19	2	20	2	1993,43	0,85
Itajaí	100	0 5102,62	4	5	1,5	3436,34	0,8
Itajaí	50	0 17465,87	5	1	1	3541,81	0,8
Itajaí	40	0 6690,09	4	10	1,5	3287,8	0,8

Itajaí	33	0 9515,43	4	7	1,5	3379,3	0,8
Itajaí	120	0 6542,06	3	8	1,5	2321,6	0,8
Brusque	60	1 9926,06	3	10	2	2234,36	0,8
Brusque	60	0 3691,13	5	2	1	3516,85	0,8
Brusque	50	0 8448,15	3	10	1,5	2278,77	0,8
Brusque	200	3 3169,76	4	5	1,5	2578,38	0,8
Brusque	85	0 3169,76	3	15	2	2120,59	0,8
Rio do Sul	33,94	0 5811,75	3	25	2	1852,89	0,8
Rio do Sul	40	0 7485,16	3	25	2	1852,89	0,8
Rio do Sul	248,82	0 5162,15	3	1	1	2454,83	0,8
Rio do Sul	40,91	0 5296,37	4	2	1	2638,79	0,8
Rio do Sul	125	0 6609,81	3	10	1,5	2278,77	0,8
Joinville	56	0 7837,08	3	25	2	1852,89	0,81
Joinville	48	0 7837,08	3	20	1,5	2715,65	0,81
Joinville	47	0 4387,44	3	25	2	1852,89	0,81
Joinville	35	0 7935,57	4	10	1,5	2466,93	0,81
Joinville	130	4 12179,74	4	10	1,5	2466,93	0,81
Jaraguá do Sul	20	0 4435,85	4	10	1,5	2466,93	0,8
Jaraguá do Sul	48	0 3493,97	4	12	1,5	2418,18	0,8
Jaraguá do Sul	20	0 5330,8	4	10	1,5	2466,93	0,8
Jaraguá do Sul	80	0 4435,85	3	10	2,5	2134,94	0,8
Jaraguá do Sul	18	0 9511,15	4	5	1,5	2578,38	0,8
Canoinhas	240	6 3539,09	3	12	1,5	2233,75	0,76
Canoinhas	100	0 3539,09	3	15	2	2120,59	0,76
Canoinhas	50	0 2946,41	3	12	1,5	2233,75	0,76
Canoinhas	18	1 5261,24	3	5	1,5	2381,72	0,76
Canoinhas	75	2 2896,14	3	12	1,5	2233,75	0,76
Ituporanga - SC	140	2 3572,5	3	5	1	2382,33	0,75
Ituporanga - SC	100	0 4550,07	3	10	2	2234,36	0,75
Ituporanga - SC	150	5 3788,18	4	15	2	2295,68	0,75
Ituporanga - SC	250	2 4550,07	4	3	1	2619,46	0,75

São Carlos - SC	370	0 4485,7	4	5	2	2527,52	0,77
Seara - SC	57,82	0 4154,04	2	10	2	2234,363244	0,779
Seara - SC	98,22	0 4366,91	2	14	2	2144,416186	0,779
Seara - SC	120	0 2847,91	2	20	2,5	1907,774155	0,779
Caçador - SC	200	1 1932,72	3	4	1	2599,542622	0,735
Caçador - SC	75	0 7930,1	4	0	1	3303,62	0,735
Caçador - SC	150	0 7930,1	4	0	1	3303,62	0,735
Biguaçu - SC	120	1 5160,86	4	15	1,5	2889,953918	0,739
Biguaçu - SC	33	0 3539,21	2	1	1	2657,515039	0,739
Biguaçu - SC	30	0 5160,86	4	15	1,5	2889,953918	0,739
Biguaçu - SC	54	0 5160,86	5	1	1	3541,81058	0,739
Trombudo Central - SC	100	2 3728,86	3	10	1,5	2.466,93	0,775
Trombudo Central - SC	50	3 2262,79	2	15	3	1.860,67	0,775
Sombrio - SC	60	0 2405,38	2	10	2	2234,363244	0,728
Sombrio - SC	62,49	2 2182,08	4	0	1	3303,62	0,728
Sombrio - SC	35	0 1832,98	3	12	2	2371,319428	0,728
Sombrio - SC	650	5 2713,13	3	0	1	2675,65	0,728
Sombrio - SC	150	1 3881,09	4	0	1	3303,62	0,728
Sombrio - SC	25	0 3577,35	4	5	1	3184,322611	0,728
Balneário Camboriú - SC	140	0 5258,11	4	0	1	3303,62	0,845
Balneário Camboriú - SC	86	0 7341,05	3	5	1	2579,029306	0,845
Balneário Camboriú - SC	60	0 6956,64	4	5	1	3184,322611	0,845
Balneário Camboriú - SC	50	0 7341,05	4	15	2	2890,6675	0,845

Balneário Camboriú - SC								
	38	0	6860,03	4	15	2	2890,6675	0,845
Balneário Camboriú - SC	144	0	7596,03	3	0	1	2471,58	0,845
Balneário Camboriú - SC	220	0	8714,59	4	0	1	2675,65	0,845
Balneário Camboriú - SC	30	0	11875,7	4	5	1	2579,029306	0,845

PIB per capita	População	Sala/Galeria/Loja	Vagas cobertas	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
52711,62	44330	1	0	19,42909975
52711,62	44330	1	1	32,09415423
52711,62	44330	1	0	13,94882064
52711,62	44330	1	0	32,47173251
52711,62	44330	3	0	13,08578456
56599,05	15626	3	0	18,08060588
56599,05	15626	2	0	25,30853305
56599,05	15626	3	0	30,63778084
56599,05	15626	3	0	46,03218692
56599,05	15626	3	0	29,96892788
60166,46	254785	1	0	49,94821313
60166,46	254785	1	3	64,30697591
60166,46	254785	1	0	62,45144834
60166,46	254785	3	0	64,727706
60166,46	254785	1	0	52,60204908
60166,46	254785	3	0	80,07896027
60241,75	81646	1	2	37,08897554
60241,75	81646	1	0	40,45481625
60241,75	81646	3	0	29,87183632
60241,75	81646	3	0	64,727706
60241,75	81646	1	0	22,96754768
77597,18	30146	3	2	53,939755
77597,18	30146	1	0	31,53318077
77597,18	30146	1	1	47,38068079
77597,18	30146	1	2	56,18364881
77597,18	30146	1	0	24,27288975
63823,38	55466	3	2	59,93785576
63823,38	55466	3	0	30,56226518
63823,38	55466	3	0	39,55941632
63823,38	55466	1	0	29,1274677
63823,38	55466	1	0	23,11857899
46834,52	40045	3	0	31,27426995

46834,52	40045	3	0	32,95719031
46834,52	40045	3	0	96,60610121
46834,52	40045	3	0	24,17579819
46834,52	40045	1	0	11,03607387
41846,27	164981	1	0	17,7677553
41846,27	164981	1	0	25,62138363
41846,27	164981	2	0	38,8366236
41846,27	164981	1	0	32,363853
41846,27	164981	3	0	32,16966988
45871,13	214493	3	0	28,5557063
45871,13	214493	1	1	37,76861645
45871,13	214493	2	0	49,99136493
45871,13	214493	3	0	48,81547828
45871,13	214493	3	0	58,84827271
34317,67	71922	3	0	96,81107227
34317,67	71922	2	0	37,7578285
34317,67	71922	3	0	43,82065696
34317,67	71922	3	0	26,9698775
34317,67	71922	2	0	40,45481625
44956,12	110088	2	0	40,21748133
44956,12	110088	1	0	29,41874238
44956,12	110088	3	0	17,33623726
44956,12	110088	1	0	53,939755
44956,12	110088	1	0	13,07499661
45602,98	537211	1	0	23,56088498
45602,98	537211	1	0	35,06084075
45602,98	537211	1	0	36,11805995
45602,98	537211	1	2	56,77698611
45602,98	537211	1	0	62,92611818
45602,98	537211	1	0	16,26823011
210729,12	264054	1	0	53,40035745
210729,12	264054	1	1	49,6245746
210729,12	264054	1	0	32,363853

210729,12	264054	1	1	52,29998645
210729,12	264054	3	0	67,42469375
62044,42	141385	3	0	35,95624068
62044,42	141385	1	0	62,92611818
62044,42	141385	3	0	48,5457795
62044,42	141385	3	0	40,45481625
62044,42	141385	3	0	76,15214611
50593,32	72587	1	0	34,96374919
50593,32	72587	2	0	56,63674275
50593,32	72587	3	2	17,90799866
50593,32	72587	2	1	131,8503371
50593,32	72587	3	0	142,4009532
74531,62	616317	3	0	57,79105351
74531,62	616317	1	0	34,83429378
74531,62	616317	1	0	36,7221852
74531,62	616317	1	0	41,60912701
74531,62	616317	2	0	60,49882921
65295,54	182660	1	0	80,9096325
65295,54	182660	1	1	26,9698775
65295,54	182660	1	1	105,1825223
65295,54	182660	3	0	30,33571821
65295,54	182660	2	0	53,939755
40376,72	55016	3	2	17,98351432
40376,72	55016	3	0	19,4183118
40376,72	55016	3	0	21,575902
40376,72	55016	1	0	35,95624068
40376,72	55016	3	0	27,32587988
54630,43	26525	3	0	20
54630,43	26525	3	0	28
54630,43	26525	3	0	22
54630,43	26525	3	0	26

45458,73	10460	3	0	14,12239492
66924,22	19241	3	0	20,75406434
66924,22	19241	1	0	20,36245164
66924,22	19241	3	0	29,16666667
58773,87	75998	3	0	30
58773,87	75998	1	0	46
58773,87	75998	1	0	34,33333333
37.884,91	82.028	2	0	43,316
37.884,91	82.028	3	0	51,99030303
37.884,91	82.028	2	0	81,4
37.884,91	82.028	1	0	76,85185185
58.343,18	7.532	3	0	25
58.343,18	7.532	3	0	24
29.282,87	29.991	3	0	21,66666667
29.282,87	29.991	3	0	24,00384061
29.282,87	29.991	3	0	42,85714286
29.282,87	29.991	3	0	19,23076923
29.282,87	29.991	3	0	50
29.282,87	29.991	3	0	44
49.301,41	139.155	3	0	69,07142857
49.301,41	139.155	3	0	75,58139535
49.301,41	139.155	3	0	125,6666667
49.301,41	139.155	3	0	54

49.301,41	139.155	3	0	103,6842105
49.301,41	139.155	3	0	65,97222222
49.301,41	139.155	3	0	51,98
49.301,41	139.155	3	0	450,8333333

Avaliação

Data de referência: 22/12/2025

Endereço: R. 2850, 470**Município: Balneário Camboriu - SC****1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA**

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área privativa	72,61			18,00	650,00
Vagas descobertas	0,00			0,00	14,00
Renda Média / Atratividade	9.372,09			1.832,98	17.465,87
CUB Depreciado	2.890,67			1.852,89	3.541,81
População	139.155,00			7.532,00	616.317,00
Sala/Galeria/Loja	3,00			1,00	3,00
Vagas cobertas	0,00			0,00	3,00
Data referência	23			1	23
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	78,46			19,43	450,83

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	65,97	78,46	96,79	-15,92%	23,36%	39,28%
Predição (80%)	47,06	78,46	235,86	-40,02%	200,61%	240,63%
Campo de Arbítrio	66,69	78,46	90,23	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	4.790,08	5.696,98	7.027,92
Predição (80%)	3.417,03	5.696,98	17.125,79
Campo de Arbítrio	4.842,36	5.696,98	6.551,60

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 90,23**Justificativa:** Aumentado 15% devido a localização privilegiada.

Avaliação**5. VALOR DE AVALIAÇÃO**

R\$ 6.550,00 (seis mil, quinhentos e cinquenta reais)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$): 5.644,70

Arbitrado (R\$): 6.550,00

Máximo (R\$): 6.551,60

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 39,28 %

Classificação para a estimativa: Grau II de Precisão

Avaliação

Data de referência: 22/12/2025

Endereço: R. 2850, 470**Município: Balneário Camboriu - SC****1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA**

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área privativa	73,79			18,00	650,00
Vagas descobertas	0,00			0,00	14,00
Renda Média / Atratividade	9.372,09			1.832,98	17.465,87
CUB Depreciado	2.890,67			1.852,89	3.541,81
População	139.155,00			7.532,00	616.317,00
Sala/Galeria/Loja	3,00			1,00	3,00
Vagas cobertas	0,00			0,00	3,00
Data referência	23			1	23
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	77,85			19,43	450,83

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	65,54	77,85	95,85	-15,81%	23,12%	38,94%
Predição (80%)	46,84	77,85	230,39	-39,83%	195,94%	235,78%
Campo de Arbítrio	66,17	77,85	89,53	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	4.836,20	5.744,55	7.072,77
Predição (80%)	3.456,32	5.744,55	17.000,48
Campo de Arbítrio	4.882,68	5.744,55	6.606,42

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 89,53**Justificativa:** Aumentado 15% devido a localização privilegiada.

Avaliação**5. VALOR DE AVALIAÇÃO**

R\$ 6.605,00 (seis mil, seiscentos e cinco reais)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$): 5.698,06

Arbitrado (R\$): 6.605,00

Máximo (R\$): 6.606,42

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 38,94 %

Classificação para a estimativa: Grau II de Precisão

Avaliação

Data de referência: 22/12/2025

Endereço: R. 2850, 470**Município: Balneário Camboriu - SC****1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA**

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área privativa	110,44			18,00	650,00
Vagas descobertas	0,00			0,00	14,00
Renda Média / Atratividade	9.372,09			1.832,98	17.465,87
CUB Depreciado	2.890,67			1.852,89	3.541,81
População	139.155,00			7.532,00	616.317,00
Sala/Galeria/Loja	3,00			1,00	3,00
Vagas cobertas	0,00			0,00	3,00
Data referência	23			1	23
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	65,11			19,43	450,83

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	56,15	65,11	77,48	-13,76%	19,00%	32,76%
Predição (80%)	41,88	65,11	146,15	-35,68%	124,47%	160,13%
Campo de Arbítrio	55,34	65,11	74,88	-15,01%	15,01%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	6.201,21	7.190,75	8.556,89
Predição (80%)	4.625,23	7.190,75	16.140,81
Campo de Arbítrio	6.111,75	7.190,75	8.269,75

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 74,88**Justificativa:** Aumentado 15% devido a localização privilegiada.

Avaliação**5. VALOR DE AVALIAÇÃO**

R\$ 8.270,00 (oito mil, duzentos e setenta reais)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$): 7.279,10

Arbitrado (R\$): 8.270,00

Máximo (R\$): 8.269,75

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 32,76 %

Classificação para a estimativa: Grau II de Precisão

Relatório Completo



MODELO: Modelo Aluguel SC

Data: 05/11/2025

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 120
Utilizados	: 91
Outlier	: 0

VARIÁVEIS

Total	: 14
Utilizadas	: 9
Grau Liberdade	: 82

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: 1/y

COEFICIENTES

Correlação	: 0,78425
Determinação	: 0,61504
Ajustado	: 0,57749

VARIAÇÃO

Total	: 0,00846
Residual	: 0,00326
Desvio Padrão	: 0,00630

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 16,37645
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 2,45215
Resultado Teste	: Região não conclusiva 98%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	65
-1,64 a +1,64	90	91
-1,96 a +1,96	95	98

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 1 / (0,006586 + 0,006200 * \ln(X_1) + -0,001080 * X_2 + 15,519348 * 1/X_3 + -0,000008 * X_4 + 163,833288 * 1/X_5 + 0,015262 * 1/X_6 + -0,002997 * X_7 + -0,000132 * X_8)$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

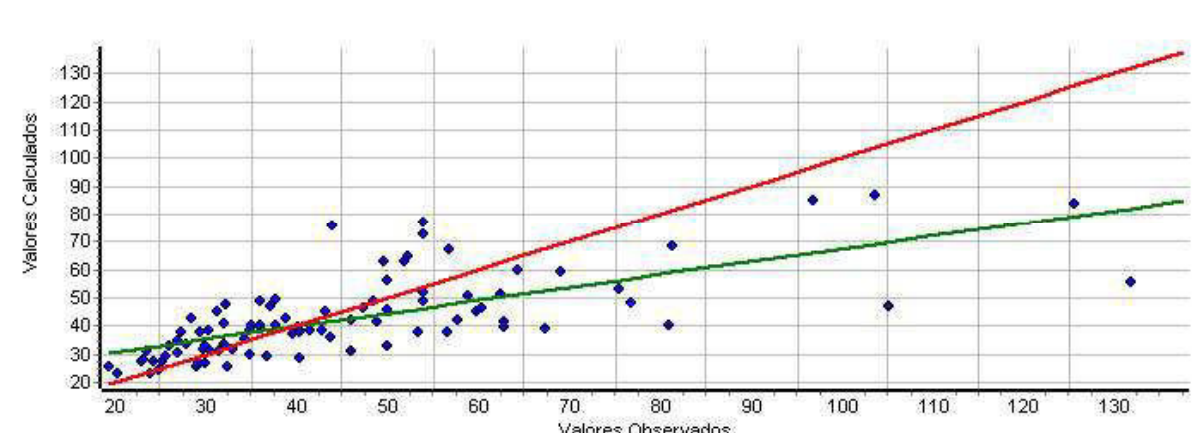
AMOSTRA

Média	: 45,85
Variação Total	: 43256,18
Variância	: 475,34
Desvio Padrão	: 21,80

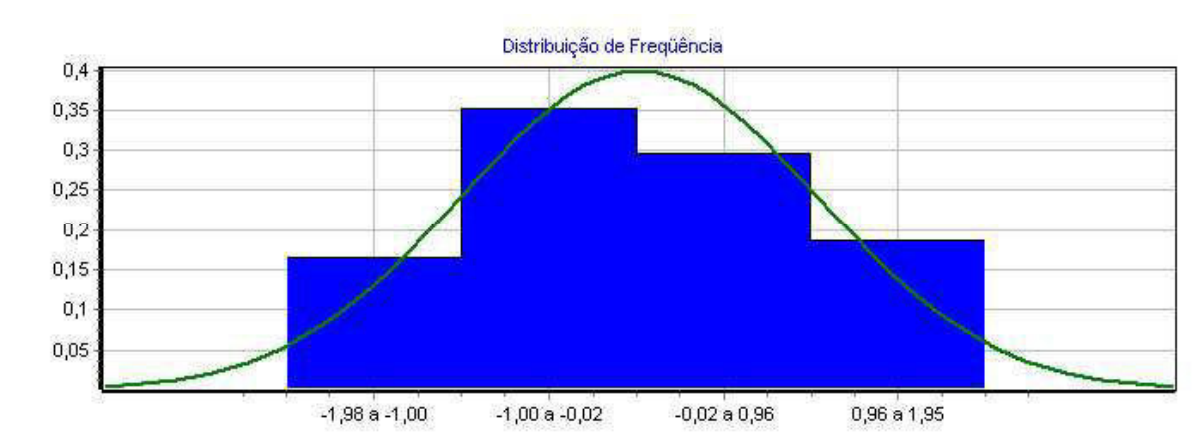
MODELO

Coefic. Aderência	: 0,46272
Variação Residual	: 23240,60
Variância	: 283,42
Desvio Padrão	: 16,84

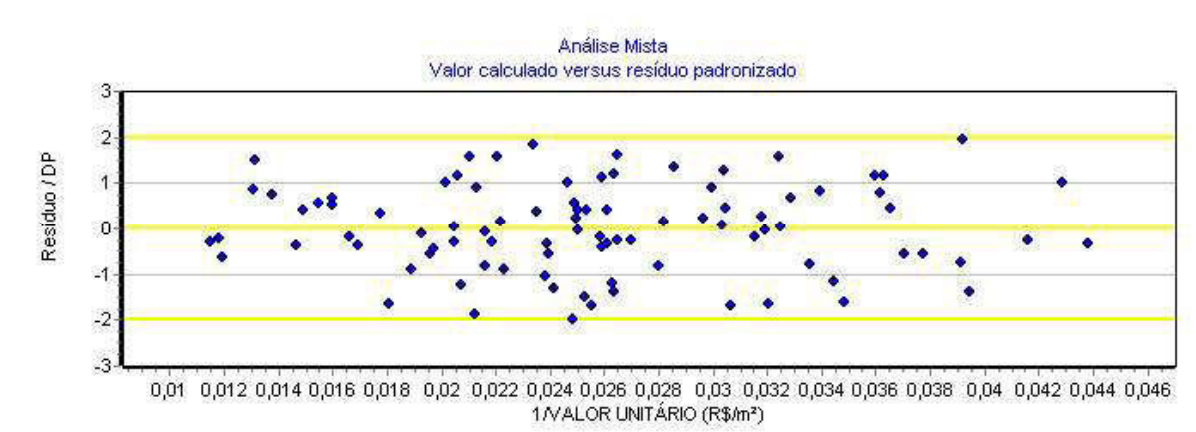
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão

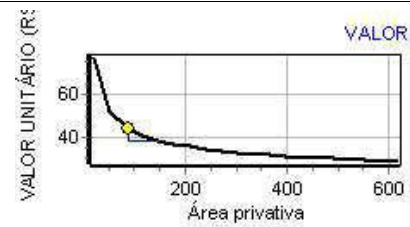


Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados

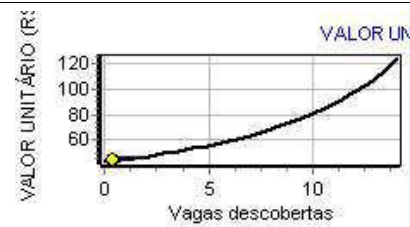


Relatório Completo**DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS****X₁ Área privativa**

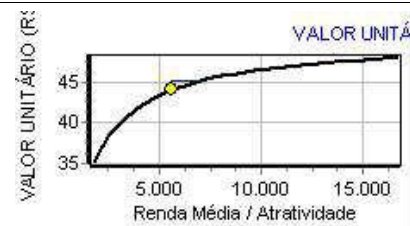
Área privativa do imóvel
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 18,00 a 650,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -13,00 % na estimativa

**X₂ Vagas descobertas**

Número de vagas descobertas.
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 0,00 a 14,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 7,13 % na estimativa

**X₃ Renda Média / Atratividade**

Renda média do setor aferida pelo IBGE.
 Tipo: Proxy
 Amplitude: 1832,98 a 17465,87
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 2,70 % na estimativa

*** Padrão**

Padrão construtivo;
 Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 2,00 a 5,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

*** Idade**

Idade aparente;
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 0,00 a 30,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo

*** Conservação**

Conservação do imóvel;

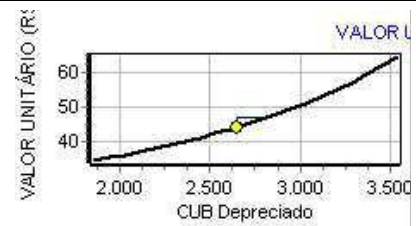
Relatório Completo

Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 1,00 a 3,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

X₄ CUB Depreciado

CUB depreciado pelo método de Ross-Heidecke
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 1852,89 a 3541,81
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 6,36 % na estimativa

*** IDH**

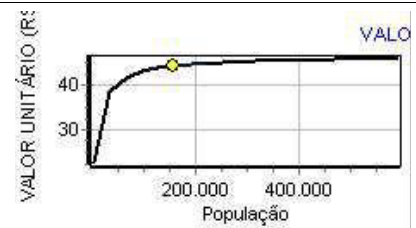
IDH do município
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 0,72 a 0,85
 Impacto esperado na dependente: Positivo

*** PIB per capita**

PIB per capita do município
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 29282,87 a 210729,12
 Impacto esperado na dependente: Positivo

X₅ População

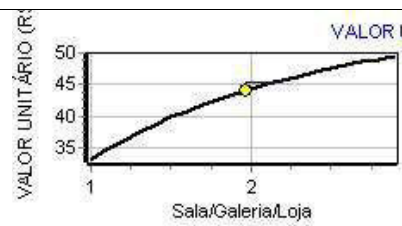
População do município
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 7532,00 a 616317,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 1,27 % na estimativa

**X₆ Sala/Galeria/Loja**

1: Sala;
 2: Sala em galeria;
 3: Loja.
 Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 1,00 a 3,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 3,26 % na estimativa

Relatório Completo

Micronumerosidade: atendida.

**X₇ Vagas cobertas**

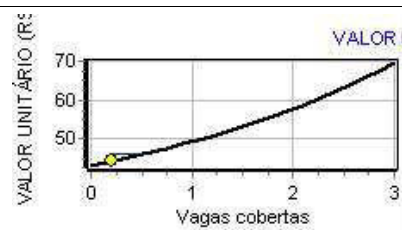
Número de vagas cobertas;

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 0,00 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 4,12 % na estimativa

**X₈ Data referência**

Mês de ocorrência do evento, referenciado da seguinte forma:

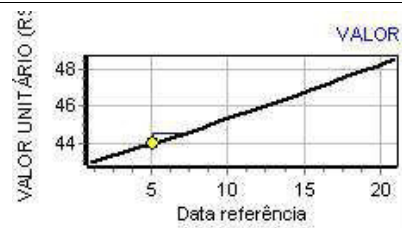
Jan2024=1

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1,00 a 22,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 1,24 % na estimativa

**Y VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)**

Valor unitário em R\$/m².

Tipo: Dependente

Amplitude: 19,43 a 131,85

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,57749)
X ₁ Área privativa	ln(x)	5,78	0,01	0,41239
X ₂ Vagas descobertas	x	-2,55	1,28	0,54959
X ₃ Renda Média / Atratividade	1/x	1,76	8,21	0,56681
X ₄ CUB Depreciado	x	-4,69	0,01	0,47078
X ₅ População	1/x	4,81	0,01	0,46483

Relatório Completo

X ₆ Sala/Galeria/Loja	1/x	5,80	0,01	0,41113
X ₇ Vagas cobertas	x	-2,28	2,50	0,55604
X ₈ Data referência	x	-1,22	22,72	0,57504

Relatório Completo



MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área privativa	Vagas descobertas	Renda Média / Atratividade	CUB Depreciado	População	Sala/Galeria/Loja	Vagas cobertas	Data referência	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
X ₁	ln(x)		28	3	43	23	49	13	1	54
X ₂	x	21		7	16	17	2	12	12	27
X ₃	1/x	10	11		11	18	9	8	18	19
X ₄	x	10	-16	-30		6	54	21	33	46
X ₅	1/x	8	12	44	-25		28	20	30	47
X ₆	1/x	-26	-25	-25	36	-28		11	24	54
X ₇	x	2	-10	-12	36	-9	21		31	24
X ₈	x	7	0	23	15	31	-33	-20		13
Y	1/y	25	-7	33	-40	41	13	-23	-11	

Item	Tipo	Cidade	Idade (anos)	Vida(anos)	Estado	Residual	Quant.(m2)	Unitário (R\$)	Vir Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)	Valor Unitário (R\$)
1		São Miguel do Oeste	10	60	1,5	0,20	1	2471,58	2.471,58	92,2%	2.278,77	2.278,77
2		São Miguel do Oeste	5	60	1,5	0,20	1	3565,98	3.565,98	96,4%	3.436,34	3.436,34
3		São Miguel do Oeste	20	60	2	0,20	1	2471,58	2.471,58	80,7%	1.993,43	1.993,43
4		São Miguel do Oeste	5	60	1,5	0,20	1	2675,65	2.675,65	96,4%	2.578,38	2.578,38
5		São Miguel do Oeste	20	60	2	0,20	1	2471,58	2.471,58	80,7%	1.993,43	1.993,43
6		Palmitos	10	60	2	0,20	1	2471,58	2.471,58	90,4%	2.234,36	2.234,36
7		Palmitos	15	60	2	0,20	1	2471,58	2.471,58	85,8%	2.120,59	2.120,59
8		Palmitos	10	60	2	0,20	1	2471,58	2.471,58	90,4%	2.234,36	2.234,36
9		Palmitos	5	60	1,5	0,20	1	2675,65	2.675,65	96,4%	2.578,38	2.578,38
10		Palmitos	15	60	2	0,20	1	2471,58	2.471,58	85,8%	2.120,59	2.120,59
11		Chapecó	10	60	1,5	0,20	1	3303,62	3.303,62	92,2%	3.045,91	3.045,91
12		Chapecó	1	60	1	0,20	1	3565,98	3.565,98	99,3%	3.541,81	3.541,81
13		Chapecó	1	60	1	0,20	1	3565,98	3.565,98	99,3%	3.541,81	3.541,81
14		Chapecó	10	60	2	0,20	1	2675,65	2.675,65	90,4%	2.418,85	2.418,85
15		Chapecó	10	60	1,5	0,20	1	2675,65	2.675,65	92,2%	2.466,93	2.466,93
16		Chapecó	10	60	1,5	0,20	1	2675,65	2.675,65	92,2%	2.466,93	2.466,93
17		Concórdia	1	60	1	0,20	1	3565,98	3.565,98	99,3%	3.541,81	3.541,81
18		Concórdia	20	60	2	0,20	1	2471,58	2.471,58	80,7%	1.993,43	1.993,43
19		Concórdia	5	60	1,5	0,20	1	2675,65	2.675,65	96,4%	2.578,38	2.578,38
20		Concórdia	20	60	2	0,20	1	2471,58	2.471,58	80,7%	1.993,43	1.993,43
21		Concórdia	20	60	1,5	0,20	1	3303,62	3.303,62	82,2%	2.715,65	2.715,65
22		Joaçaba	2	60	1	0,20	1	2675,65	2.675,65	98,6%	2.638,79	2.638,79
23		Joaçaba	15	60	1,5	0,20	1	3303,62	3.303,62	87,5%	2.889,95	2.889,95
24		Joaçaba	1	60	1	0,20	1	3565,98	3.565,98	99,3%	3.541,81	3.541,81
25		Joaçaba	1	60	1	0,20	1	3565,98	3.565,98	99,3%	3.541,81	3.541,81
26		Joaçaba	15	60	2	0,20	1	2471,58	2.471,58	85,8%	2.120,59	2.120,59
27		Videira	1	60	1	0,20	1	2675,65	2.675,65	99,3%	2.657,52	2.657,52
28		Videira	10	60	2	0,20	1	3303,62	3.303,62	90,4%	2.986,55	2.986,55
29		Videira	10	60	2	0,20	1	2471,58	2.471,58	90,4%	2.234,36	2.234,36
30		Videira	5	60	1,5	0,20	1	2471,58	2.471,58	96,4%	2.381,72	2.381,72
31		Videira	10	60	2	0,20	1	2471,58	2.471,58	90,4%	2.234,36	2.234,36
32		Curitibanos	3	60	1,5	0,20	1	2471,58	2.471,58	97,9%	2.419,06	2.419,06
33		Curitibanos	10	60	1,5	0,20	1	2675,65	2.675,65	92,2%	2.466,93	2.466,93
34		Curitibanos	10	60	1,5	0,20	1	2471,58	2.471,58	92,2%	2.278,77	2.278,77
35		Curitibanos	1	60	1	0,20	1	2471,58	2.471,58	99,3%	2.454,83	2.454,83
36		Curitibanos	20	60	2	0,20	1	2471,58	2.471,58	80,7%	1.993,43	1.993,43
37		Lages	25	60	2,5	0,20	1	2471,58	2.471,58	71,8%	1.775,26	1.775,26

[illegible]

77		Rio do Sul	10	60	1,5	0,20	1	2.471,58	2.471,58	92,2%	2.278,77	2.278,77
78		Joinville	25	60	2	0,20	1	2.471,58	2.471,58	75,0%	1.852,89	1.852,89
79		Joinville	20	60	1,5	0,20	1	3.303,62	3.303,62	82,2%	2.715,65	2.715,65
80		Joinville	25	60	2	0,20	1	2.471,58	2.471,58	75,0%	1.852,89	1.852,89
81		Joinville	10	60	1,5	0,20	1	2.675,65	2.675,65	92,2%	2.466,93	2.466,93
82		Joinville	10	60	1,5	0,20	1	2.675,65	2.675,65	92,2%	2.466,93	2.466,93
83		Jaraguá do Sul	10	60	1,5	0,20	1	2.675,65	2.675,65	92,2%	2.466,93	2.466,93
84		Jaraguá do Sul	12	60	1,5	0,20	1	2.675,65	2.675,65	90,4%	2.418,18	2.418,18
85		Jaraguá do Sul	10	60	1,5	0,20	1	2.675,65	2.675,65	92,2%	2.466,93	2.466,93
86		Jaraguá do Sul	10	60	2,5	0,20	1	2.471,58	2.471,58	86,4%	2.134,94	2.134,94
87		Jaraguá do Sul	5	60	1,5	0,20	1	2.675,65	2.675,65	96,4%	2.578,38	2.578,38
88		Canoinhas	12	60	1,5	0,20	1	2.471,58	2.471,58	90,4%	2.233,75	2.233,75
89		Canoinhas	15	60	2	0,20	1	2.471,58	2.471,58	85,8%	2.120,59	2.120,59
90		Canoinhas	12	60	1,5	0,20	1	2.471,58	2.471,58	90,4%	2.233,75	2.233,75
91		Canoinhas	5	60	1,5	0,20	1	2.471,58	2.471,58	96,4%	2.381,72	2.381,72
92		Canoinhas	12	60	1,5	0,20	1	2.471,58	2.471,58	90,4%	2.233,75	2.233,75
93		Ituporanga	5	60	1	####	1	2.471,58	2.471,58	96,4%	2.382,33	2.382,33
94		Ituporanga	10	60	2	####	1	2.471,58	2.471,58	90,4%	2.234,36	2.234,36
95		Ituporanga	15	60	2	####	1	2.675,65	2.675,65	85,8%	2.295,68	2.295,68
96		Ituporanga	3	60	1	0,20	1	2.675,65	2.675,65	97,9%	2.619,46	2.619,46
97		São Carlos	5	60	2	####	1	2.675,65	2.675,65	94,5%	2.527,52	2.527,52
98	Seara - SC	10	60	2	##	1,00	2471,58	2.471,58	90,4%	2.234,36	2.234,36	
99	Seara - SC	14	60	2	##	1,00	2471,58	2.471,58	86,8%	2.144,42	2.144,42	
100	Seara - SC	20	60	2,5	##	1,00	2471,58	2.471,58	77,2%	1.907,77	1.907,77	
101	Caçador - SC	4	60	1	##	1,00	2.675,65	2.675,65	97,2%	2.599,54	2.599,54	
102	Caçador - SC	0	60	1	##	1,00	3.303,62	3.303,62	100,0%	3.303,62	3.303,62	
103	Caçador - SC	0	60	1	##	1,00	3.303,62	3.303,62	100,0%	3.303,62	3.303,62	
104	Biguaçu - SC	15	60	1,5	##	1,00	3303,62	3.303,62	87,5%	2.889,95	2.889,95	
105	Biguaçu - SC	1	60	1	##	1,00	2.675,65	2.675,65	99,3%	2.657,52	2.657,52	
106	Biguaçu - SC	15	60	1,5	##	1,00	3303,62	3.303,62	87,5%	2.889,95	2.889,95	
107	Biguaçu - SC	1	60	1	##	1,00	3565,98	3.565,98	99,3%	3.541,81	3.541,81	
108	Trombudo Central - SC	10	60	1,5	##	1,00	2.675,65	2.675,65	92,2%	2.466,93	2.466,93	
109	Trombudo Central - SC	15	60	3	##	1,00	2471,58	2.471,58	75,3%	1.860,67	1.860,67	
110	Sombrio - SC	10	60	2	##	1,00	2471,58	2.471,58	90,4%	2.234,36	2.234,36	
111	Sombrio - SC	0	60	1	##	1,00	3303,62	3.303,62	100,0%	3.303,62	3.303,62	
112	Sombrio - SC	12	60	2	##	1,00	2.675,65	2.675,65	88,6%	2.371,32	2.371,32	
113	Sombrio - SC	0	60	1	##	1,00	2.675,65	2.675,65	100,0%	2.675,65	2.675,65	
114	Sombrio - SC	0	60	1	##	1,00	3303,62	3.303,62	100,0%	3.303,62	3.303,62	
115	Sombrio - SC	5	60	1	##	1,00	3303,62	3.303,62	96,4%	3.184,32	3.184,32	
116	Balneário Camboriú - SC	0	60	1	##	1,00	3303,62	3.303,62	100,0%	3.303,62	3.303,62	
117	Balneário Camboriú - SC	5	60	1	##	1,00	2.675,65	2.675,65	96,4%	2.579,03	2.579,03	
118	Balneário Camboriú - SC	5	60	1	##	1,00	3303,62	3.303,62	96,4%	3.184,32	3.184,32	
119	Balneário Camboriú - SC	15	60	1	##	1,00	3303,62	3.303,62	87,5%	2.890,67	2.890,67	
120	Balneário Camboriú - SC	15	60	1	##	1,00	3303,62	3.303,62	87,5%	2.890,67	2.890,67	
AVA	Sombrio - SC	10	60	2	0,2	1,00	2.675,65	2.675,65	90,4%	2.418,85	2.418,85	



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

TERMO DE REFERÊNCIA

1. Definição do objeto

Locação de imóvel destinado a abrigar o Cartórios da 56ª e 103ª Zonas Eleitorais – Balneário Camboriú, 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, a Justiça Eleitoral não dispõe de imóvel de sua propriedade no município de Balneário Camboriú, sede da 56ª e da 103ª Zonas Eleitorais, e não há perspectiva de aquisição no curto ou médio prazo.

Ademais, a União não possui imóvel na cidade capaz de abrigar a estrutura dos Cartórios Eleitorais, assim como os demais órgãos públicos não possuem espaço para compartilhamento.

3. Descrição da solução

Locação de imóvel situado na Rua 2.850, n. 470, Edifício San Salvatore, Salas 2, 3 e 4, Centro, Balneário Camboriú/SC, de propriedade de Rosada & Rosada LTDA., com serviços associados (*facilities*), mediante o regime de execução de prestação de serviços de gerenciamento e manutenção de imóvel, destinado a abrigar os Cartórios da 56ª e da 103ª Zonas Eleitorais – Balneário Camboriú, 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. 17.366/2025.

4. Requisitos da contratação

Imóvel central e acessível; com área necessária para comportar todos os setores dos Cartórios Eleitorais, como atendimento ao público, espaços administrativos, áreas de armazenamento de documentos, banheiro para público externo, com adaptação para pessoas com deficiência - PcD, banheiro para público interno e área para alimentação e para armazenamento de material de limpeza. Além disso, deve permitir um leiaute funcional e de fácil circulação. A iluminação e ventilação devem ser adequadas, conforme as normas legais e técnicas vigentes. O imóvel precisa estar com a infraestrutura básica, sem riscos de falhas nos sistemas de energia, telefonia, água ou esgoto.

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.

Conforme registrado na respectiva Proposta, o locador se compromete a, caso seja firmado o contrato, executar a correção das infiltrações e patologias e a subsequente pintura das superfícies afetadas (lajes, vigas, pilares e alvenarias), garantindo o acabamento original dos ambientes. O escopo inclui, ainda, a substituição de assentos sanitários. O prazo para conclusão integral dos serviços é de 30 (trinta) dias, contado a partir da data da assinatura do instrumento contratual.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

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 data da assinatura do contrato, executar e concluir a correção das infiltrações e patologias e a subsequente pintura das superfícies afetadas (lajes, vigas, pilares e alvenarias), garantindo o acabamento original dos ambientes. O escopo inclui, ainda, a substituição de assentos sanitários no mesmo prazo de conclusão integral dos serviços.

5.2. Pagamento

O valor para a locação será de R\$ 21.425,00 (vinte e um mil, quatrocentos e vinte e cinco reais) e R\$ 880,49 (oitocentos e oitenta reais e quarenta e nove centavos) para os serviços associados de pintura interna (a serem executados a cada 3 anos), totalizando o valor de R\$ 22.305,49 (vinte e dois mil, trezentos e cinco reais e quarenta e nove centavos), 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 n. 103/2022, podendo ser prorrogado até o limite decenal, nos termos do art. 107 da Lei n. 14.133/2021.

5.4. Obrigações do LOCATÁRIO

5.4.1. Promover, por meio da Equipe Gestora, indicada 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 a locação do imóvel (estão incluídas no valor as despesas dos serviços associados), a energia elétrica, a taxa de coleta de lixo, água e esgoto;

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 Inicial.

5.5 Obrigações do(a)(s) LOCADOR(A)(ES)

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 de qualificação exigidas no PAE n. 17.366/2025;

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 da presente contratação;



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

5.5.6. revisar a validade das cargas dos extintores de incêndio, observada a periodicidade anual;

5.5.7. executar, no prazo de 30 (trinta) dias, contado a partir da data da assinatura do contrato, a correção das infiltrações e das patologias, e a subsequente pintura das superfícies afetadas (lajes, vigas, pilares e alvenarias), garantindo o acabamento original dos ambientes. O escopo inclui, ainda, a substituição de assentos sanitários;

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 definido com a Fiscalização Setorial (Chefias de Cartório de Balneário Camboriú), devendo ser previamente acordado de modo a evitar prejuízo ao andamento das atividades cartorárias;
- 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 dos Cartórios (paredes, pilares, vigas, teto e portas) deverá ser pintada com tinta premium na cor branca fosca e no mesmo acabamento existente nas portas;
- 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 com a manutenção das 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 pela preservação dos 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 pela Equipe Gestora.

6. Modelo de gestão do contrato



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

6.1 Gestão do contrato

6.1.1. As atividades de gestão contratual compreendem:

- a) coordenar as atividades relacionadas à fiscalização técnica, administrativa e setorial;
- 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 da fiscalização técnica, administrativa e setorial;
- h) emitir documento comprobatório da avaliação realizada pelas fiscalizações técnica, administrativa e setorial 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 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 notas fiscais e das



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

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.

6.1.4. Caberá à fiscalização setorial do contrato e, nos seus afastamentos e seus impedimentos legais, ao seu substituto exercer as atribuições de que tratam os subitens 6.1.2 e 6.1.3.

6.2. Gestão e fiscalização

As atividades de gestão e fiscalização serão exercidas pela Equipe Gestora da Contratação indicada a seguir, com o apoio, no que se refere à fiscalização administrativa, da Seção de Preparação de Pagamentos e Análise Tributária – COFC e da Seção de Gerenciamento de Contratações – CC, ambas da Secretaria de Administração e Orçamento:

	Titular ou substituto das unidades
Gestor da contratação	Coordenador de Infraestrutura
Fiscais setoriais	Chefes dos Cartórios das 56ª e 103ª Zonas Eleitorais



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

6.3. Acompanhamento do Contrato

O acompanhamento e a fiscalização da execução do Contrato consistem na verificação, pelo Locatário, da conformidade da prestação dos serviços, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do ajuste e das suas obrigações, e serão exercidos por meio da Equipe Gestora da Contratação.

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.

8. Forma e critérios de seleção do imóvel

8.1. Parcelamento e adjudicação

Considerando a imprescindibilidade de concentração de todos os serviços dos Cartórios Eleitorais 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 256,84m², corresponde a um custo de R\$ 83,42/m², compatível com a realidade do mercado local.

No tocante ao imóvel em si, e a teor do requisito encartado no art. 74, § 5o, III, da Lei n. 14.133/2021, restou demonstrada a sua singularidade/vantajosidade, uma vez se tratar daquele que melhor atende aos interesses da Administração, especialmente quanto à sua localização, de amplo conhecimento do público, acessibilidade e adequado espaço físico, conforme ressaltado no presente Termo de Referência, e em atendimento às exigências dispostas no art. 74, V, da referida norma.

8.2.1. Modalidade de licitação e critério de julgamento

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

9. Estimativas do valor da contratação

O valor mensal da locação é de R\$ 22.305,49 (vinte e dois mil, trezentos e cinco reais e quarenta e nove centavos). Os valores estimados mensais das demais despesas são os seguintes:

- Energia Elétrica: R\$ 750,00 (valor mensal estimado);
- Água e esgoto: R\$ 210,00 (valor mensal estimado);
- Taxa de lixo: R\$ 167,62 (valor mensal estimado).



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

Obs.: IPTU e condomínio serão pagos pelo Locador.

10. Alinhamento da contratação

10.1. Plano de Contratações Anual

Anexo I
Item 26.

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 conflita 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	3.3.90.39, Elemento de despesa: Outros Serviços de Terceiros Pessoa Jurídica, Subitem 10 – Locação de Imóveis	21.425,00
Serviços Associados	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 – Taxa de Condomínio.	880,49
Energia elétrica	02.122.0033.20GP.0042 – Julgamento de Causas e Gestão Administrativa no Estado de SC	3.3.90.39, Elemento de Despesa Outros Serviços de Terceiros Pessoa Jurídica, Subitem 43 – Serviços de Energia Elétrica; 3.3.90.47, Elemento de Despesa Obrigações Tributárias e Contributivas, Subitem 22 – Contribuição para Custeio de Iluminação Pública.	750,00
Tributos	02.122.0033.20GP.0042 – Julgamento de Causas e Gestão Administrativa no Estado de SC	3.3.90.39, Elemento de Despesa Outros Serviços de Terceiros Pessoa Jurídica, Subitem 15 – Tributos a conta do Locatário ou Cessionário.	367,62
Total			23.423,11



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

12. Descumprimento contratual e penalidades

12.1. Nos termos da Portaria P n. 39/2023, o(a)(s) LOCADOR(A)(ES) será(ão) responsabilizado(a)(s) 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 n. 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(a)(s) LOCADOR(A)(ES) que deu(ram) causa à inexecução parcial do contrato, conforme previsto na alínea "a" do subitem 12.1.

12.2.1.1. A advertência retira do(a)(s) LOCADOR(A)(ES) a condição de infrator(es) primário(a)(s), de modo que, em caso de reincidência, sanção mais severa poderá lhe ser(em) aplicada, devendo ser observado o disposto no subitem 12.3.12.2.2. A sanção de multa tem natureza pecuniária e poderá ser moratória ou compensatória, observados os seguintes termos:

- a) o atraso injustificado no cumprimento dos prazos estabelecidos neste Termo de Referência sujeitará o(a)(s) LOCADOR(A)(ES), a juízo da Administração, à multa moratória de 0,5% (zero vírgula cinco por cento), acrescida 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 o(a)(s) LOCADOR(A)(ES) do cumprimento da obrigação inadimplida;
- b) a inexecução parcial do objeto sem extinção contratual sujeitará o(a)(s) LOCADOR(A)(ES), a juízo da Administração, à multa compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor mensal do contrato;
- c) inexecução parcial do objeto com extinção contratual sujeitará o(a)(s) LOCADOR(A)(ES), a juízo da Administração, à multa compensatória de 10% (dez por cento) sobre o somatório dos valores mensais vencidos, a contar do mês do inadimplemento;



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

d) a inexecução total do objeto com extinção contratual sujeitará o(a)(s) LOCADOR(A)(ES), 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(a)(s) LOCADOR(A)(ES) 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 n. 12.846, de 1º de agosto de 2013: Prazo - 6 (seis) anos.



Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina

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(a)s LOCADOR(A)(ES) participante(s) da dispensa eletrônica não responder(em) às diligências destinadas a esclarecer ou a complementar a instrução do processo de contratação; ou
- d) restar comprovado que o(a)s LOCADOR(A)(ES) tenha(m) prestado declaração falsa de que é(são) beneficiário(s) 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(a)s LOCADOR(A)(ES);
- 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(a)s LOCADOR(A)(ES) sancionado(a)s, 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 no art. 35 da Portaria P n. 39/2023.



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(a)(s) LOCADOR(A)(ES) sancionado(a)(s), a implantação ou aperfeiçoamento de programa de integridade pelo(a)(s) responsável(éis).

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.

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 individualizado 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)			
Gradens em portas e janelas (avaliar necessidade e adequação das grades, se houver)			
Cobertura/Telhados (estado de conservação; ausência de patologias)			
Estruturas 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 estruturas de portas e janelas (qualidade da pintura; ausência de patologias)			
Pisos e rodapés (ausência de patologias; aderência; condições gerais)			
Estruturas 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 potência 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:			
(**) DESCRVER 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)		

