EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO N.º 003/2026
Processo Administrativo nº 180/2026
CRECI 11ª REGIÃO/SC

O CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DE SANTA CATARINA – CRECI/SC – 11ª REGIÃO, Autarquia Federal instituída pela Lei nº 6.530/1978, inscrita no CNPJ sob nº 82.894.098/0001-32, com sede na Rua Fúlvio Aducci nº 1214, Edifício A&A Philippi Business Center, 10º Andar, Bairro Estreito, Florianópolis/SC, torna público o presente **CHAMAMENTO PÚBLICO** destinado à prospecção do mercado imobiliário, com vistas à identificação de imóvel não residencial disponível para venda e potencialmente apto à futura aquisição para ampliação da estrutura física e administrativa do **CRECI/SC** em Balneário Camboriú/SC, observadas as condições deste Edital, seus anexos, a Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis.

O presente Chamamento possui natureza exclusivamente prospectiva e não constitui procedimento de adjudicação, não gera direito à contratação, não obriga o CRECI/SC a adquirir qualquer dos imóveis apresentados e não implica, por si só, reconhecimento de hipótese de contratação direta.

1. DO OBJETO

1.1. O presente Chamamento Público tem por objeto a prospecção do mercado imobiliário no município de Balneário Camboriú/SC, visando identificar imóveis comerciais não residenciais disponíveis para venda, destinados à futura ampliação da estrutura física e administrativa do CRECI/SC.

1.2. O imóvel deverá atender aos requisitos mínimos estabelecidos neste Edital e no Anexo I, contemplando espaços para recepção e atendimento ao público, área administrativa, no mínimo dois ambientes reservados, sala de reuniões, copa, instalações sanitárias, circulação e demais áreas de apoio necessárias ao funcionamento da unidade.

1.3. Serão admitidas propostas relativas a uma única unidade imobiliária, com área mínima de 650 m² (soma da área útil do imóvel com a área das vagas de garagem pertencentes). Será admitida área superior, desde que compatível com as necessidades institucionais do CRECI/SC e funcionalmente adequada à ampliação da estrutura existente em Balneário Camboriú/SC.

1.4. Os requisitos previstos neste Edital representam condições mínimas de prospecção e não limitam a apresentação de soluções que ofereçam características adicionais vantajosas à Administração.

2. DA JUSTIFICATIVA DA PROSPECÇÃO

2.1. A estrutura atualmente ocupada pelo CRECI/SC em Balneário Camboriú encontra-se defasada e limitada diante das necessidades institucionais atuais, especialmente quanto à disponibilidade de espaços adequados para atendimento ao público, atividades administrativas e desenvolvimento de ações de capacitação e relacionamento com os corretores da região.

2.2. O Estudo Técnico Preliminar identificou a aquisição de imóvel como alternativa apta a atender necessidade de caráter permanente, permitindo maior estabilidade patrimonial,

previsibilidade de ocupação e possibilidade de adequações permanentes às necessidades institucionais.

2.3. A prospecção pública tem por finalidade ampliar o conhecimento da Administração sobre a oferta efetivamente disponível no mercado, evitar escolha antecipada de imóvel específico e permitir análise objetiva e transparente das alternativas existentes.

2.4. A análise considerará a localização, a funcionalidade, a acessibilidade, a infraestrutura, as vagas de garagem, o estado de conservação e os custos de adaptação, sem restringir a prospecção a imóvel previamente escolhido.

2.5. A prospecção considerará, entre as características desejáveis, a possibilidade de utilização exclusiva de edificação pelo CRECI/SC, em razão dos objetivos de fortalecimento da presença institucional, autonomia operacional, segurança e desenvolvimento de atividades administrativas, de fiscalização, capacitação e relacionamento com a categoria profissional. Essa característica não constituirá requisito obrigatório nem implicará preferência automática, devendo sua pertinência e vantajosidade ser avaliadas em comparação com as demais soluções apresentadas.

3. DO FUNDAMENTO LEGAL E DA NATUREZA DO PROCEDIMENTO

3.1. O procedimento observará a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, em especial, quando cabível, o art. 74, inciso V, e § 5º, bem como os princípios da legalidade, impessoalidade, publicidade, eficiência, motivação, planejamento, transparência e busca da proposta mais vantajosa.

3.2. Considera-se, ainda, a Orientação Normativa AGU nº 68/2020, na parte em que recomenda, inexistindo imóvel público adequado, a realização de chamamento público para prospecção do mercado imobiliário.

3.3. A utilização de referências e estruturas constantes dos modelos da AGU para locação de imóveis ocorre apenas naquilo que seja compatível com a natureza prospectiva do procedimento, uma vez que a AGU não disponibiliza modelo específico da Lei nº 14.133/2021 para chamamento destinado à aquisição de imóvel.

3.4. A eventual aquisição dependerá de instrução própria e da demonstração dos pressupostos legais aplicáveis, incluindo avaliação prévia, análise de vantajosidade, regularidade jurídica e registral do imóvel, disponibilidade orçamentária, manifestação jurídica e demais autorizações exigíveis.

3.5. A hipótese de inexigibilidade prevista no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021 somente poderá ser adotada se, após a prospecção, estiverem concretamente demonstrados os requisitos legais, inclusive a singularidade das características do imóvel que torne necessária sua escolha e a vantagem para a Administração.

3.6. Caso a prospecção revele pluralidade de imóveis efetivamente equivalentes e aptos, sem elemento que torne necessária a escolha de imóvel determinado, a Administração avaliará, com apoio jurídico, a forma de contratação compatível com a existência de competição.

4. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

4.1. Poderão apresentar propostas pessoas físicas ou jurídicas proprietárias de imóveis, bem como seus representantes legalmente constituídos.

4.2. Será admitida a apresentação de proposta por corretor de imóveis ou pessoa jurídica que exerça atividade de intermediação imobiliária, inclusive imobiliária ou administradora, desde que comprovada sua inscrição regular no CRECI e apresentada autorização escrita do proprietário para ofertar o imóvel neste Chamamento Público. Eventual comissão de corretagem será de responsabilidade exclusiva do vendedor, sem acréscimo ao preço avaliado e sem qualquer ônus para o CRECI/SC.

4.3. Não serão consideradas propostas:

a) de imóvel cuja alienação ao CRECI/SC esteja juridicamente impedida;
b) apresentadas por pessoa sem legitimidade ou poderes para ofertar o imóvel;
c) que não atendam aos requisitos mínimos do imóvel previstos neste Edital e em seus anexos, observada a possibilidade de realização de diligências para esclarecimento ou complementação das informações apresentadas;
d) cuja identificação ou cujas informações indispensáveis à avaliação dos requisitos mínimos permaneçam insuficientes após eventual diligência, impossibilitando a verificação objetiva de sua adequação;
e) que não apresentem, após eventual diligência e concessão de prazo para saneamento, os documentos essenciais à identificação do imóvel, do proprietário ou proponente e à comprovação dos poderes de representação, quando aplicável, impossibilitando a verificação da legitimidade da oferta;
f) que condicionem a participação ou a eventual aquisição ao pagamento, reembolso ou assunção, pelo CRECI/SC, de comissão de corretagem, taxa de intermediação ou encargo equivalente, ou que prevejam acréscimo ao preço avaliado para custear essas despesas, cuja responsabilidade será exclusivamente do vendedor.

5. DOS IMPEDIMENTOS DE PARTICIPAÇÃO

5.1. É vedada a participação, direta ou indireta, neste Chamamento Público e na eventual contratação dele decorrente, como proprietário ofertante, proponente, representante, corretor de imóveis, imobiliária ou intermediário:

a) de conselheiros, diretores e empregados do CRECI/SC, inclusive quando a atuação ocorrer sem remuneração ou sem percepção de comissão de corretagem;

b) dos respectivos cônjuges, companheiros ou parentes em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau;

c) de pessoa física ou jurídica que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do CRECI/SC ou com agente público que desempenhe função no procedimento ou atue na fiscalização ou na gestão do eventual contrato, nas hipóteses previstas no artigo 14, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021.

5.2. A utilização de pessoa jurídica, procurador, corretor, imobiliária ou outro terceiro não afasta o impedimento quando caracterizada a participação indireta de pessoa impedida, devendo a situação ser examinada e fundamentada nos autos.

5.3. O proprietário, o proponente e o eventual intermediário deverão apresentar declaração de inexistência dos impedimentos previstos neste item, cabendo-lhes comunicar imediatamente ao CRECI/SC qualquer fato superveniente ou circunstância que possa configurar impedimento ou conflito de interesses.

5.4. O agente público ou integrante da Comissão Avaliadora que identificar circunstância capaz de configurar impedimento ou conflito de interesses deverá comunicá-la

imediatamente à autoridade competente e abster-se de atuar nos atos relacionados à situação, para adoção das providências cabíveis.

5.5. A declaração de impedimento ou o afastamento do agente público da análise da proposta não afasta, por si só, eventual impedimento legal de participação do particular. A identificação de irregularidade será submetida à autoridade competente para decisão motivada, assegurados o contraditório e a ampla defesa quando cabíveis.

6. DOS REQUISITOS DO IMÓVEL

6.1. Constituem requisitos mínimos, sem prejuízo do detalhamento constante do Anexo I:

a) localização no município de Balneário Camboriú/SC, preferencialmente em região central ou de fácil acesso ao público, com acesso às principais vias e transporte público nas proximidades;

b) disponibilidade de, pelo menos, 3 (três) vagas de garagem privativas vinculadas ao imóvel; vagas adicionais para atendimento ao público serão desejáveis;

c) área mínima de 650 m² (soma da área útil do imóvel com a área das vagas de garagem pertencentes). Será admitida área superior, desde que compatível com as necessidades institucionais do CRECI/SC;

d) configuração interna que permita organização funcional dos ambientes necessários, com adaptações de pequena complexidade quando necessárias;

e) espaços para recepção e atendimento ao público, área administrativa, no mínimo dois ambientes reservados, sala de reuniões, copa, instalações sanitárias e áreas de apoio;

f) condições de acessibilidade para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, observada a legislação aplicável;

g) instalações sanitárias em quantidade compatível com a área, ocupação e atendimento ao público;

h) infraestrutura elétrica, lógica, telefonia, internet e climatização instalada ou tecnicamente viável;

i) condições adequadas de iluminação, ventilação e conservação, admitidas adaptações internas de pequena complexidade;

j) regularidade urbanística, edilícia, jurídica e registral compatível com a futura aquisição;

k) imóvel sem ônus incompatíveis com a aquisição, a serem verificados na instrução processual.

6.2. Poderão ser estabelecidos no Anexo I requisitos desejáveis, os quais serão considerados na análise comparativa sem transformar características meramente convenientes em restrições indevidas à participação.

6.3. A necessidade de adaptações não implicará, por si só, desclassificação, desde que sejam técnica e economicamente viáveis e que seus custos possam ser estimados e considerados na análise de vantajosidade.

6.4. As características desejáveis previstas no Anexo I poderão subsidiar o diagnóstico técnico e econômico dos imóveis, mediante critérios objetivos de verificação, sem constituir exigências eliminatórias ou critérios de preferência ou desempate para aquisição direta entre imóveis aptos e equivalentes. É vedada a inclusão, precificação ou valoração de mobiliário, equipamentos e outros bens móveis na proposta imobiliária, bem como sua utilização para atribuição de pontuação ou vantagem comparativa. Eventuais bens móveis remanescentes somente poderão ser recebidos mediante doação pura e simples, sujeita à

aceitação e à formalização próprias pelo CRECI/SC, sem repercussão no preço da aquisição.

7. DA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

7.1. As propostas deverão ser encaminhadas ao CRECI/SC até as 18 horas do dia 04/12/2026, exclusivamente por meio eletrônico, para o endereço licitacao@creci-sc.gov.br, ou por outro meio oficial expressamente indicado na publicação.

7.2. A proposta deverá ter validade mínima de 60 (sessenta) dias, contados da data final para sua apresentação, podendo o prazo ser prorrogado mediante concordância do proponente.

7.3. Até o encerramento do prazo, o interessado poderá substituir ou retirar a proposta anteriormente encaminhada.

7.4. A proposta deverá ser assinada pelo proprietário ou representante com poderes suficientes e conter, no mínimo:

a) identificação completa do proponente e, quando houver, de seu representante;

b) identificação do proprietário do imóvel;

c) endereço completo do imóvel e identificação das unidades ofertadas;

d) número(s) da(s) matrícula(s) e respectivo Cartório de Registro de Imóveis;

e) área privativa, área total e demais áreas relevantes, conforme documentação disponível;

f) número e identificação das vagas de garagem incluídas na oferta;

g) preço total pretendido para venda e, quando possível, valor unitário por metro quadrado;

h) informação sobre condomínio, IPTU e eventuais encargos incidentes;

i) descrição do estado de conservação e das instalações existentes;

j) prazo estimado para disponibilização da posse e formalização da transferência;

k) validade da proposta;

l) plantas, fotografias, memorial descritivo ou outros documentos técnicos disponíveis;

m) declaração acerca da existência ou inexistência de ônus, gravames, ações reais ou reipersecutórias, locações, ocupantes ou outras restrições;

n) informação sobre a existência ou inexistência de intermediação imobiliária e, quando existente, identificação do intermediário, comprovação de sua inscrição regular no CRECI, autorização escrita do proprietário para ofertar o imóvel neste Chamamento Público e declaração de que eventual comissão de corretagem será suportada exclusivamente pelo vendedor, sem acréscimo ao preço avaliado e sem qualquer ônus para o CRECI/SC.

8. DA DOCUMENTAÇÃO PARA A PROSPECÇÃO

8.1. Para fins de admissibilidade das propostas na fase de prospecção, serão exigidos exclusivamente os documentos essenciais à identificação do imóvel, do proprietário ou proponente e à comprovação dos poderes de representação, quando aplicável, conforme relacionados a seguir:

a) documento de identificação e CPF do proprietário ou proponente, quando pessoa física,

ou documento de identificação da pessoa jurídica, com CNPJ e atos constitutivos pertinentes;

b) matrícula atualizada do imóvel ou documento registral equivalente que permita identificar o bem ofertado, sua titularidade e o respectivo Cartório de Registro de Imóveis;

c) documento de identificação do representante e instrumento que comprove seus poderes para apresentação da proposta, quando esta for realizada por procurador ou representante legal;

d) quando houver intermediação por corretor de imóveis, imobiliária ou administradora, comprovação da inscrição regular no CRECI e autorização escrita do proprietário para apresentação da proposta, conforme previsto neste Edital;

8.1.1 A ausência ou insuficiência de documentos essenciais poderá ser objeto de diligência, desde que não implique alteração da identidade do imóvel, do proponente ou da substância da proposta, observados os princípios da isonomia e da impessoalidade.

8.1.2 A exigência de documentos adicionais de regularidade jurídica, fiscal, trabalhista, urbanística, edilícia, registral ou condominial não constituirá condição eliminatória automática na fase de prospecção, devendo sua apresentação observar a finalidade e a etapa correspondente da instrução processual.

8.2. A Comissão responsável pela análise das propostas poderá realizar diligências destinadas ao esclarecimento de informações, à verificação da autenticidade dos documentos apresentados e à complementação documental necessária à identificação do imóvel ou do proponente, observados os princípios da isonomia, da razoabilidade e da impessoalidade.

8.2.1 Não será exigida autenticação prévia de cópias como condição de participação, podendo sua autenticidade ser verificada pelos meios legalmente admitidos.

8.2.2 A ausência de documentos que não sejam essenciais à identificação do imóvel ou do proponente não implicará desclassificação automática, sem prejuízo de sua solicitação em diligência ou nas etapas posteriores da instrução processual.

8.2.3 As diligências não poderão ser utilizadas para substituir o imóvel ofertado, alterar a identidade do proponente ou modificar substancialmente as condições da proposta apresentada.

8.3. A documentação completa necessária à segurança jurídica da aquisição será exigida antes da eventual contratação, ainda que não tenha sido requerida integralmente nesta fase prospectiva.

9. DA ANÁLISE DAS PROPOSTAS

9.1. Encerrado o prazo de apresentação, as propostas serão examinadas por Comissão Avaliadora formalmente designada pelo CRECI/SC, composta por 3 (três) corretores de imóveis legalmente habilitados e regularmente inscritos no CRECI, com participação de profissionais do quadro do Conselho e de membros externos. A identificação nominal, a condição de membro interno ou externo e a forma de vinculação dos integrantes constarão do ato de designação.

9.1.1. A indicação dos integrantes externos, quando realizada por entidade representativa ou parceira, será acompanhada de documento formal de indicação e identificação profissional. Cada integrante externo apresentará termo de compromisso e declaração individual de inexistência de impedimento ou conflito de interesses, a serem juntados aos autos.

9.1.2. A Comissão Avaliadora e os agentes responsáveis pelo procedimento serão formalmente designados pela autoridade competente do CRECI/SC, com identificação dos integrantes, da presidência da Comissão, de suas atribuições e da vinculação dos membros externos, observadas a habilitação profissional e a segregação de funções. Os respectivos atos e declarações deverão integrar o processo antes do início das atividades correspondentes.

9.1.3. O integrante que identificar impedimento ou conflito de interesses deverá comunicá-lo imediatamente e abster-se de atuar nos atos relacionados. Eventual substituição dependerá de nova indicação, quando cabível, e de formalização pelo CRECI/SC, preservadas a habilitação profissional e a composição da Comissão.

9.2. A análise ocorrerá nas seguintes etapas:

a) verificação da conformidade da proposta, da identificação e legitimidade do proponente, da identificação do imóvel ofertado e da apresentação dos documentos essenciais previstos no item 8.1 e no Anexo IV, observada a possibilidade de diligências para esclarecimento ou saneamento documental;

b) verificação do atendimento aos requisitos físicos e funcionais mínimos previstos no Anexo I;

c) avaliação dos requisitos desejáveis e das características adicionais relevantes;

d) análise preliminar do preço ofertado e sua relação com área, localização, padrão, estado de conservação, vagas e custos de adaptação;

e) realização de diligências e vistorias técnicas no imóvel;

f) elaboração de relatório técnico circunstanciado e conclusivo da prospecção.

9.3. Na análise comparativa serão considerados, entre outros elementos: localização; área útil e configuração; integração funcional; acessibilidade; vagas; infraestrutura predial; estado de conservação; necessidade e custo de adaptações; regularidade documental; prazo para disponibilização; preço ofertado; valor estimado de mercado; custos acessórios e adequação global ao interesse público.

9.3.1 A análise técnica poderá considerar as vantagens operacionais e institucionais eventualmente proporcionadas por edificação de uso exclusivo, especialmente quanto à autonomia de funcionamento, controle de acesso, segurança, organização dos ambientes e realização de atividades institucionais. Tais características serão examinadas de forma objetiva, em conjunto com os custos e as condições das alternativas apresentadas, sem constituir critério automático de preferência ou desempate entre imóveis aptos e equivalentes.

9.4. A Administração poderá solicitar esclarecimentos, documentos complementares, plantas, memoriais, estudos, reuniões com os proponentes e visitas técnicas.

9.5. A realização de diligências ou vistorias não gera expectativa de direito nem obrigação de aquisição.

9.6. A Comissão elaborará relatório circunstanciado, registrando as propostas recebidas, os imóveis considerados aptos ou inaptos, os fundamentos técnicos da análise e as providências recomendadas para continuidade do processo.

10. DA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA E DA VANTAJOSIDADE

10.1. A apresentação de preço no Chamamento não vincula o CRECI/SC e não substitui a avaliação prévia exigida pela legislação.

10.1.1. Para fins de planejamento e referência da presente prospecção, o valor estimado para a aquisição do imóvel é de **R$ 9.688.503,50 (nove milhões, seiscentos e oitenta e oito mil, quinhentos e três reais e cinquenta centavos)**, conforme levantamento de mercado e metodologia apresentados no Estudo Técnico Preliminar – ETP. O referido valor possui caráter preliminar e referencial, não constituindo preço máximo de aquisição nem compromisso de contratação pelo CRECI/SC, ficando a eventual aquisição condicionada à avaliação mercadológica, à demonstração da vantajosidade, à disponibilidade orçamentária e ao atendimento dos demais requisitos legais aplicáveis.

10.2. O imóvel considerado tecnicamente apto para eventual aquisição será submetido à avaliação mercadológica pela Comissão Avaliadora formalmente designada pelo CRECI/SC, integrada por corretores de imóveis de seu quadro e membros externos, mediante Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), observada a Resolução COFECI nº 1.066/2007 e as normas técnicas aplicáveis. A avaliação abrangerá o estado de conservação, os custos de adaptações indispensáveis e, quando pertinente, o prazo de amortização dos investimentos.

10.3. A análise de vantajosidade considerará o valor de mercado apurado, o preço ofertado, os custos de adaptação, tributos e despesas de transferência que caibam ao adquirente, despesas condominiais, estado de conservação e demais custos relevantes para a utilização do imóvel.

10.4. O CRECI/SC poderá negociar o preço e outras condições da proposta, mediante motivação e registro nos autos, buscando a solução mais vantajosa. O preço final de aquisição do imóvel não poderá superar o valor apurado na avaliação mercadológica formalizada em PTAM, sem prejuízo da análise dos demais custos necessários à sua utilização.

11. DO RESULTADO DO CHAMAMENTO

11.1. O resultado do Chamamento será formalizado em relatório circunstanciado, submetido à autoridade competente e publicado no sítio eletrônico do CRECI/SC e no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), sem prejuízo dos demais meios oficiais de divulgação adotados para o procedimento.

11.2. O relatório identificará os imóveis considerados aptos e inaptos, com a respectiva fundamentação técnica e documental. A identificação de imóvel apto não constitui adjudicação, autorização de contratação direta ou direito subjetivo à aquisição.

11.3. Se houver um único imóvel apto, a Administração poderá prosseguir com a instrução de eventual aquisição por inexigibilidade, desde que demonstrados a inviabilidade de competição, a necessidade de sua escolha em razão das características de instalações e de localização e os demais requisitos dos artigos 72 e 74, inciso V e § 5º, da Lei nº 14.133/2021.

11.4. Se houver mais de um imóvel apto, a seleção deverá ocorrer mediante licitação, salvo se a singularidade de um deles e a consequente inviabilidade de competição forem objetivamente demonstradas, com motivação técnica e jurídica específica e atendimento dos requisitos legais da contratação direta.

11.5. Não serão utilizados critérios de preferência, desempate ou pontuação para escolher diretamente entre imóveis aptos e equivalentes. A maior conveniência relativa de uma proposta não caracteriza, isoladamente, a inviabilidade de competição.

11.6. Se nenhum imóvel for considerado apto, o procedimento será encerrado sem aquisição, mediante decisão motivada, sem prejuízo de posterior reavaliação do planejamento e realização de nova prospecção.

12. DA EVENTUAL AQUISIÇÃO

12.1. A eventual aquisição será objeto de etapa administrativa subsequente e dependerá da instrução completa do processo.

12.2. Para eventual contratação direta com fundamento no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, deverão estar demonstrados, além dos demais requisitos legais:

a) avaliação prévia do bem, de seu estado de conservação e dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização;

b) certificação da inexistência de imóvel público vago e disponível que atenda ao objeto, quando aplicável à situação do CRECI/SC;

c) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser adquirido e evidenciem vantagem para a Administração;

d) razão da escolha do imóvel e justificativa de preço;

e) regularidade jurídica, fiscal, urbanística e registral necessária à transferência;

f) disponibilidade orçamentária e autorizações administrativas competentes;

g) parecer jurídico prévio, nos termos da legislação aplicável.

12.3. A mera classificação de uma proposta como mais conveniente no Chamamento não será considerada, isoladamente, suficiente para caracterizar a inviabilidade de competição.

12.4. Caso os pressupostos da contratação direta não estejam configurados, o CRECI/SC adotará o procedimento juridicamente adequado para eventual aquisição.

13. DA DOCUMENTAÇÃO PARA FORMALIZAÇÃO DA AQUISIÇÃO

13.1. Sem prejuízo de outros documentos que venham a ser exigidos pela área técnica, pela Procuradoria ou pelo tabelionato/registro competente, deverão ser apresentados antes da aquisição:

a) matrícula atualizada e certidão de inteiro teor, quando necessária;

b) certidão atualizada de ônus reais e de ações reais ou reipersecutórias;

c) documentos comprobatórios da propriedade e da legitimidade para alienar;

d) certidões fiscais e demais certidões do proprietário pertinentes à segurança da aquisição;

e) comprovação de quitação ou situação regular de IPTU e demais tributos incidentes sobre

o imóvel;

f) declaração/certidão de inexistência de débitos condominiais, quando aplicável;

g) Habite-se, alvarás, licenças, certificado do Corpo de Bombeiros ou documentos equivalentes, conforme aplicabilidade;

h) convenção e documentos do condomínio, quando relevantes;

i) plantas e documentos técnicos disponíveis;

j) documentos societários, procurações e autorizações necessárias à alienação;

k) outros documentos indispensáveis à lavratura da escritura e ao registro da aquisição.

13.2. A existência de ônus ou pendência não implicará necessariamente exclusão imediata na fase prospectiva, mas eventual aquisição ficará condicionada à sua regularização ou baixa, em condições juridicamente seguras e previamente aceitas pelo CRECI/SC.

14. DA FORMALIZAÇÃO, POSSE E REGISTRO

14.1. A aquisição, se autorizada, será formalizada pelo instrumento juridicamente adequado, inclusive escritura pública quando exigida, seguida do respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

14.2. A transferência da propriedade somente se aperfeiçoará com o registro do título aquisitivo, observada a legislação civil e registral.

14.3. O instrumento de aquisição definirá as responsabilidades por tributos, emolumentos, certidões, comissão de corretagem, condomínio, entrega da posse, chaves, desocupação e demais despesas relacionadas ao negócio. Eventual comissão de corretagem, taxa de intermediação ou encargo equivalente será de responsabilidade exclusiva do vendedor, não podendo ser cobrado, reembolsado ou assumido pelo CRECI/SC, nem acrescido ao preço avaliado do imóvel.

14.4. O pagamento observará as condições aprovadas no processo, a disponibilidade orçamentária e as cautelas necessárias à simultaneidade ou segurança entre pagamento, formalização e transferência do bem.

15. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1. A participação no Chamamento implica ciência e aceitação de sua natureza prospectiva.

15.2. Todos os custos decorrentes da apresentação de propostas, projetos, certidões e vistorias correrão por conta exclusiva dos interessados, sem cabimento de indenização ou reembolso a qualquer título.

15.3. O CRECI/SC poderá prorrogar prazos, promover diligências, solicitar esclarecimentos, alterar ou revogar o Chamamento por razões de interesse público devidamente motivadas.

15.4. Eventuais dados pessoais serão tratados exclusivamente para as finalidades relacionadas ao procedimento administrativo, observada a legislação aplicável.

15.5. Os casos omissos serão decididos pela autoridade competente, com apoio técnico e jurídico quando necessário.

15.6. O presente Edital será divulgado no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e no sítio eletrônico oficial do CRECI/SC, buscando-se também sua divulgação em jornal de grande circulação ou na região, como medida de ampliação da publicidade e da

participação de interessados.

16. DOS ANEXOS

16.1. Integram este Edital, para todos os fins:

• ANEXO I – Quadro de Requisitos do Imóvel;

• ANEXO II – Modelo de Proposta para Venda de Imóvel;

• ANEXO III – Declaração de Inexistência de Impedimento Jurídico e de Informações sobre Ônus;

• ANEXO IV – Relação de Documentos para Análise e Eventual Aquisição;

• ANEXO V – Checklist de Conferência (Para Comissão Avaliadora);

• Anexo VI – Modelo de Relatório Técnico da Comissão de Avaliação de Imóveis.

Florianópolis/SC, *data da assinatura eletrônica*.

MARCELO FARIA BROGNOLI
Presidente do CRECI/SC

SISTEMA
COFECI·CRECI
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 11ª REGIÃO / SC

ANEXO I – QUADRO DE REQUISITOS DO IMÓVEL

ITEM	REQUISITO	CLASSIFICAÇÃO	COMPROVAÇÃO/ANÁLISE
1	Localização em Balneário Camboriú/SC, preferencialmente na região central ou em área de fácil acesso, próxima às principais vias de circulação e ao transporte público.	Mínimo	Endereço, matrícula e vistoria.
2	Área mínima de 650 m², incluindo a área útil do imóvel e a área das vagas de garagem pertencentes ou vinculadas, sem computar áreas comuns coletivas, admitida área superior conforme as necessidades institucionais.	Mínimo	Matrícula, plantas, memorial descritivo e/ou levantamento técnico.
3	Distribuição interna que favoreça a integração entre os ambientes de trabalho.	Desejável	Plantas e vistoria técnica.
4	Ambientes abertos ou adaptáveis para recepção e atendimento ao público, com dimensões e circulação adequadas.	Mínimo	Plantas e vistoria técnica.
5	Espaço adequado à instalação e organização das estações de trabalho administrativas, com circulação funcional entre os postos.	Mínimo	Plantas e vistoria técnica.
6	Mínimo de 2 ambientes reservados, existentes ou adaptáveis, para gestão, fiscalização e atendimento privativo.	Mínimo	Plantas e vistoria técnica.
7	Espaço existente ou adaptável para sala de reuniões, compatível com as atividades institucionais do Conselho.	Mínimo	Plantas e vistoria.
8	Copa ou espaço adaptável para instalação dos equipamentos necessários ao uso dos colaboradores.	Mínimo	Plantas e vistoria técnica.
9	Banheiros em quantidade compatível com a ocupação, inclusive acessibilidade.	Mínimo	Plantas e vistoria.
10	Atendimento às normas de acessibilidade previstas na ABNT NBR 9050, às exigências do Corpo de Bombeiros e à legislação municipal vigente do Município de Balneário Camboriú/SC	Mínimo	Plantas e vistoria.
11	Mínimo de 3 vagas de garagem privativas.	Mínimo	Matrícula, convenção, declaração ou documentação equivalente.
12	Instalações elétricas adequadas às estações de trabalho, equipamentos e demais necessidades administrativas.	Mínimo	Vistoria técnica.
13	Infraestrutura instalada ou passível de adequação para rede lógica, acesso à internet e telefonia.	Mínimo	Vistoria técnica.

14	Sistema de climatização instalado ou possibilidade de instalação, compatível com os ambientes do imóvel.	Mínimo	Vistoria técnica.
15	Iluminação e ventilação adequadas às atividades administrativas e ao atendimento ao público.	Mínimo	Vistoria técnica.
16	Estado de conservação que minimize reformas e custos de implantação.	Desejável	Vistoria e estimativa de custos.
17	Configuração interna adaptável às necessidades funcionais do CRECI-SC, com possibilidade de ajustes simples de layout.	Desejável	Vistoria técnica.
18	Infraestrutura civil efetivamente incorporada ao imóvel, em bom estado de conservação e aproveitável pelo CRECI/SC, como divisórias fixas, luminárias e pontos de conectividade já instalados, sem inclusão ou valoração de mobiliário, equipamentos e outros bens móveis.	Desejável	Vistoria técnica
19	Saída de emergência de fácil acesso.	Mínimo	Plantas e vistoria.
20	Edificação exclusiva (prédio corporativo monousuário), sem compartilhamento de áreas com outros condôminos, visando à consolidação da identidade e representação institucional do CRECI/SC.	Desejável	Matrícula, memorial descritivo e vistoria técnica.
21	Caso a unidade ofertada integre edifício multiusuário ou de uso misto, o imóvel deverá dispor de acesso independente e circulação vertical/horizontal exclusiva ou segregada para as dependências do Conselho, resguardando a segurança e o fluxo institucional.	Mínimo	Plantas e vistoria técnica.
22	Imóvel livre e desembaraçado de ônus incompatíveis com a aquisição.	Mínimo	Matrícula e certidões atualizadas.

SISTEMA
COFECI·CRECI
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 11ª REGIÃO / SC

ANEXO II – MODELO DE PROPOSTA PARA VENDA DE IMÓVEL

1. PROPONENTE: _____

CPF/CNPJ: _____

Endereço: _____

Telefone/e-mail: _____

2. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL (se diverso): _____

3. ENDEREÇO DO IMÓVEL: _____

4. MATRÍCULA(S)/CARTÓRIO: _____

5. ÁREA PRIVATIVA/TOTAL: _____

6. VAGAS DE GARAGEM: _____

7. PREÇO TOTAL DE VENDA: R$ _____

8. VALOR UNITÁRIO APROXIMADO: R$ _____**/m²**

9. CONDOMÍNIO MENSAL: R$ _____

10. IPTU/OUTROS ENCARGOS: _____

11. PRAZO PARA ENTREGA DA POSSE: _____

12. VALIDADE DA PROPOSTA: Mínimo 60 (sessenta) dias.

13. EXISTÊNCIA DE ÔNUS/GRAVAMES/PENDÊNCIAS: _____

14. INTERMEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA E RESPONSABILIDADE PELA CORRETAGEM

Existe intermediação imobiliária?

[ ] Não. [ ] Sim. Preencher os campos abaixo e apresentar os documentos correspondentes:

Nome ou razão social do intermediário: _____
CPF/CNPJ: _____
Número de inscrição no CRECI: _____
Documentos apresentados:
[ ] Comprovante de inscrição regular no CRECI.
[ ] Autorização escrita do proprietário para ofertar o imóvel neste Chamamento Público.
[ ] Instrumento de representação, quando necessário aos atos praticados.

Declaro que as informações prestadas são verdadeiras e que tenho ciência de que o presente Chamamento possui natureza prospectiva, não gerando direito à aquisição do imóvel pelo CRECI/SC.

Local e data: _____

Assinatura do proprietário/representante: _____

SISTEMA
COFECI·CRECI
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 11ª REGIÃO / SC

ANEXO III – DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMPEDIMENTO JURÍDICO E INFORMAÇÕES SOBRE ÔNUS

O(A) proponente _____, CPF/CNPJ nº _____, na qualidade de proprietário(a) ou representante legal do imóvel situado à _____, declara, sob as penas da lei e para fins de participação no Chamamento Público nº 003/2026, que:

a) deter legitimidade e capacidade jurídica para ofertar o bem em alienação imobiliária;

b) inexistirem gravames, penhoras, hipotecas, cláusulas restritivas de inalienabilidade ou incomunicabilidade, ações reais, reipersecutórias ou desapropriações que obstem a livre e perfeita transferência de titularidade ao CRECI/SC;

c) inexistirem pendências fiscais, municipais, condominiais ou trabalhistas incidentes sobre o bem que não sejam regularizadas previamente à formalização da escritura pública;

d) comprometer-se a franquear acesso da Comissão Avaliadora para vistorias técnicas e a apresentar as certidões cartorárias e comprobatórias atualizadas exigíveis pelas normas legais

Local e data: _____

Assinatura: _____

ANEXO IV – RELAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA ANÁLISE E EVENTUAL AQUISIÇÃO

1. DOCUMENTAÇÃO ESSENCIAL PARA A FASE DE PROSPECÇÃO

Para fins de admissibilidade das propostas, deverão ser apresentados os documentos essenciais à identificação do imóvel, do proprietário ou proponente e à comprovação dos poderes de representação, quando aplicável:

a) Documento de identificação e CPF do proprietário ou proponente pessoa física, ou CNPJ e atos constitutivos pertinentes, quando pessoa jurídica;
b) Matrícula imobiliária atualizada ou documento registral equivalente que permita identificar o imóvel, sua titularidade e o respectivo Cartório de Registro de Imóveis;
c) Documento de identificação e instrumento comprobatório dos poderes do representante, quando aplicável;
d) Comprovação de inscrição regular no CRECI e autorização escrita do proprietário, quando a proposta for apresentada por corretor de imóveis, imobiliária ou administradora.

A ausência ou insuficiência dos documentos essenciais poderá ser objeto de diligência, observadas as disposições do edital. A impossibilidade de identificação do imóvel, do proponente ou de comprovação da legitimidade da oferta, após eventual oportunidade de saneamento, impedirá o prosseguimento da respectiva proposta.

2. DOCUMENTOS COMPLEMENTARES PARA ANÁLISE TÉCNICA E DOCUMENTAL

Poderão ser apresentados com a proposta ou solicitados posteriormente, conforme a necessidade da avaliação:

a) Plantas, croquis, memorial descritivo e fotografias do imóvel;
b) Habite-se ou documento equivalente de regularidade edilícia;
c) Certidão de ônus reais e ações reais ou reipersecutórias;
d) Informações relativas à situação do IPTU e às despesas condominiais;
e) Documentação relacionada à segurança, prevenção contra incêndio e acessibilidade;
f) Informações sobre instalações elétricas, hidráulicas, climatização, infraestrutura de tecnologia da informação e demais características necessárias à avaliação do imóvel.

A ausência desses documentos na apresentação inicial não constituirá, por si só, motivo de desclassificação, sem prejuízo da verificação das condições mínimas exigidas no edital.

3. DOCUMENTAÇÃO PARA EVENTUAL AQUISIÇÃO

A eventual aquisição dependerá da apresentação e verificação dos documentos exigíveis à formalização do negócio, incluindo, conforme a natureza do imóvel e do proponente:

a) Certidões de regularidade fiscal, trabalhista e demais certidões pertinentes ao proponente;
b) Certidões atualizadas relativas à propriedade, titularidade, ônus e restrições incidentes sobre o imóvel;
c) Comprovação da regularidade de tributos imobiliários e obrigações condominiais, quando aplicável;
d) Documentação de regularidade urbanística, edilícia e de segurança da edificação;
e) Autorizações societárias, conjugais e demais documentos necessários à alienação;
f) Outros documentos indispensáveis à segurança jurídica da aquisição, à lavratura da escritura pública e ao registro imobiliário.

A documentação desta seção será exigida na etapa correspondente da instrução processual, não constituindo requisito eliminatório automático da fase inicial de prospecção.

SISTEMA
COFECI·CRECI
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 11ª REGIÃO / SC

ANEXO V – CHECKLIST DE CONFERÊNCIA

(Para uso da Comissão Avaliadora)

CHAMAMENTO PÚBLICO PARA PROSPECÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO À AQUISIÇÃO – BALNEÁRIO CAMBORIÚ/SC

Processo Administrativo nº 180/2026 - Edital de Chamamento Público nº 003/2026.

Instrumento de uso da Comissão. Aplicar uma via idêntica a cada proposta/imóvel.

O formulário registra a análise e não amplia, por si só, exigências ou hipóteses de exclusão previstas no edital.

1. Identificação da proposta e da vistoria

CAMPO	PREENCHIMENTO	CAMPO	PREENCHIMENTO
Proposta nº		Data do recebimento	
Proponente / CPF ou CNPJ		Proprietário	
Representante / contato		Endereço completo	
Matrícula(s) / cartório		Unidades / pavimentos	
Vistoria – data e horário		Membros presentes	
Acompanhante na vistoria		Valor pedido (R$)	

2. Orientações de preenchimento e padronização

Situação: AT = atende; NA = não atende; PD = pendente/diligência; NAP = não se aplica; Registrar sempre a evidência (documento, página, fotografia, medição, declaração ou observação da vistoria). Não utilizar "NA" para ausência de documento: usar PD.

Quanto à área mínima: considerar, para Balneário Camboriú, a área útil dos ambientes internos (inclusive corredores internos e escadas/elevadores de uso privativo integrantes do imóvel) acrescida da área das garagens incluídas na aquisição, excluindo-se as áreas comuns coletivas do condomínio. Identificar, separadamente, todas as parcelas e respectivas fontes. Não duplicar áreas nem incluir garagem não comprovadamente integrante da proposta.

As expressões “funcional”, “preferencial”, “informativo” e “documentação pré-aquisição” organizam a análise; não constituem critérios eliminatórios adicionais. O caráter obrigatório de cada requisito é o definido no edital e em seus anexos. Adaptações viáveis e documentos complementáveis deverão ser tratados conforme as regras do chamamento.

3. Conferência da proposta e da documentação

A fase indicada permite distinguir os documentos necessários à compreensão da oferta daqueles cuja complementação e validação podem ocorrer antes da eventual aquisição, observadas as exigências expressas do edital.

ITEM	GRUPO	VERIFICAÇÃO	FASE	SIT.	EVIDÊNCIA PENDÊNCIA
D01	Proposta	Identificação do proponente (PF/PJ), CPF/CNPJ, contato e assinatura da proposta.	Prospecção		
D02	Proposta	Identificação do proprietário e correspondência com a titularidade do bem ofertado.	Prospecção		
D03	Proposta	Comprovação dos poderes de representação, quando apresentada por procurador, corretor ou imobiliária.	Prospecção		
D04	Proposta	Endereço completo, identificação das unidades/pavimentos e destinação comercial informada.	Prospecção		
D05	Proposta	Matrícula(s), Cartório de Registro de Imóveis e identificação das unidades e vagas ofertadas.	Prospecção		
D06	Proposta	Área útil/privativa, comum, total e de garagem discriminadas, por unidade e no conjunto, com fonte documental.	Prospecção		
D07	Proposta	Preço global de venda e preço por m² de área útil/privativa, com indicação da base de cálculo.	Prospecção		
D08	Proposta	Identificação e quantidade das garagens; natureza jurídica (vinculada, autônoma ou outro regime).	Prospecção		

ITEM	GRUPO	VERIFICAÇÃO	FASE	SIT.	EVIDÊNCIA PENDÊNCIA
D09	Proposta	Condições de entrega da posse, desocupação, transferência e validade da proposta conforme o edital.	Prospecção		
D10	Proposta	Informação sobre IPTU, condomínio, despesas incidentes e eventual comissão de corretagem/responsável pelo pagamento.	Prospecção		
D11	Proposta	Declaração/informação de ônus, gravames, ações, ocupantes, locações e restrições à alienação.	Prospecção		
D12	Subsídio	Plantas, croquis, memorial descritivo, fotografias e demais documentos técnicos disponíveis.	Prospecção		
D13	Documentação	Matrícula atualizada, certidões de ônus e de ações pertinentes; identificar eventuais divergências.	Complementação/pré-aquisição		
D14	Documentação	Habite-se ou documento equivalente, regularidade edilícia e compatibilidade do uso administrativo, quando cabível.	Complementação /pré-aquisição		
D15	Documentação	Licenças/documentos pertinentes à segurança contra incêndio (CBMSC), quando aplicáveis.	Complementação /pré-aquisição		
D16	Documentação	Condomínio: convenção, eventuais regras de uso e certidão/declaração de débitos, quando aplicável.	Complementação /pré-aquisição		
D17	Documentação	Regularidade de tributos incidentes sobre o imóvel e certidões do proprietário exigíveis à transferência.	Pré-aquisição		
D18	Documentação	Instrumentos societários, procurações, anuências e demais atos necessários à futura alienação.	Pré-aquisição		
D19	Diligência	Registro das informações ausentes, documentos solicitados e prazo de complementação.	Quando necessário		

4. Vistoria e atendimento aos requisitos físicos e funcionais

Na vistoria, distinguir a constatação visual de informação prestada pelo proponente e de comprovação documental ou laudo especializado. A referência “RD” corresponde aos ambientes associados ao programa aprovado pela Diretoria, sujeitos à redação definitiva do edital;

ITEM	NATUREZA	CRITÉRIO DE VERIFICAÇÃO	SIT.	EVIDÊNCIA / MEDIDA / DILIGÊNCIA
T01	Mínimo	Imóvel situado no município de Balneário Camboriú/SC.		
T02	Preferencial	Acesso facilitado, transporte público e localização funcional ao atendimento institucional.		
T03	Mínimo	Área computável mínima de 650 m² (área útil da edificação/unidades ofertadas + áreas de garagens incluídas na aquisição).		
T04	Medição	Área útil discriminada: cômodos internos, corredores internos e escadas/elevadores privativos à edificação ofertada; sem áreas comuns coletivas.		
T05	Medição	Áreas comuns coletivas (hall geral do condomínio, corredores coletivos, escadas/elevadores compartilhados) separadas e excluídas dos 650 m².		
T06	Medição	Vagas de garagem incluídas e respectivas áreas comprovadas sem duplicidade; avaliar titularidade e acesso.		
T07	Funcional	Imóvel apto, ou adaptável de forma viável, ao uso administrativo, institucional e ao atendimento ao público.		
T08	Funcional	Recepção e atendimento ao público: espaço, fluxo e circulação adequados.		
T09	Desejável	Espaço para duas Salas do Corretor, existentes ou tecnicamente implantáveis.		
T10	Desejável	Sala da Fiscalização comportando quatro pessoas.		

ITEM	NATUREZA	CRITÉRIO DE VERIFICAÇÃO	SIT.	EVIDÊNCIA / MEDIDA / DILIGÊNCIA
T11	Mínimo	Pelo menos dois ambientes reservados para gestão, fiscalização ou atendimento privativo.		
T12	Desejável	Sala de reuniões de maior capacidade, apta a acomodar até 15 pessoas, conforme programa de necessidades.		
T13	Desejável	Ambiente destinado a reunião/mediação, com privacidade compatível.		
T14	Desejável	Uma ou duas salas de aula/plenária, com capacidade de referência de aproximadamente 50 lugares, conforme programa aprovado.		
T15	Desejável	Hall próprio, com viabilidade de recepção, circulação e apoio a eventos institucionais.		
T16	Funcional	Área administrativa com postos de trabalho e circulação funcional.		
T17	Funcional	Copa/área de apoio existente ou viável de implantar com pontos necessários.		
T18	Funcional	Sanitários suficientes para ocupação, atendimento e eventos; verificar sanitário acessível.		
T19	Acessibilidade	Condições de acesso, circulação interna, sanitários e ambientes conforme requisitos aplicáveis da ABNT NBR 9050.		
T20	Acessibilidade	Acesso vertical acessível, se distribuído em mais de um pavimento; verificar elevador/solução equivalente.		
T21	Infraestrutura	Instalações elétricas compatíveis ou viáveis para TI, iluminação, climatização e equipamentos de eventos.		
T22	Infraestrutura	Rede lógica, internet, telefonia e disponibilidade de implantação de cabeamento estruturado.		
T23	Infraestrutura	Climatização instalada ou tecnicamente viável nos ambientes de uso contínuo.		
T24	Conservação	Condições aparentes de fachadas, pisos, esquadrias, forros, cobertura e revestimentos.		
T25	Conservação	Verificação visual de infiltrações, umidade, danos aparentes e necessidade de reparos.		

ITEM	NATUREZA	CRITÉRIO DE VERIFICAÇÃO	SIT.	EVIDÊNCIA / MEDIDA / DILIGÊNCIA
T26	Conforto	Iluminação, ventilação, salubridade e condições de utilização contínua.		
T27	Segurança	Acessos, rotas de saída e condições aparentes de segurança, sem substituir laudo especializado.		
T28	Funcional	Integração física e operacional entre as unidades/pavimentos, quando ofertado conjunto de imóveis.		
T29	Funcional	Flexibilidade de layout e viabilidade de adequações sem obras desproporcionais.		
T30	Infraestrutura urbana	Vias, calçadas, água, esgoto, energia, comunicação, drenagem, coleta de resíduos e serviços do entorno.		
T31	Preferencial	Facilidade de estacionamento para atendimento ao público e operação institucional.		
T32	Informativo	Instalações adicionais ofertadas (ex.: auditório, equipamentos, mobiliário), sem criar requisito mínimo não previsto no edital.		
T33	Diligência	Adequações indispensáveis, responsável por sua execução, prazos, riscos e custo estimado.		
T34	Evidência	Registro fotográfico, medições, plantas e observações da vistoria com identificação da fonte das informações.		

5. Síntese econômico-imobiliária e condições de aquisição

ITEM	PARÂMETRO DE REGISTRO	VALOR / INFORMAÇÃO / FONTE
E01	Valor global da proposta de aquisição (R$)	
E02	Área útil/privativa aferida (m²)	
E03	Área de garagens incluídas na compra e computáveis (m²)	
E04	Área computável para o mínimo (E02 + E03), excluídas áreas comuns (m²)	
E05	Áreas comuns coletivas, separadamente (m²)	
E06	Preço da proposta por m² de área útil/privativa (R$/m²)	

ITEM	PARÂMETRO DE REGISTRO	VALOR / INFORMAÇÃO / FONTE
E07	Preço da proposta por m² de área computável (R$/m²)	
E08	Condomínio mensal (R$) e IPTU anual (R$); indicar se estimados	
E09	Custos estimados de reformas/adaptações (R$), com fonte da estimativa	
E10	Tributos/emolumentos/despesas de transferência que caibam ao adquirente (R$), se disponíveis	
E11	Valor de mercado decorrente de avaliação formal, se já disponível (R$)	
E12	Prazo de entrega da posse/desocupação e outras condições especiais	
E13	Síntese da compatibilidade de preço, necessidades, riscos e pendências para análise posterior	

6. Conclusão fundamentada da Comissão

Resultado preliminar da proposta:

[ ] atende aos requisitos mínimos

[ ] atendimento condicionado a diligências/adequações

[ ] não atende a requisito mínimo previsto no edital

[ ] análise inconclusiva.

Requisito(s) não atendido(s), fundamento do edital e evidências:

_____

_____

Documentos ou esclarecimentos pendentes, providências e prazo:

_____

_____

Obras/adaptações necessárias, viabilidade e responsabilidade pelo custo:

_____

_____

SISTEMA
COFECI·CRECI
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 11ª REGIÃO / SC

Justificativa técnica e observações relevantes (inclusive pontos positivos, restrições e limitações da vistoria):

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

Anexos da ficha:

[ ] fotografias [ ] plantas/croquis [ ] matrícula/certidões [ ] medições [ ] orçamentos [ ] outros: _____

Local e data: _____

MEMBRO DA COMISSÃO	CRECI/SC / CNAI (se aplicável)	ASSINATURA

Nota final: esta ficha registra o resultado da prospecção e da vistoria; não substitui a avaliação imobiliária formal, os exames jurídicos e registrais, a verificação de segurança/engenharia por profissional competente.

ANEXO VI – MODELO DE RELATÓRIO TÉCNICO DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS
CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 002/2026

1. Identificação da Comissão Avaliadora e da Finalidade Institucional

A análise técnica e comparativa dos imóveis apresentados no Chamamento Público nº 003/2026 foi realizada pela Comissão Avaliadora designada pela Portaria/Ato nº [preencher], de [data], com a atribuição de conferir os documentos, realizar a pesquisa de mercado e executar as vistorias presenciais.

A Comissão Avaliadora é integrada pelos seguintes corretores de imóveis:

I. [Nome completo], Corretor de Imóveis, CRECI nº [preencher] e registro CNAI nº [preencher, se houver];

II. [Nome completo], Corretor de Imóveis, CRECI nº [preencher] e registro CNAI nº [preencher, se houver];

III. [Nome completo], Corretor de Imóveis, CRECI nº [preencher] e registro CNAI nº [preencher, se houver].

O trabalho técnico da equipe baseia-se no artigo 3º da Lei Federal nº 6.530/1978, que autoriza o corretor de imóveis a opinar sobre a comercialização imobiliária. Esta avaliação segue as diretrizes da Resolução-COFECI nº 1.066/2007 e do Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, que regulamentam a elaboração do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM).

Este relatório tem caráter estritamente técnico, administrativo e informativo, com o objetivo de apresentar dados concretos e referências de mercado para apoiar a decisão institucional do CRECI-SC. A atuação da Comissão limita-se a conferir a documentação, preencher obrigatoriamente as listas de verificação (checklists) de habilitação e de critérios fornecidas no edital de chamamento público, relatar as vistorias e comparar os valores com o mercado local, não cabendo ao grupo aprovar, desclassificar propostas, ordenar preferências ou indicar imóvel específico para contratação.

2. Objeto e Escopo da Avaliação

Este relatório analisa os imóveis inscritos no Chamamento Público nº 003/2026, voltado à aquisição de imóvel para ampliação da estrutura física e administrativa do CRECI-SC, no município de Balneário Camboriú/SC.

O objetivo é organizar as características físicas, documentais e de mercado de cada proposta, utilizando critérios claros para verificar se os preços ofertados são compatíveis com os valores praticados

na região.

3. Identificação Detalhada e Vistoria dos Imóveis Ofertados

Imóvel 1: [Proponente / Identificação do Imóvel]

O imóvel objeto da presente avaliação está localizado na [logradouro, número, complemento, bairro, município/SC e CEP], tendo sido ofertado por [nome ou razão social do proponente], inscrito no CPF/CNPJ sob nº [preencher], pelo valor total de R$ [preencher], correspondente ao valor de R$ [preencher] por metro quadrado de área útil/privativa, conforme proposta apresentada ao CRECI-SC.

O bem encontra-se registrado sob a(s) matrícula(s) nº [preencher], perante o [Cartório de Registro de Imóveis competente], figurando como proprietário(s) [nome(s) do(s) proprietário(s)]. Trata-se de [sala comercial, conjunto de salas, pavimento comercial, edifício comercial ou outra tipologia], integrante de [edificação comercial, condomínio empresarial ou imóvel independente], cuja construção possui aproximadamente [preencher] anos, com [preencher] pavimento(s) e padrão construtivo classificado como [baixo, normal, alto ou outro, conforme avaliação fundamentada].

Conforme as informações constantes na proposta, documentação apresentada e verificações realizadas pela Comissão, o imóvel possui área útil/privativa de [preencher] m², área comum de [preencher] m² e área total de [preencher] m², além de [preencher] vagas de garagem, com área correspondente a [preencher] m², identificadas como [privativas, vinculadas, autônomas ou de uso comum, conforme documentação]. Quando composto por mais de uma unidade imobiliária, a proposta contempla [identificar as unidades e respectivas matrículas, áreas e condições de integração]. Para fins de verificação do atendimento à área mínima exigida no edital, considera-se a área de [preencher] m², apurada de acordo com os critérios definidos no instrumento convocatório, distinguindo-se expressamente as áreas internas das unidades, as áreas comuns da edificação e as áreas destinadas às garagens.

Quanto à localização e infraestrutura urbana, o imóvel situa-se em região caracterizada por [descrever a localização, características do bairro, ocupação predominante e padrão de desenvolvimento urbano], dispondo de [pavimentação, calçadas, iluminação pública, abastecimento de água, rede de esgotamento sanitário, drenagem pluvial, fornecimento de energia elétrica, telecomunicações, internet, coleta de resíduos e demais serviços disponíveis]. Foram observadas, ainda, as condições de acesso por vias públicas, a proximidade de transporte coletivo, estacionamentos, serviços bancários, estabelecimentos comerciais e demais equipamentos urbanos, bem como as condições de circulação de veículos e pedestres, aspectos considerados relevantes à instalação e ao funcionamento das atividades institucionais do CRECI-SC.

No que se refere às características físicas, arquitetônicas e funcionais, a edificação apresenta [descrever a configuração do imóvel, distribuição interna dos ambientes, quantidade e dimensões

aproximadas das salas, recepção, áreas administrativas, salas de reunião, auditórios, sanitários, copa, áreas de circulação, arquivos e outros espaços existentes]. Foram igualmente observados aspectos relacionados à disposição dos ambientes, flexibilidade de utilização, possibilidade de integração ou subdivisão dos espaços, iluminação natural e artificial, ventilação, climatização, condições acústicas, disponibilidade de instalações elétricas e hidrossanitárias, infraestrutura de telecomunicações, cabeamento estruturado e demais características que possam influenciar sua adequação às necessidades administrativas e de atendimento ao público.

A vistoria presencial foi realizada em [data], às [horário], pelos membros da Comissão [nomes dos avaliadores], com acompanhamento de [nome e identificação do representante do proponente, quando houver]. Durante a inspeção, foram observadas as condições aparentes da edificação, incluindo [estrutura visível, cobertura, fachadas, paredes, pisos, revestimentos, forros, esquadrias, portas, janelas, pintura, instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias e demais componentes acessíveis], sendo seu estado geral de conservação classificado como [ótimo, bom, regular ou necessitando de intervenções], em razão de [descrever os elementos que fundamentam a classificação, apontando desgastes, avarias, sinais de infiltração, umidade, deterioração ou outras ocorrências identificadas].

Em relação às condições de acessibilidade e segurança, foram verificadas visualmente as características dos acessos externos e internos, desníveis, rampas, escadas, elevadores, portas, corredores, sanitários, sinalização e demais elementos relacionados à circulação de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, considerando os requisitos aplicáveis da ABNT NBR 9050 e demais normas pertinentes. Constatou-se [descrever as condições identificadas, eventuais limitações e adaptações necessárias]. Também foram observadas as condições aparentes das rotas de saída, sinalização de emergência, equipamentos de prevenção e combate a incêndio e demais elementos de segurança existentes, ressalvando-se que a confirmação da regularidade técnica dependerá da documentação e das verificações específicas cabíveis.

No tocante à situação documental e registral, foram analisados os documentos disponibilizados, especialmente [matrícula imobiliária atualizada, certidão de ônus reais, documentos relativos à propriedade, habite-se, documentação de regularidade perante o Corpo de Bombeiros Militar, cadastro imobiliário municipal, convenção condominial e outros documentos pertinentes]. Da análise efetuada, verificou-se [descrever a situação documental, eventual existência de gravames, averbações, divergências de áreas, restrições de uso, pendências de regularização ou ausência de documentos], ficando registrado que [indicar eventuais esclarecimentos ou documentos complementares necessários].

Quanto à adequação do imóvel às necessidades institucionais do CRECI-SC, foram consideradas sua localização, dimensões, distribuição interna, condições de acesso, conservação, características construtivas, acessibilidade, possibilidade de instalação dos setores administrativos e atendimento ao público, disponibilidade de vagas e viabilidade de adaptação dos ambientes. Nesse contexto, verificou-se que o imóvel [atende integralmente, atende parcialmente ou não atende aos requisitos físicos e

funcionais analisados], tendo sido identificada a necessidade de [descrever eventuais reformas, adequações, intervenções, instalações adicionais ou outras providências], cujos custos preliminarmente informados ou estimados correspondem a R$ [preencher], conforme [indicar a origem da estimativa, quando existente].

Para subsidiar a análise mercadológica e a posterior comparação entre as propostas recebidas, foram consideradas as características do imóvel quanto à localização, dimensões, padrão construtivo, idade aparente, estado de conservação, distribuição e aproveitamento dos ambientes, infraestrutura urbana, acessibilidade, características da região, vagas de garagem e condições gerais de utilização, registrando-se como particularidades relevantes [descrever fatores positivos, limitações ou condições específicas que possam influenciar o valor de mercado e a conveniência da aquisição].

O levantamento fotográfico realizado durante a vistoria, contemplando fachada, entorno, acessos, áreas internas, instalações sanitárias, circulação, vagas de garagem e demais elementos relevantes, integra o Anexo [identificar] deste relatório, juntamente com [plantas, croquis, documentos complementares ou outros registros, quando existentes].

Por fim, a Comissão registra que [inserir observações complementares, ressalvas, informações não comprovadas ou circunstâncias relevantes identificadas durante a vistoria]. As constatações descritas refletem as informações documentais disponibilizadas e as condições observáveis na data da inspeção, não substituindo laudos ou verificações técnicas especializadas quando necessários, e constituem subsídios à avaliação mercadológica e à análise comparativa das propostas apresentadas ao CRECI-SC.

Imóvel 2: [Proponente / Identificação do Imóvel]

(Estrutura de tópicos e exames idêntica à do Imóvel 1, preenchida para cada proposta recebida).

4. Levantamento Mercadológico e Metodologia de Avaliação

Metodologia Avaliatória

De acordo com a Resolução-COFECI nº 1.066/2007, o Ato Normativo-COFECI nº 001/2011 e a norma técnica ABNT NBR 14653, a pesquisa de valores adotou o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Esse método consiste em identificar e comparar anúncios de imóveis semelhantes aos avaliados, situados na mesma região comercial, para apurar a média de preços da localidade.

A data de referência desta pesquisa é [preencher data base], refletindo os valores praticados no período de análise das propostas.

Composição da Amostra Mercadológica

A pesquisa selecionou imóveis comerciais para uso administrativo em vias de fluxo similar, com padrão e localização comparáveis, compondo a seguinte amostra de mercado:

Elemento Amostral	Endereço / Localização	Área (m²)	Valor Ofertado (R$)	Valor Unitário (R$/m²)	Fonte / Contato	Data da Coleta
Imóvel pesquisado 01						
Imóvel pesquisado 02						
Imóvel pesquisado 03						
Imóvel pesquisado 04						
Imóvel pesquisado 05						

Os preços coletados referem-se a anúncios públicos de venda ou locação, utilizados como parâmetros de mercado. Para permitir a comparação direta com os imóveis avaliados, foram consideradas eventuais ponderações de localização, tamanho e estado de conservação, conforme as boas práticas de avaliação imobiliária. A partir do tratamento estatístico elementar da amostra homogeneizada, foram extraídos os seguintes parâmetros referenciais de mercado para a região pesquisada:

a) Valor médio unitário referencial: R$ [preencher] por m²;

b) Faixa de variação aceitável de mercado (desvio padrão): entre R$ [preencher] por m² (limite inferior) e R$ [preencher] por m² (limite superior);

c) Valor total referencial estimado: na faixa de R$ [preencher] a R$ [preencher], conforme as tipologias de metragem requeridas pelo edital.

5. Quadro Comparativo das Propostas

Em atendimento ao edital do chamamento, o quadro a seguir reúne os principais dados técnicos, físicos e financeiros dos imóveis participantes. O cálculo do valor por metro quadrado foi realizado com base uniforme na área privativa de cada imóvel:

Critério Técnico / Econômico	Imóvel 1	Imóvel 2	Imóvel 3
Proponente			
Endereço / Localização			
Matrícula			
Área Privativa			
Área Total			
Valor Total Ofertado			
Valor Unitário R$/m² área privativa			
Vagas de Estacionamento			
Estado Fático de Conservação			
Necessidade de Adaptações e Custo Estimado			
Acessibilidade Universal (NBR 9050)			
Conformidade aos Requisitos do Edital			
Relação com os Parâmetros de Mercado			
Situação Dominial e Regulatória			
Observações Relevantes da Vistoria			

6. Conclusão e Observações Finais da Comissão

O presente relatório reúne os elementos apurados pela Comissão Avaliadora no exame das propostas apresentadas no âmbito do Chamamento Público nº 003/2026, incluindo a identificação e

descrição dos imóveis, os registros das vistorias presenciais, o levantamento mercadológico e a análise comparativa das informações técnicas e econômicas disponíveis.

Os dados e as observações consignados neste documento refletem a documentação examinada, as condições verificadas durante as vistorias e as referências de mercado identificadas, consideradas as limitações expressamente registradas ao longo do relatório.

Este relatório possui caráter técnico-administrativo e visa subsidiar a deliberação do CRECI-SC. A Comissão Avaliadora limita sua atuação ao levantamento, à verificação, à organização e à apresentação imparcial dos elementos técnicos e mercadológicos pertinentes, não lhe competindo classificar ou desclassificar propostas, estabelecer ordem de preferência, selecionar imóvel ou emitir recomendação quanto à escolha de determinado proponente.

7. Documentos Anexos

Acompanham este relatório os seguintes anexos comprobatórios:

a) Anexo I: Relatório fotográfico das vistorias presenciais, contemplando fachadas, acessos, ambientes internos, áreas técnicas e garagens dos imóveis avaliados;

b) Anexo II: Plantas baixas, croquis de localização e documentação descritiva fornecida pelos proponentes;

c) Anexo III: Certidões atualizadas de matrícula imobiliária emitidas pelos competentes Cartórios de Registro de Imóveis;

d) Anexo IV: Registro probatório da pesquisa de mercado, abarcando anúncios, consultas a corretores locais, tabelas de dados e memórias de cálculo da homogeneização;

e) Anexo V: Cópias das certidões de inscrição regular dos membros perante o CRECI-SC e comprovante de registro no CNAI (quando houver inscrição);

f) Anexo VI: Checklists de conferência documental e de avaliação dos requisitos mínimos e das características desejáveis, de preenchimento pela Comissão Avaliadora, sem instituir critério de preferência ou desempate para aquisição direta entre imóveis aptos e equivalentes.

[Município/SC], [dia] de [mês] de 2026.

SISTEMA
COFECI·CRECI
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 11ª REGIÃO / SC

COMISSÃO AVALIADORA DE IMÓVEIS

_____

[Nome Completo do Membro 1]

Corretor de Imóveis – CRECI nº [preencher] / CNAI nº [preencher, se houver]

Membro da Comissão Avaliadora

_____

[Nome Completo do Membro 2]

Corretor de Imóveis – CRECI nº [preencher] / CNAI nº [preencher, se houver]

Membro da Comissão Avaliadora

_____

[Nome Completo do Membro 3]

Corretor de Imóveis – CRECI nº [preencher] / CNAI nº [preencher, se houver]

Membro da Comissão Avaliadora

Relatório de auditoria e validação de assinaturas eletrônicas

URL pública de verificação de integridade e autenticidade
https://valida.ae/731c629a58391fba201a7436e9351ff982e6fcc9500bedf38

Assinaturas concluídas: **1** de **1**

Assinaturas eletrônicas realizadas em conformidade com a Lei nº 14.063/2020 e Regulamento (UE) nº 910/2014 (eIDAS)

Como auditar e validar este documento

Você está visualizando uma via para impressão do documento, ela possui os dados de auditoria, porém ela pode ser alterada. Para conferir a integridade do documento e das assinaturas, **acesse a URL pública de validação ou escaneie o QRCode ao lado.**

`eafdcda2901e4bc27262e70129ab452e5f3cab49c765b74682371ecd30525318`
Hash SHA256 do original

Assinaturas presentes no documento



Marcelo Faria Brognoli
Brognoli Imóveis SA
Signatário

Trilha de auditoria

19/11/2026 16:32 — **Aline Abreu Xavier** (aline.xavier@creci-sc.gov.br, CPF 056.092.489-57) criou o documento

Endereço de IP: `187.94.102.210` Navegador: `Chrome/158.0` Tipo de geolocalização: `IP`
Porta: `49915` Arquitetura: `x64` Precisão: `5km+`
SO: `Windows NT 10.0` Render engine: `Gecko` Latitude e longitude: `-27.6168, -48.4997`

Hash SHA256 do arquivo: `eafdcda2901e4bc27262e70129ab452e5f3cab49c765b74682371ecd30525318`

19/11/2026 16:32 — **Aline Abreu Xavier** (aline.xavier@creci-sc.gov.br, CPF 056.092.489-57) visualizou o documento

Endereço de IP: `187.94.102.210` Porta: `49915`

19/11/2026 17:00 — **Marcelo Faria Brognoli** (marcelobrognoli@brognoli.com.br, CPF 200.340.759-68), Brognoli Imóveis SA (83.895.516/0001-79), visualizou o documento

Endereço de IP: `172.226.128.3` Porta: `30274`

19/11/2026 17:00 — **Marcelo Faria Brognoli** (marcelobrognoli@brognoli.com.br, CPF 200.340.759-68), Brognoli Imóveis SA (83.895.516/0001-79), assinou o documento

Endereço de IP: `172.226.128.3` Navegador: `Mobile Safari/27.0` Tipo de geolocalização: `IP`
Porta: `30274` Arquitetura: `ARM64` Precisão: `5km+`
SO: `iOS 27.0` Render engine: `Gecko` Latitude e longitude: `-23.5475, -46.6361`