



FUNDO MUNICIPAL DE SAUDE

Pág 1 / 1

Compras e Contratos

Requisição ao Compras - Requisição ao Compras (Listagem Recurso e Itens)

Código Cliente - Requisição ao Compras: 12614 Ano - Requisição ao Compras: 2023 Número -

Requisição ao Compras: 228 Fornecedor: 124508 Ordenação: 1

REQUISIÇÃO AO COMPRAS Nº 228/2023

Fornecedor: 124508 - GABRIEL HEINZEN

Centro de Custo: 12.001.001 - FUNDO MUNICIPAL DE SAUDE

Telefone: (000) 5332413

Responsavel: GUIDO BAUER

Fax:

Recursos Utilizados

Código Reduzido:	334
Órgão:	12 - Fundo Municipal de Saúde de Agrolândia
Unidade:	1 - Fundo Municipal de Saude de Agrolandia
Ação:	1019 - Aquisição CAPS
Vínculo:	175470000000 - Recursos de Operações de Crédito
Subelemento:	3449061070000000000 - Casas e/ou apartamentos

Item	Cód.	Qtde.	Unid.	Marca	Preço Unit.	Preço Total
1	1	1	UN		R\$550.000,00	R\$550.000,00
Produto: TERRENO URBANO CONTENDO ÁREA TOTAL DE 1.445,00M² COM UMA CASA DE ALVENARIA DE 310,00M², MATRÍCULA DE REGISTRO DE IMÓVEL Nº 8.039, LOCALIZADO NA ALAMEDA TROMBUDO ALTO, Nº 2.480, BAIRRO TRÊS BARRAS, AGROLÂNDIA-SC.						
Total						550.000,00

Justificativa de uso:

AQUISIÇÃO DE UM TERRENO URBANO CONTENDO ÁREA TOTAL DE 1.445,00MTS² COM UMA CASA DE ALVENARIA DE 310,00MTS², LOCALIZADO NA ALAMEDA TROMBUDO ALTO, Nº 2480, BAIRRO TRÊS BARRAS, MUNICÍPIO DE AGROLÂNDIA-SC, DESTINADO A ABRIGAR A SEDE DO CAPS - CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL NO MUNICÍPIO DE AGROLÂNDIA-SC.

Recebido em: 08/05/2023

Autorizo os dados acima destacados:

GUIDO BAUER
Secretário Municipal de Saúde, Saneamento e Assistência Social



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: GABRIEL HEINZEN

CPF: 030.452.349-68

Certidão nº: 18527837/2023

Expedição: 03/05/2023, às 07:47:38

Validade: 30/10/2023 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **GABRIEL HEINZEN**, inscrito(a) no CPF sob o nº **030.452.349-68**, **NÃO CONSTA** como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.

Certidão emitida com base nos arts. 642-A e 883-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentados pelas Leis ns.º 12.440/2011 e 13.467/2017, e no Ato 01/2022 da CGJT, de 21 de janeiro de 2022. Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho.

No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais.

A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (<http://www.tst.jus.br>).

Certidão emitida gratuitamente.

INFORMAÇÃO IMPORTANTE

Do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas constam os dados necessários à identificação das pessoas naturais e jurídicas inadimplentes perante a Justiça do Trabalho quanto às obrigações estabelecidas em sentença condenatória transitada em julgado ou em acordos judiciais trabalhistas, inclusive no concernente aos recolhimentos previdenciários, a honorários, a custas, a emolumentos ou a recolhimentos determinados em lei; ou decorrentes de execução de acordos firmados perante o Ministério Público do Trabalho, Comissão de Conciliação Prévia ou demais títulos que, por disposição legal, contiver força executiva.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA**

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS ESTADUAIS

Nome (razão social): **GABRIEL HEINZEN**
CNPJ/CPF: **030.452.349-68**
(Solicitante sem inscrição no Cadastro de Contribuintes do ICMS/SC)

Esta certidão é válida para o número do CPF ou CNPJ informado pelo solicitante, que não consta da base de dados da Secretaria de Estado da Fazenda.

O nome e o CPF ou CNPJ informados pelo solicitante devem ser conferidos com a documentação pessoal do portador.

Ressalvando o direito da Fazenda Estadual de inscrever e cobrar as dívidas que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam, na presente data, pendências em nome do contribuinte acima identificado, relativas aos tributos, dívida ativa e demais débitos administrados pela Secretaria de Estado da Fazenda.

Dispositivo Legal: Lei nº 3938/66, Art. 154
Número da certidão: 230140111311159
Data de emissão: 03/05/2023 07:51:58
Validade (Lei nº 3938/66, Art. 158, modificado pelo artigo 18 da Lei n 15.510/11.): 02/07/2023

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Secretaria de Estado da Fazenda na Internet, no endereço: <http://www.sef.sc.gov.br>

Este documento foi assinado digitalmente
Impresso em: 03/05/2023 07:51:57



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE AGROLÂNDIA
CNPJ - 83.102.582/0001-44

VÁLIDO ATÉ
01/08/2023

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, PLANEJAMENTO E FINANÇAS
SETOR DE CADASTRO E TRIBUTAÇÃO - ARRECADAÇÃO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS MUNICIPAL
Nº 1224/2023

Finalidade: PARA FINS DIVERSOS

Nome: GABRIEL HEINZEN

CPF/CNPJ: 030.452.349-68

Endereço: RUA ALA TROMBUDO ALTO, Nº 2480

Complemento:

Bairro: CENTRO

Cidade: Agrolândia - SC

Inscrição Municipal: 124508

Ressalvado o direito da Fazenda Municipal cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do Sujeito Passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome relativas a impostos, taxas e contribuições administrativas pela Secretaria Municipal da Fazenda.

A presente Certidão é válida, sem rasuras por 90 (noventa dias) conforme Lei Complementar 025/2001 de 19/12/2001 e cópia da mesma só terá validade se conferida com a original.

A aceitação da presente certidão está condicionada a verificação de sua validade na internet no endereço: www.agrolandia.sc.gov.br, ou no setor tributário da Prefeitura Municipal.

Validade: 90 dias.

AGROLÂNDIA (SC), 3 de maio de 2023



TERMO DE REFERÊNCIA

Município de Agrolândia.

Secretaria Municipal de Saúde.

Necessidade da Administração: Aquisição de um terreno urbano contendo área total de 1.445,00m² com uma casa de alvenaria de 310,00m² destinado a abrigar a sede do CAPS – Centro de Atenção Psicossocial no Município de Agrolândia-SC.

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

O presente termo tem por objeto a aquisição de um imóvel destinado a abrigar a sede do CAPS – Centro de Atenção Psicossocial.

Os bens/serviços objeto da contratação pretendida possuem as seguintes especificações:

Terreno urbano contendo área total de 1.445,00m² com uma casa de alvenaria com 310,00m², localizado na Alameda Trombudo Alto, nº 2840, Bairro Três Barras, Município de Agrolândia-SC.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

O município de Agrolândia vem buscando acompanhar as normativas instituídas pelo Ministério da Saúde referente às políticas públicas voltadas aos usuários dos serviços de Saúde Mental.

No entanto, o perfil epidemiológico em Agrolândia nos últimos anos, apresentou elevado número de óbito por suicídio, em média 2 (dois) casos em uma população de 11.116 habitantes. Possui hoje uma clientela de dependentes de medicalização contínua de 1026 pacientes, representando 9% da população.

Com relação à internação hospitalar, a média mensal em hospital psiquiátrico é de 3 (três) casos, porém a demanda reprimida ultrapassa 10 (dez) pacientes. Temos aproximadamente 15 (quinze) pacientes crônicos graves que necessitam de cuidados contínuos. Com o uso cada vez mais abusivo de álcool e outras drogas, há expressivo número de dependência de



psicotrópicos que vem crescendo constantemente, levando a uma sobrecarga do sistema local de saúde.

A equipe de atenção básica não está preparada para atender esse público, demonstra sinais de pouca habilidade para lidar com a situação. O serviço de referência sobrecarregado, consequência da baixa resolutividade da atenção básica, que por sua vez continua na mesma lógica da medicalização e internação. Os familiares por muitas vezes passam despercebidos pelo sistema.

A demanda aumenta diariamente, resultado do atual modelo socioeconômico, que marginaliza os que não conseguem seguir as rígidas normas impostas pelo sistema. O resultado é o alto custo com internações psiquiátricas, muitas vezes em clínicas particulares demandantes do poder judiciário.

Neste cenário, há evidências claras da necessidade urgente de organizar o serviço de assistência a saúde mental. A gestão Municipal consciente do seu papel e tendo a saúde mental como prioridade nesse processo de reestruturação, vem de encontro com o que buscamos e, candidata-se a implantar o CAPS - Centro de Atenção Psicossocial, sendo um dispositivo importante para o fortalecimento da Rede de Atenção Psicossocial, constituindo-se de um serviço de saúde mental especializado, voltado para o acompanhamento clínico, "reinserção social dos usuários, acesso ao trabalho, lazer, exercício dos direitos civis e fortalecimento de vínculos comunitários", preconizados pelo Ministério da Saúde.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta é criação do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS) inserido dentro das políticas públicas atuais em Saúde Mental que privilegiam a transição do modelo atual, designado como "hospitalocêntrico", para um novo modelo dirigido para a assistência a partir de cuidados em âmbito extra-hospitalar e redução do número de leitos nos hospitais psiquiátricos. Tem como objetivo atender as pessoas com transtorno mental severo e persistente e seus familiares, com a finalidade de diminuir a internação hospitalar ofertando tratamento próximo da família e da comunidade. Surge como um espaço especializado para realizar o acolhimento do usuário através de escuta qualificada, para elaborar o Projeto Terapêutico Singular (PTS) aos usuários de forma multiprofissional, para disponibilizar apoio matricial as Equipes de Estratégia Saúde da Família, oferecendo atividade terapêutica



individual e em grupo, acolhendo o usuário ou o egresso de internações em situação de risco de crise, orientando a família para o Cuidado do Portador de Transtorno.

A compra do imóvel objeto faz-se necessário para as futuras instalações do CAPS, tendo em vista a ausência de imóvel de propriedade municipal compatível e apto para tal finalidade, reunindo todas as características necessárias para o desempenho das atividades pertinentes à demanda pretendida com espaço físico digno para a disponibilização de um bom atendimento, imprescindível para que os usuários sejam atendidos da melhor forma e com um nível de conforto estrutural satisfatório às ações desenvolvidas pelo CAPS.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os bens imóveis têm natureza de bens comuns, tendo em vista que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado, nos termos do art. 6º, inciso XIII, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Considerando a necessidade da aquisição de imóvel destinado a abrigar a sede do CAPS – Centro de Atenção Psicossocial deste município.

Considerando também que a Administração Pública, não disponibiliza imóvel próprio para instalação mencionada.

Considerando, que o Município de Agrolândia, carecendo de imóveis que atendam as necessidades para as instalações da unidade acima descrita, conforme pesquisa de mercado.

Considerando que o preço proposto está compatível com os preços do mercado imobiliário do Município.

Considerando que o imóvel possui boa localização, em área urbana de fácil acesso à população, com proximidade de 200 metros da Unidade Básica de Saúde Três Barras, facilitando o fluxo dos atendimentos, encaminhamentos, referência e contrarreferência.

Considerando que as dimensões, características e condições do imóvel apresentam particularidades próprias que o tornam adequado ao atendimento das atividades precípuas da administração. Possuindo área verde externa, espaço de extrema prioridade/necessidade para a prática de atividades ao ar livre com os usuários, pomar e horta para realização de oficinas e terapias voltadas para essa atividade. Possui espaço para estacionamento lateral, privativo



para os usuários do CAPS e varanda frontal que servirá para abrigo dos usuários no acesso à recepção.

Considerando que o imóvel apresenta toda a sua estrutura física já dentro dos padrões exigidos para a acessibilidade, com corredores largos, banheiros acessíveis, inclusive já possuem barras de apoio. Toda a estrutura que será utilizada para atendimento aos usuários apresenta piso em um mesmo nível, evitando assim a necessidade de adaptações de rampas de acesso.

Considerando que áreas frias banheiros, lavanderia e cozinha, possuem cerâmica até o teto conforme exigências da Vigilância sanitária, cozinha e banheiros possuem móveis sob medida que ficarão no imóvel, evitando assim novos gastos públicos, mobília em bom estado de conservação.

Considerando que as alterações necessárias se resumem em adaptação de uma divisória na sala de recepção, conforme estimativa abaixo:

Especificação	Valor
Divisórias em Eucatex (Aproximadamente 15m ²)	R\$ 2.000,00
Porta de Eucatex (1 Porta C/ Abertura 0,90mts x 2,10mts)	R\$ 500,00
Total:	R\$ 2.500,00

A contratação será realizada por meio de licitação, na modalidade Inexigibilidade, com critério de julgamento por menor preço, nos termos dos artigos 6º, inciso XLI, 17, § 2º, e 34, todos da Lei Federal nº 14.133/2021.

Para fornecimento/prestação dos serviços pretendidos os eventuais interessados deverão comprovar que atuam em ramo de atividade compatível com o objeto da licitação, bem como apresentar os seguintes documentos a título habilitação, nos termos do art. 62 da Lei Federal nº 14.133/2021.

5. CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

O pagamento será realizado conforme ordem cronológica em até 30 dias após a transferência do imóvel ao órgão público.



Sendo que as despesas para a transferência do imóvel serão de total responsabilidade do órgão público.

6. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR/PRESTADOR DE SERVIÇO

Conforme disposto no item 4, o futuro contratado será selecionado mediante processo licitatório na modalidade Inexigibilidade.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Estima-se para a contratação almejada o valor total de R\$ 550.000,00 (Quinhentos e cinquenta mil reais).

Visiumbra-se que tal valor é compatível com o praticado pelo mercado correspondente, observando-se o disposto no Decreto Municipal nº 045 de 31 de março de 2023, que "Estabelece o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para aquisição de bens, contratação de serviços em geral e para contratação de obras e serviços de engenharia no âmbito do Município de Agrolândia, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021", nos termos do art. 23, § 1º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Foram efetuadas avaliações comerciais com corretores imobiliários conforme consta em anexo.

8. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

O dispêndio financeiro decorrente da contratação ora pretendida decorrerá da dotação orçamentária 334.

Agrolândia, 28 de abril de 2023.

Ferdinando Delirio Feretti

Auxiliar Administrativo da Secretaria Municipal de Saúde.



Ofício SMS N° 28/2023

Agrolândia, 27 de abril de 2023.

A/C

Alysson José Krause

Agrolândia - SC

Prezado(a) Senhor(a),

Cumprimentando-o(a) cordialmente, vimos solicitar os préstimos de Vossa Senhoria para informar os imóveis à venda no mercado local com as seguintes características:

- Área superficial de no mínimo 1.000mt²;
- Área construída de no mínimo 300mt²;
- Localizado no perímetro urbano;
- Adaptado com acessibilidade.

A presente pesquisa de mercado tem por objetivo localizar a melhor proposta para a implantação do CAPS – Centro de Atenção Psicossocial, que tem como objetivo atender pessoas com transtornos mentais graves, persistentes e com necessidades decorrentes do uso de álcool e outras drogas e, seus familiares, promovendo a reinserção social.

Certo de sua colaboração, agradeço antecipadamente a atenção dispensada e renovo os protestos de estima e consideração.

Atenciosamente

GUIDO
BAUER.06675360949

Assinado de forma digital por
GUIDO BAUER.06675360949
Dados: 2023.04.27 14:33:13 -03'00'

Guido Bauer
Secretário Municipal de Saúde de Agrolândia



08 de maio de 2023.

RESPOSTA DE OFÍCIO N° 28/2023

A/C

Secretário Municipal de Saúde de Agrolândia – Sr. Guido Bauer.

Prezado Secretário;

Em resposta ao ofício n° 28/2023 recebido, informo que, referente ao Laudo de Avaliação realizado em 26 de abril do ano de 2022, até o momento, nas características supracitadas, não verificamos nenhum tipo de imóvel disponível, em oferta, para compra/venda no mercado local.

Atenciosamente

ALYSSON JOSE Digitally signed by
ALYSSON JOSE
KRAUSE:02698 KRAUSE:02698 c 232986
Date: 2023.05.08
10:42:34 -03'00'
KRAUSE:02698
232986

Alysson José Krause.
Avaliador Corretor
CPF:026.982.329-86
Creci-SC:027865
CNAI:40050



Ofício SMS Nº 26/2023

Agrolândia, 27 de abril de 2023.

A/C

Chiquetti Empreendimentos Eireli.

Agrolândia - SC

Prezado(a) Senhor(a),

Cumprimentando-o(a) cordialmente, vimos solicitar os préstimos de Vossa Senhoria para informar os imóveis à venda no mercado local com as seguintes características:

- Área superficial de no mínimo 1.000mt²;
- Área construída de no mínimo 300mt²;
- Localizado no perímetro urbano;
- Adaptado com acessibilidade.

A presente pesquisa de mercado tem por objetivo localizar a melhor proposta para a implantação do CAPS – Centro de Atenção Psicossocial, que tem como objetivo atender pessoas com transtornos mentais graves, persistentes e com necessidades decorrentes do uso de álcool e outras drogas e, seus familiares, promovendo a reinserção social.

Certo de sua colaboração, agradeço antecipadamente a atenção dispensada e renovo os protestos de estima e consideração.

Atenciosamente

*Não temos
mais necessidade
para o momento*

GUIDO BAUER:06675360949

Assinado de forma digital por
GUIDO BAUER:06675360949
Dados: 2023.04.27 16:17:22 -03'00'

Guido Bauer

Secretário Municipal de Saúde de Agrolândia

A/C: Secretaria Municipal de Saúde de Agrolândia

ORÇAMENTO DE IMÓVEL

Objeto: Terreno Urbano contendo área total de 1.445,00m² com uma Casa de Alvenaria de 310,00m², Matrícula de Registro de Imóvel nº 8.039, Localizado na Alameda Trombudo Alto, nº 2.480, Bairro Três Barras, Agrolândia-SC.

Valor do imóvel: R\$ 550.000,00 (Quinhentos e cinquenta mil reais)



Proprietário: Gabriel Heinzen
CPF 030.452.349-68



08 de maio de 2023.

RESPOSTA DE SOLICITAÇÃO

A/C

Secretário Municipal de Saúde de Agrolândia – Sr. Guido Bauer.

Prezado Secretário;

A Sra. Mari Cristiane Ramos, técnica em enfermagem desta secretaria, solicitou no dia 02 de maio de 2023, período matutino, que fosse analisado e/ou atualizado o valor de R\$ 868.000,00 (oitocentos e sessenta e oito mil reais) do imóvel avaliado no dia 26 de abril de 2022.

Informamos que, conforme estabelecido no art. 14, inciso I da Lei Federal nº 11.481, de 31 de maio de 2007. § 1º, em nenhuma hipótese qualquer laudo de avaliação poderá ter prazo de validade superior a doze meses.

Analisando assim a situação, verificamos o índice IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) e o valor pode-se considerar o mesmo.

Atenciosamente

ALYSSON JOSE Digitally signed by
ALYSSON JOSE
KRAUSE:02698 KRAUSE:02698232986
232986 Date: 2023.05.08
10:43:00 -03'00'

Alysson José Krause.

Avaliador Corretor
CPF:026.982.329-86
Creci-SC:027865
CNAI:40050



Laudo de Avaliação

Solicitante PREFEITURA MUNICIPAL DE AGROLÂNDIA– CNPJ: 83.102.582/0001-44	
Endereço do imóvel avaliado: Alameda Trombudo Alto, nº 2.480, Bairro Três Barras .	
Cidade do imóvel avaliado: Agrolândia - SC	
Objetivo: Avaliação para fins de valor comercial	Data da vistoria: 13/04/2022

1. BENS AVALIADOS:

1.1. IDENTIFICAÇÃO:

Descrição conforme matrícula: O terreno urbano (lote 02) sem benfeitorias, situado a Alameda Trombudo Alto, município de Agrolândia (SC), contendo uma área de um mil, quatrocentos e quarenta e cinco (1.445) metros quadrados; confrontando-se na frente, onde mede 30,40 metros lineares, com a Alameda Trombudo Alto; no fundo, em 29,15 metros, com o lote nº 03; lado direito, medindo em sua extensão 46,50 metros lineares, com o lote nº 01 e lado esquerdo, em 54,00 metros, com o lote nº 03.

Matrícula: 8.039 – Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Trombudo Central – Christian Lunardi Favero – Registrador

Proprietário: GABRIEL HEINZEN – CPF: 030.452.349-68

Registros e Averbações: Matrícula datada de 14/04/1993 apresentou os registros:

AV ou R	Número	Data	Gravame
R-1	8.039	14/04/1993	Conforme Matrícula anexa
R-2	8.039	20/08/2012	Conforme Matrícula anexa
AV-3	8.039	22/12/2014	Conforme Matrícula anexa
R-4	8.039	22/12/2014	Conforme Matrícula anexa
AV-5	8.039	08/10/2015	Conforme Matrícula anexa
AV-6	8.039	16/03/2017	Conforme Matrícula anexa

1.2. CARACTERIZAÇÃO COMPLEMENTAR:

Trata-se de edificação residencial unifamiliar, em um terreno urbano. Localiza-se na Alameda Trombudo Alto, nº 2.480, Bairro Três Barras, Agrolândia SC. A região que o avaliando está inserido é na Zona Urbana 2, conforme Plano Diretor, possui predominância mista, comércio, serviços e residências, o logradouro com tráfego intenso e pavimentação de asfalto. O terreno é praticamente plano. Temos uma edificação em alvenaria térrea com área aproximada de 310,00m² e foi construída há aproximadamente 7 anos. Toda murada, cerca e portões em alumínio. É em tijolos de furos, rebocada, piso cerâmico, laje em concreto e forro em madeira nos beirais. Varanda frontal, garagem e área de serviço sem forro. Toda a estrutura da cobertura é em madeira, e as telhas são cerâmicas. Temos os seguintes ambientes, varanda, hall, circulação, sala de estar, sala jantar, cozinha, despensa, 2 banheiros sociais, 2 dormitórios, duas suítes, garagem para 2 veículos, jardim interno e área de serviço. Nas áreas frias, cerâmica até no teto, as esquadrias são em vidro blindex. Pintura acrílica externa e interna. Possui reservatório de água, caixa de gordura, sistema de fossa e filtro, e duas cisternas. Móveis sob medida na cozinha e banheiros. Possui também um pé-direito bem considerável nos ambientes que tem laje forro.

Na opinião do avaliador esse imóvel tem Média Liquidez.

Quanto à ocupação, está ocupado.

1.3. METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS, E, VALOR:

O presente laudo foi elaborado a partir da matrícula nº 8.039, anteriormente descrita. Esta avaliação foi elaborada de acordo com as técnicas e diretrizes apresentadas na NBR 14.653 - Norma Brasileira Regulamentadora para Avaliação de Bens. Foi procedida vistoria in loco no dia 13/04/2022, período vespertino. Para avaliação da edificação foi adotado um valor ponderado médio/m², levando-se em consideração o padrão de acabamentos, estado de conservação e idade físico funcional. O avaliador considerou os aspectos do entorno, a situação atual do imóvel livre de ônus e/ou dívidas de qualquer natureza, assim também como o desempenho atual de mercado local.

2. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:

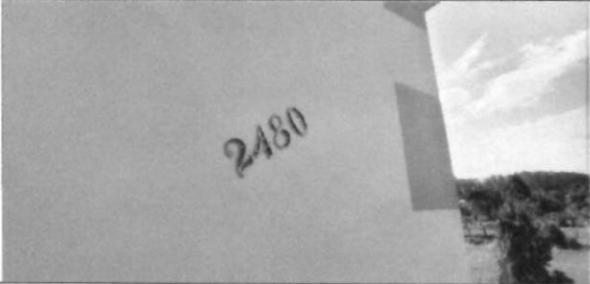
	
Foto 1: Identificação numérica	Foto 2: Identificação do logradouro
	
Foto 3: Vista sentido sul	Foto 4: Vista sentido norte
	
Foto 5: Vista pelo pátio lado esquerdo	Foto 6: Vista pelo pátio lado direito
	
Foto 7: Varanda	Foto 8: Varanda
	
Foto 9: Hall/Circulação	Foto 10: Sala estar/tv



Foto 11: Sala Jantar



Foto 12: Cozinha



Foto 13: Despensa



Foto 14: Banheiro social



Foto 15: Dormitório 1

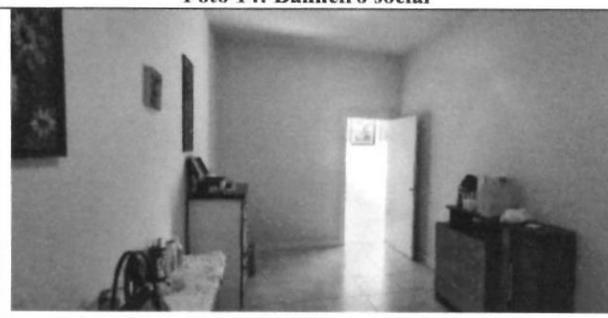


Foto 16: Dormitório 2



Foto 17: Suíte 2

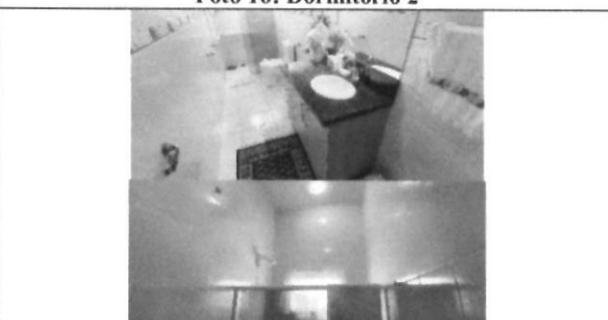


Foto 18: Banheiro suíte 2



Foto 19: Suíte 1



Foto 20: Banheiro suíte 1



Foto 21: Garagem e jardim interno



Foto 22: Área serviço



Foto 23: Banheiro anexo área serviço



Foto 24: Cisternas



Foto 25: Fundos avaliando



Foto 26: Lateral esquerda



Foto 27: Lateral direita e acesso a garagem



Foto 28: Patologias, trincas.

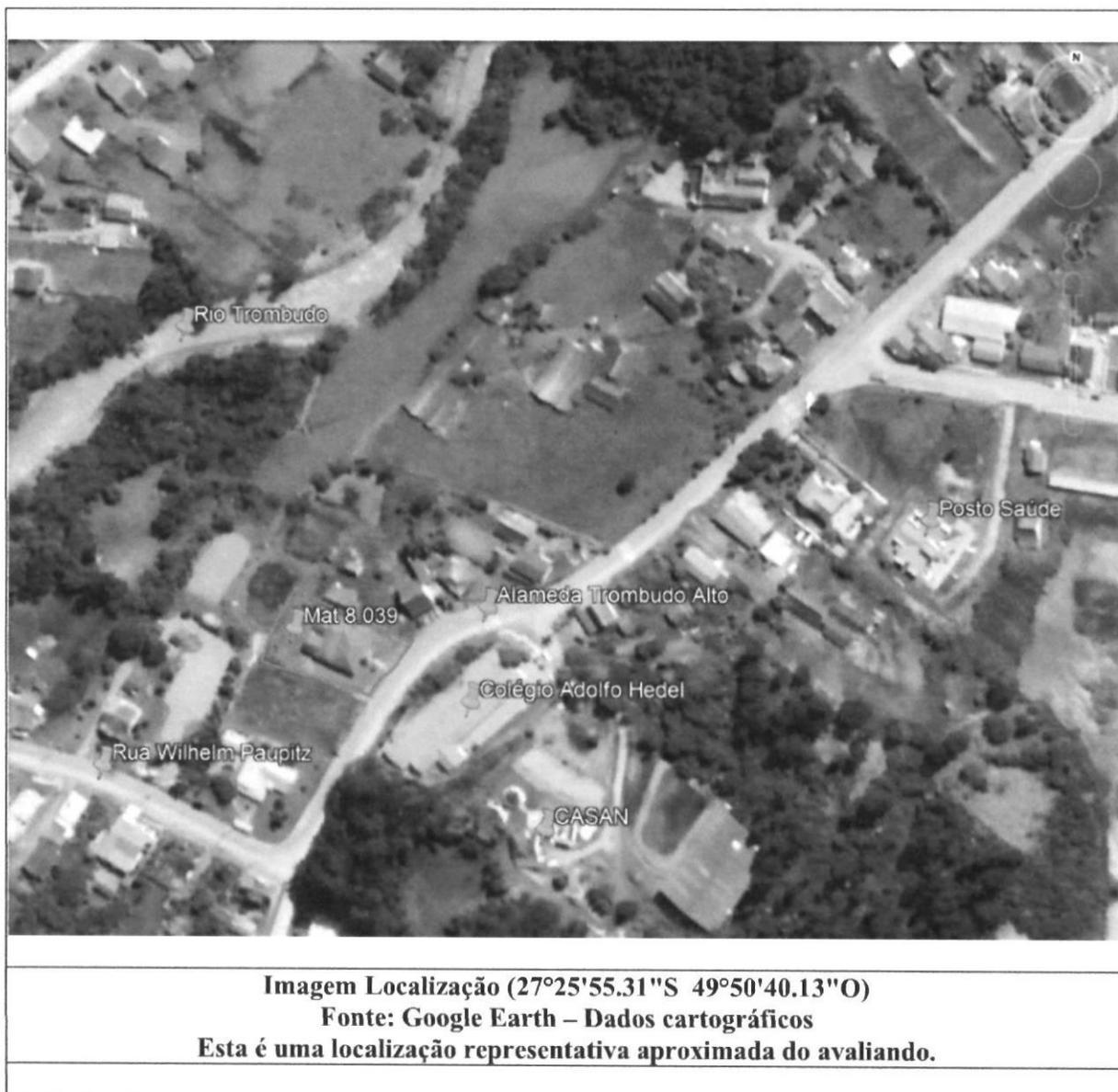


Foto 29: Patologia umidade paredes.



Foto 30: Medidores água e energia

3. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO:



4. RESULTADO FINAL DA AVALIAÇÃO:

O valor atribuído aos imóveis avaliados é o constante na tabela abaixo:

Tabela 1 – Valores dos imóveis

Imóvel	Matrícula	Área (m²)	Valor (R\$)
Imóvel (terreno)	8.039	1.445,00	R\$ 325.500,00
Edificação em alvenaria averbada em matrícula		310,00	R\$ 542.500,00
Valor total			R\$ 868.000,00

Observações complementares:

Móveis e equipamentos existentes não foram considerados para efeito de avaliação, possui estado de conservação regular, patologia de umidade em algumas paredes externas e patologia estrutural pequenas trincas em algumas paredes internas.

Agrolândia, 26 de abril de 2022.

ALYSSON JOSE Digitally signed by
KRAUSE:026982 ALYSSON JOSE
32986 KRAUSE:02698232986
Date: 2022.04.26 10:26:50
-03'00'

Alysson José Krause
CRECI/SC 027865 – CPF: 026.982.329-86

DOCUMENTOS ANEXOS:

- I. Cópia da matrícula atualizada do imóvel;
- II. Tabelas do CUB (quando houver edificações);



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE TROMBUDO CENTRAL - SC**

Christian Lunardi Favero - Oficial Registrador
Praça 22 de Julho, nº 44, 2º andar, sala 14, Centro - Trombudo Central - SC
Fone: (47) 3544-0299 - (WhatsApp) (47) 9 8815-3866
E-mail: crtc@hotmail.com

Handwritten initials

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO o inteiro teor da Matrícula n. **8.039** do Livro 2 - Registro Geral, conforme imagem abaixo:

	REGISTRO DE IMÓVEIS MUNICÍPIO E COMARCA DE TROMBUDO CENTRAL REGISTRO GERAL Livro Nº 2 Fls: 01
MATRICULA Nº: 8.039 Trombudo Central, em 14 de Abril de 1993 Terreno urbano (lote 02) sem benfeitorias , situado à Alameda Trombudo Alto, município de Agrolândia (SC), contendo a área de um mil, quatrocentos e quarenta e cinco (1.445) metros quadrados; confrontando-se na FRENTE, onde mede 30,40 metros lineares, com a Alameda Trombudo Alto; no FUNDO, em 29,15 metros, com o lote nº 03; no LADO DIREITO, medindo em sua extensão 46,50 metros lineares, com o lote nº 01 e no LADO ESQUERDO, em 54,00 metros, com o lote nº 03. PROPRIETÁRIA:-OLINDA HEDEL , brasileira, viúva, aposentada, inscrita no CPF/MF nº 383.838.379-68, residente e domiciliada no município de Agrolândia (SC). TÍTULO ANTERIOR:- matrícula nº 7864, livro 2 deste Ofício. Dou fé. p/ Registrador substituto.	
R.-1/8.039 - Pela Carta de Partilha extraída dos autos de inventário - n. 026/92 - desta comarca, referente ao coube o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em CR\$ 8.000.000,00 (oito milhões de cruzeiros) a IRACY HEINZEN, comerciante, inscrita no CPF/MF nº 747.912.819-34, casado(a) pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da lei nº. 6.515/77, com GABRIEL HEINZEN, professor, inscrito no CPF/MF nº 030.452.349-68, portador do RG nº 4.313.044-5, ambos brasileiros, residentes e domiciliados à Rua Valmor Horstermann, 140, Gravatá - Navegantes (SC). Dou fé. Trombudo Central, 14 de abril de 1993. p/ Oficial do Registro	
R.-2/8.039 - Protocolo nº 42.554 - Pelo Cédula de Crédito Bancário n. 237/2550/200820121, os proprietários: GABRIEL HEINZEN e IRACY HEINZEN, já qualificados, tendo ele apresentado termo de Curador - (autos 135.10.500468/90 - para Interdição de sua esposa -, alienaram o imóvel objeto desta matrícula em caráter fiduciário ao BANCO BRADESCO S.A, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 60.746.948/0001-12, com sede em Núcleo Administrativo "Cidade de Deus", s/n, Vila Yara, cidade de Osasco (SP), por sua agência em Agrolândia (SC), para garantia da dívida de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), a ser amortizado no prazo de OITENTA (80) PARCELAS mensais e sucessivas, no valor de R\$ 1.733,91 cada, com juros anuais à taxa nominal de 1,80 % e efetiva de 23,87 % ao ano, vencendo a primeira em 23 de outubro de 2012 e a última em 23 de maio de 2019, constando do instrumento mencionado, do qual uma via fica arquivada neste Ofício, outras condições e/ou obrigações. Dou fé. Trombudo Central, 20 de agosto de 2012. Emolumentos R\$ 567,51+ Selo de fiscalização: CUP00700-C7YR (R\$ 1,30). O registrador substituto	
AV.-3/8.039 - AVERBAÇÃO. Protocolo nº 48.323 de 10 de Dezembro de 2014. Procedo esta averbação a requerimento dos proprietários, de acordo com a Escritura Pública	

Continua no Verso

Validade: 30 dias

Validar esta certidão eletronicamente em www.tribunal.jus.br (Certidão) ou em www.tribunal.jus.br (Certidão)





**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE TROMBUDO CENTRAL - SC**

Christian Lunardi Favero - Oficial Registrador
Praça 22 de Julho, nº 44, 2º andar, sala 14, Centro - Trombudo Central - SC
Fone: (47) 3544-0299 - (WhatsApp) (47) 9 8815-3866
E-mail: critc@hotmail.com

Continuação da Matrícula N°: 8.039	Fls: 01 verso
mencionada no R-4 desta matrícula, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula está inscrito no setor de controle imobiliário sob nº010101112840010101 e cadastro imobiliário nº 3280. Dou fé. Trombudo Central, 22 de Dezembro de 2014. Emolumentos: R\$ 79,90 + R\$ 1,45 - Selo de fiscalização: DSP28665-AH2E. Eduarda Dalcanale. Escrevente Registral <i>Eduarda</i>	
R.-4/8.039 - INVENTÁRIO EXTRAJUDICIAL. Protocolo nº 48.323 de 10 de Dezembro de 2014. Pela Escritura Pública de Inventário e Partilha do espólio de Iracy Heinzen , lavrada às folhas 148 a 154, livro nº 274, em data de vinte e três (23) de Outubro (10) de dois mil e quatorze (2014), no 1º Tabelionato de Notas de Rio do Sul (SC), coube o imóvel objeto desta matrícula , avaliado em R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) - impugnado para R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais), ao meeiro, GABRIEL HEINZEN , brasileiro, viúvo, que declarou não conviver em união estável, aposentado, residente e domiciliado à Alameda Trombudo Alto, nº 2.480, Bairro Três Barras, município de Agrolândia (SC), CPF 030.452.349-68, RG 4.313.044 SSP/SC, em pagamento de sua meação . Foi recolhido ITCMD - Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação, no valor total de R\$ 1.370,20, autenticação mecânica n.º C.FC5.09A.733.886. 05D. Apresentada Certidão municipal FRJ - Fundo de reaparelhamento do Judiciário, no valor de R\$ 227,50, autenticação mecânica n.º B.E56.310.392 2F4.206 e no valor de R\$ 150,00, autenticação mecânica n.º 2.722.CA5.A29.F41.872. Foram mencionados no título que deu origem a este registro o recolhimento dos tributos incidentes sobre o ato e as certidões exigidas por Lei (art. 793 CNGJ TJ). Dou fé. Trombudo Central, 22 de Dezembro de 2014 Emolumentos: R\$ 588,00 + R\$ 1,45 - Selo de fiscalização: DSP28664-4CIY. Eduarda Dalcanale. Escrevente Registral <i>Eduarda</i>	
AV.-5/8.039 - AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO. Protocolo nº 50.282, em 05 de Outubro de 2015. A requerimento da parte interessada, datado de 20 de Agosto de 2015, instruído com o Habite-se nº 046/2012 datado de 03 de Julho de 2012, expedido pelo Município de Agrolândia - SC, e a CND nº 002752015 - 88888486, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, aos 24 de Setembro de 2015, arquivados neste Ofício, fica constando que no imóvel objeto desta matrícula, foi edificada a residência em alvenaria, com área total de 310,00 m² (trezentos e dez metros quadrados), localizada a Alameda Trombudo Alto, nº 2480, Bairro Três Barras, Agrolândia - SC. Avaliada pelo Município em R\$ 139.500,00. PAGO FRJ nº 0000.50020.1170.9516 no valor de R\$ 418,50 em 05.10.2015. Dou fé. Trombudo Central 08 de Outubro de 2015. Emolumentos: R\$ 365,96 + R\$ 1,55 Selo de fiscalização: EBA09831-BTLZ Albirio da Silva. Registrador Substituto <i>Eduarda</i>	
AV.-6/8.039 - Protocolo nº 53.158 de 10 de Março de 2017. Procedo esta averbação para constar que, como faz prova o Termo de Quitação e Liberação de Garantia. Foi quitada a dívida objeto do R-2 desta matrícula. Dou fé. Trombudo Central, 16 de Março de 2017 Emolumentos: R\$ 101,40 + Selo de fiscalização: EPJ34072-XUAQ (R\$ 1,85). Eduarda Dalcanale - Escrevente Autorizada. <i>Eduarda</i>	

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Página 10 de 12





**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE TROMBUDO CENTRAL - SC**

Christian Lunardi Favero - Oficial Registrador
Praça 22 de Julho, n° 44, 2° andar. sala 14, Centro - Trombudo Central - SC
Fone: (47) 3544-0299 - (WhatsApp) (47) 9 8815-3866
E-mail: critc@hotmail.com

Continuação da certidão da matrícula 8.039.

Trombudo Central/SC, 12 de abril de 2022

Eduarda Dalcanale – Escrevente Substituta

Emolumentos:	R\$	22,22
Selos:	R\$	3,11
Total:	R\$	25,33



EM BRANCO

Validade: 30 dias
Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Página 3 de 3





Indicadores

[Home](#)

Valores CUB

Abaixo as planilhas do CUB em formato **PDF** para assegurar a legitimidade das informações. Garante fácil impressão e a guarda dos documentos.

É necessário ter instalado o **Adobe Reader**.
Caso não o possua, clique sobre a logomarca abaixo para fazer o download:



2022			
Mês	Valor (R\$)	Variação (%)	Arq. CUB
Janeiro	2.428,10	0,52	
Fevereiro	2.438,51	0,43	
Março	2.444,30	0,24	
Abril	2.461,35	0,70	

Fonte: <https://www.sindusconbnu.org.br/index.asp>

Antonio Chiquetti

Creci: 22.919

Corretor de Imóveis

Escritório: Av. Oscar Zwicker, 444 – Centro – Agrolândia SC
(47) 98801.5974 toninho@chiquetti.cim.br

DECLARAÇÃO

Declaro para os devidos fins que o imóvel de propriedade do Sr. **GABRIEL HEINZEN**, um terreno urbano contendo área total de 1.445,00m² com uma casa de 310,00m² não sofreu alteração de valor desde sua avaliação em meados de abril do ano de 2022.

Agrolândia, 05 de maio de 2023.

Antonio Chiquetti
Creci 22.919

Antônio Chiquetti
Corretor de imóveis
CRECI 22.219

Antonio Chiquetti

Creci: 22.919

Corretor de Imóveis

Escritório: Av. Oscar Zwicker, 444 – Centro – Agrolândia SC
(47) 98801.5974 toninho@chiquetti.cim.br

PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Atendendo ao pedido verbal da Prefeitura Municipal de Agrolândia SC, Jose Constante, apresento-lhes a seguir um laudo de avaliação de imóvel, conforme segue:

OBJETIVO: Um terreno de propriedade de GABRIEL HEINZEN, contendo área total de 1.445,00 m², com casa com 310 m².

LOCALIZAÇÃO:

Rua Alameda Trombudo Alto, 1.480. Bairro três Barras – Agrolândia SC.

MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES:

Frente: onde mede 30,40 metros com Rua Alameda Trombudo Alto

Fundos: onde mede 29,15 metros com lote 03;

Lado direito: onde mede 46,50 metros com o lote nº 01;

Lado esquerdo: onde mede 54,00 metros com o lote nº 03

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: Localizado a Rua Alameda Trombudo Alto, 1480, Bairro Três Barras Agrolândia SC, em frente Escola Adolfo Hedel, e a Prefeitura Municipal de Agrolândia a 2.500 metros. Um terreno Urbano com 1.445,00 (um mil quatrocentos e quarenta e cinco metros quadrados) Uma casa em Alvenaria, com 310 m² (trezentos e dez metros quadrados), contendo: Uma cozinha com moveis e Sala de Jantar: uma Lavanderia com Banheiro; uma garagem para dois carros; uma dispensa; um corredor; um banheiro; dois quartos; duas suítes e uma varanda,

MATRICULA:

Matricula n º 8.039, Livro nº 02, da Comarca de Trombudo Central SC

AVALIAÇÃO:

Após realizar a devida vistoria in loco, considerando sua localização, topografia, bem como os valores de mercado atuantes na região, apresenta-se a seguinte avaliação:

Terreno 1445,00 m ²	R\$	289.000,00
Muros cercas	R\$	30.000,00
Cozinha	R\$	10.000,00
Edificação Casa	R\$	635.500,00
Total	R\$	964.500,00



VALOR DE MERCADO: 964.500,00 (novecentos e sessenta e quatro mil e quinhentos reais)



ANTONIO CHIQUETTI
CRECI 22219

Agrolândia, 25 de abril de 2022.



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE TROMBUDO CENTRAL - SC**

Christian Lunardi Favero - Oficial Registrador
Praça 22 de Julho, nº 44, 2º andar, sala 14, Centro - Trombudo Central - SC
Fone: (47) 3544-0299 - (WhatsApp) (47) 9 8815-3866
E-mail: critc@hotmail.com

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO o inteiro teor da Matrícula n. **8.039** do Livro 2 - Registro Geral, conforme imagem abaixo:

	REGISTRO DE IMÓVEIS MUNICÍPIO E COMARCA DE TROMBUDO CENTRAL REGISTRO GERAL Livro Nº 2	Fls: 01
MATRICULA Nº: 8.039 Trombudo Central, em 14 de Abril de 1993 Terreno urbano (lote 02) sem benfeitorias , situado à Alameda Trombudo Alto, município de Agrolândia (SC), contendo a área de um mil, quatrocentos e quarenta e cinco (1.445) metros quadrados ; confrontando-se na FRENTE, onde mede 30,40 metros lineares, com a Alameda Trombudo Alto; no FUNDO, em 29,15 metros, com o lote nº 03; no LADO DIREITO, medindo em sua extensão 46,50 metros lineares, com o lote nº 01 e no LADO ESQUERDO, em 54,00 metros, com o lote nº 03. PROPRIETÁRIA:-OLINDA HEDEL , brasileira, viúva, aposentada, inscrita no CPF/MF nº 383 838 379-68, residente e domiciliada no município de Agrolândia (SC). TÍTULO ANTERIOR:- matrícula nº 7864 , livro 2 deste Ofício. Dou fé. p/ Registrador substituto.		
R.-1/8.039 - Pela Carta de Partilha extraída dos autos de Inventário - n. 026/92 - desta comarca, referente ao coube o imóvel objeto desta matrícula , avaliado em CR\$ 8.000.000,00 (oito milhões de cruzeiros) a IRACY HEINZEN , comerciante, inscrito no CPF/MF nº 747.912.819-34, casado(a) pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da lei nº. 6.515/77, com GABRIEL HEINZEN , professor, inscrito no CPF/MF nº 030.452.349-68, portador do RG nº 4.313.044-5, ambos brasileiros, residentes e domiciliados à Rua Valmor Horstermann, 140, Gravatá - Navegantes (SC). Dou fé. Trombudo Central, 14 de abril de 1993. p/ Oficial do Registro		
R.-2/8.039 - Protocolo nº 42.554 - Pelo Cédula de Crédito Bancário n. 237/2550/200820121 , os proprietários: GABRIEL HEINZEN e IRACY HEINZEN, já qualificados, tendo ele apresentado termo de Curador - (autos 135.10.500468-90 - para interdição de sua esposa -, alienaram o imóvel objeto desta matrícula em caráter fiduciário ao BANCO BRADESCO S.A , pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 60.746.948/0001-12, com sede em Núcleo Administrativo "Cidade de Deus", s/n, Vila Yara, cidade de Osasco (SP), por sua agência em Agrolândia (SC), para garantia da dívida de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), a ser amortizado no prazo de OITENTA (80) PARCELAS mensais e sucessivas, no valor de R\$ 1.733,91 cada, com juros anuais à taxa nominal de 1,80 % e efetiva de 23,87 % ao ano, vencendo a primeira em 23 de outubro de 2012 e a última em 23 de maio de 2019, constando do instrumento mencionado, do qual uma via fica arquivada neste Ofício, outras condições e/ou obrigações. Dou fé. Trombudo Central, 20 de agosto de 2012. Emolumentos R\$ 567,51+ Selo de fiscalização: CUP00700-C7YR (R\$ 1,30). O registrador substituto		
AV.-3/8.039 - AVERBAÇÃO . Protocolo nº 48.323 de 10 de Dezembro de 2014. Procedo esta averbação a requerimento dos proprietários, de acordo com a Escritura Pública		

Continua no Verso 

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br





**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE TROMBUDO CENTRAL - SC**

Christian Lunardi Favero - Oficial Registrador
Praça 22 de Julho, nº 44, 2º andar, sala 14, Centro - Trombudo Central - SC
Fone: (47) 3544-0299 - (WhatsApp) (47) 9 8815-3866
E-mail: critc@hotmail.com

Continuação da Matrícula Nº: **8.039**

Fls: **01 verso**

mencionada no R-4 desta matrícula, para constar que **o imóvel objeto da presente matrícula está inscrito no setor de controle imobiliário sob nº010101112840010101 e cadastro imobiliário nº 3280.** Dou fé. Trombudo Central, 22 de Dezembro de 2014. Emolumentos: R\$ 79,90 + R\$ 1,45 - Selo de fiscalização: DSP28665-AH2E. Eduarda Dalcanale. Escrevente Registral

R.-4/8.039 - INVENTÁRIO EXTRAJUDICIAL. Protocolo nº 48.323 de 10 de Dezembro de 2014. Pela **Escritura Pública de Inventário e Partilha do espólio de Iracy Heinzen**, lavrada às folhas 148 a 154, livro nº 274, em data de vinte e três (23) de Outubro (10) de dois mil e quatorze (2014), no 1º Tabelionato de Notas de Rio do Sul (SC), **coube o imóvel objeto desta matrícula**, avaliado em R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) - impugnado para R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais), **ao meeiro, GABRIEL HEINZEN**, brasileiro, viúvo, que declarou não conviver em união estável, aposentado, residente e domiciliado à Alameda Trombudo Alto, nº 2.480, Bairro Três Barras, município de Agrolândia (SC), CPF 030.452.349-68, RG 4.313.044 SSP/SC, **em pagamento de sua meação.** Foi recolhido ITCMD - Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação, no valor total de R\$ 1.370,20, autenticação mecânica n.º C.FC5.09A.733.886. 05D. Apresentada Certidão municipal. FRJ - Fundo de reaparelhamento do Judiciário, no valor de R\$ 227,50, autenticação mecânica n.º B.E56.310.392.2F4.206 e no valor de R\$ 150,00, autenticação mecânica n.º 2.722.CA5.A29.F41.872. Foram mencionados no título que deu origem a este registro o recolhimento dos tributos incidentes sobre o ato e as certidões exigidas por Lei (art. 793 CNGCJ TJ). Dou fé. Trombudo Central, 22 de Dezembro de 2014. Emolumentos: R\$ 588,00 + R\$ 1,45 - Selo de fiscalização: DSP28664-4CIY. Eduarda Dalcanale. Escrevente Registral

AV.-5/8.039 - AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO. Protocolo nº 50.282, em **05 de Outubro de 2015.** A requerimento da parte interessada, datado de 20 de Agosto de 2015, instruído com o Habite-se nº 046/2012 datado de 03 de Julho de 2012, expedido pelo Município de Agrolândia - SC, e a CND nº 002752015 - 88888486, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, aos 24 de Setembro de 2015, arquivados neste Ofício, fica constando que no imóvel objeto desta matrícula, **foi edificada a residência em alvenaria, com área total de 310,00 m² (trezentos e dez metros quadrados), localizada a Alameda Trombudo Alto, nº 2480, Bairro Três Barras, Agrolândia - SC.** Avaliada pelo Município em R\$ 139.500,00. PAGO FRJ nº 0000.50020.1170.9516 no valor de R\$ 418,50 em 05.10.2015. Dou fé. Trombudo Central 08 de Outubro de 2015. Emolumentos: R\$ 365,96 + R\$ 1,55 Selo de fiscalização: EBA09831-BTLZ. Albino da Silva. Registrador Substituto

AV.-6/8.039 - Protocolo nº 53.158 de 10 de Março de 2017. Procedo esta averbação para constar que, como faz prova o Termo de Quitação e Liberação de **Garantia.** Foi **quitada a dívida objeto do R-2 desta matrícula.** Dou fé. Trombudo Central, 16 de Março de 2017. Emolumentos: R\$ 101,40 + Selo de fiscalização: EPJ34072-XJUAQ (R\$ 1,85). Eduarda Dalcanale - Escrevente Autorizada.





**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE TROMBUDO CENTRAL - SC**

Christian Lunardi Favero - Oficial Registrador
Praça 22 de Julho, nº 44, 2º andar, sala 14, Centro - Trombudo Central - SC
Fone: (47) 3544-0299 - (WhatsApp) (47) 9 8815-3866
E-mail: critc@hotmail.com

Continuação da certidão da matrícula 8.039.

Trombudo Central/SC, 12 de abril de 2022

Eduarda Dalcanale – Escrevente Substituta

Emolumentos:	R\$	22,22
Selos:	R\$	3,11
Total:	R\$	25,33

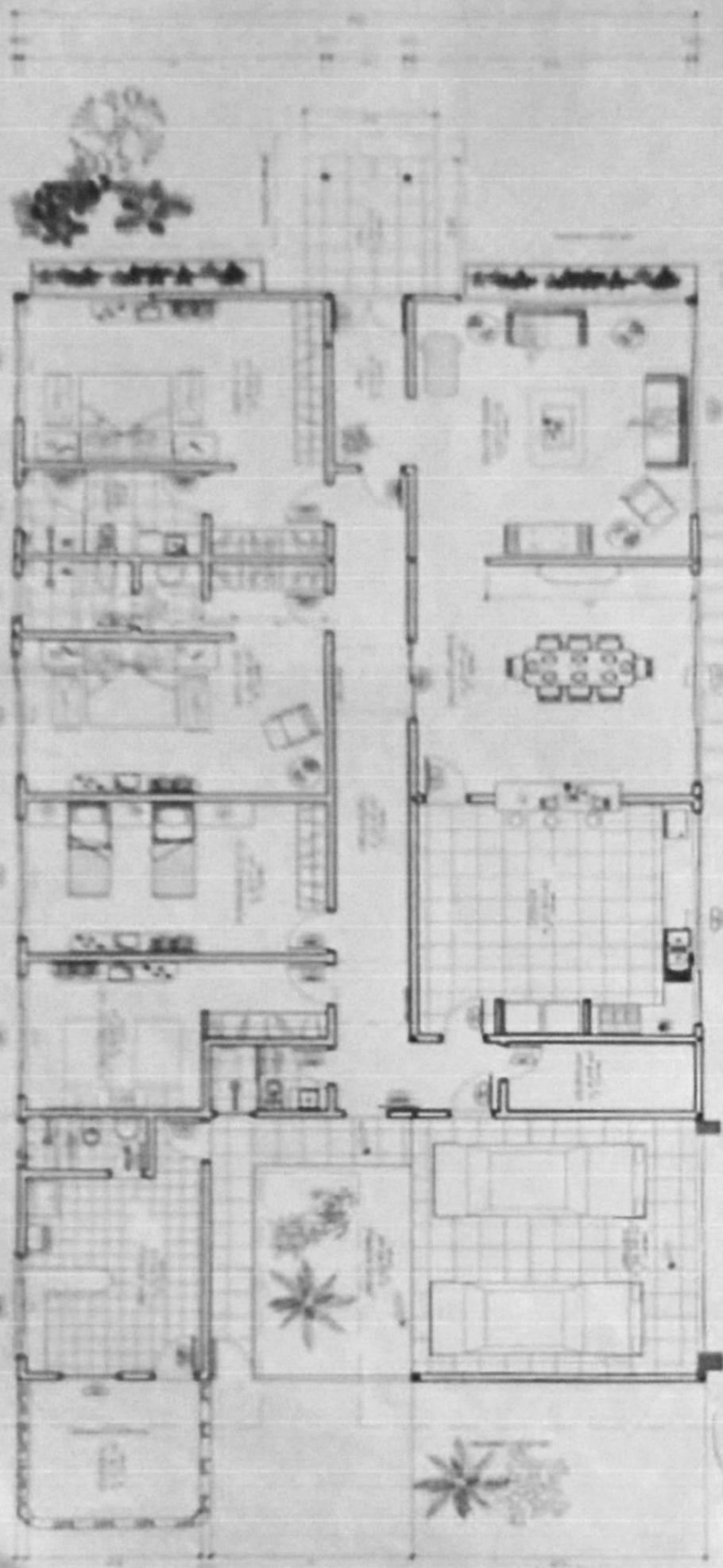


EM BRANCO

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br





A ÁREA TOTAL ESTÁ 359,40
 O ESTENDAL E O JARDIM INTERNO
 ESTÁ DENTRO DESTA ÁREA

RELAÇÃO DE ÁREAS
 ÁREA TOTAL
 ÁREA ÚTIL





0842























ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Município de Agrolândia.

Secretaria Municipal de Saúde.

Necessidade da Administração: Aquisição de um terreno urbano contendo área total de 1.445,00m² com uma casa de alvenaria de 310,00m² destinado a abrigar a sede do CAPS – Centro de Atenção Psicossocial no Município de Agrolândia-SC.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O objeto da presente licitação é a aquisição de um imóvel destinado a abrigar a sede do CAPS – Centro de Atenção Psicossocial.

A contratação é necessária para acompanhar as normativas instituídas pelo Ministério da Saúde referente às políticas públicas voltadas aos usuários dos serviços de Saúde Mental. Tem como objetivo atender as pessoas com transtorno mental severo e persistente e seus familiares, com a finalidade de diminuir a internação hospitalar ofertando tratamento próximo da família e da comunidade.

É importante salientar que o imóvel objeto desse estudo atende as finalidades precípua da administração, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o desenvolvimento das atividades finalísticas.

2. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

O município de Agrolândia vem buscando acompanhar as normativas instituídas pelo Ministério da Saúde referente às políticas públicas voltadas aos usuários dos serviços de Saúde Mental. A constituição do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS) insere-se dentro das políticas públicas atuais em Saúde Mental que privilegiam a transição do modelo atual, designado como “hospitalocêntrico”, para um novo modelo dirigido para a assistência a partir de cuidados em âmbito extra-hospitalar e redução do número de leitos nos hospitais psiquiátricos.

A gestão Municipal consciente do seu papel e tendo a saúde mental como prioridade nesse processo de reestruturação, vem de encontro com o que buscamos e, candidata-se a implantar o



CAPS - Centro de Atenção Psicossocial, sendo um dispositivo importante para o fortalecimento da Rede de Atenção Psicossocial, constituindo-se de um serviço de saúde mental especializado, voltado para o acompanhamento clínico, "reinserção social dos usuários, acesso ao trabalho, lazer, exercício dos direitos civis e fortalecimento de vínculos comunitários", preconizados pelo Ministério da Saúde.

O CAPS é uma ação programada dentro do PMS – Plano Municipal de Saúde 2022 – 2025, como também no PAS – Programação Anual da Saúde 2023.

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os bens imóveis têm natureza de bens comuns, tendo em vista que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado, nos termos do art. 6º, inciso XIII, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Considerando a necessidade da aquisição de imóvel destinado a abrigar a sede do CAPS – Centro de Atenção Psicossocial deste município.

Considerando também que a Administração Pública, não disponibiliza imóvel próprio para instalação mencionada.

Considerando, que o Município de Agrolândia, carecendo de imóveis que atendam as necessidades para as instalações da unidade acima descrita, conforme pesquisa de mercado.

Considerando que o preço proposto está compatível com os preços do mercado imobiliário do Município.

Considerando que o imóvel possui boa localização, em área urbana de fácil acesso à população, com proximidade de 200 metros da Unidade Básica de Saúde Três Barras, facilitando o fluxo dos atendimentos, encaminhamentos, referência e contrarreferência.

Considerando que as dimensões, características e condições do imóvel apresentam particularidades próprias que o tornam adequado ao atendimento das atividades precípuas da administração. Possuindo área verde externa, espaço de extrema prioridade/necessidade para a prática de atividades ao ar livre com os usuários, pomar e horta para realização de oficinas e terapias voltadas para essa atividade. Possui espaço para estacionamento lateral, privativo



para os usuários do CAPS e varanda frontal que servirá para abrigo dos usuários no acesso à recepção.

Considerando que o imóvel apresenta toda a sua estrutura física já dentro dos padrões exigidos para a acessibilidade, com corredores largos, banheiros acessíveis, inclusive já possuem barras de apoio. Toda a estrutura que será utilizada para atendimento aos usuários apresenta piso em um mesmo nível, evitando assim a necessidade de adaptações de rampas de acesso.

Considerando que áreas frias banheiros, lavanderia e cozinha, possuem cerâmica até o teto conforme exigências da Vigilância sanitária, cozinha e banheiros possuem móveis sob medida que ficarão no imóvel, evitando assim novos gastos públicos, mobília em bom estado de conservação.

Considerando que as alterações necessárias se resumem em adaptação de uma divisória na sala de recepção, conforme estimativa abaixo:

Especificação	Valor
Divisórias em Eucatex (Aproximadamente 15m ²)	R\$ 2.000,00
Porta de Eucatex (1 Porta C/ Abertura 0,90mts x 2,10mts)	R\$ 500,00
Total:	R\$ 2.500,00

A contratação será realizada por meio de licitação, na modalidade Inexigibilidade, com critério de julgamento por menor preço, nos termos dos artigos 6º, inciso XLI, 17, § 2º, e 34, todos da Lei Federal nº 14.133/2021.

Para fornecimento/prestação dos serviços pretendidos os eventuais interessados deverão comprovar que atuam em ramo de atividade compatível com o objeto da licitação, bem como apresentar os seguintes documentos a título habilitação, nos termos do art. 62 da Lei Federal nº 14.133/2021.

4. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO



Conforme pesquisa de mercado realizada, para solução da necessidade administrativa, objeto do presente Estudo Técnico Preliminar, costuma-se adotar ao menos duas opções para a implantação do CAPS, que são:

Aquisição: No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção. Esta solução é adotada em situações específicas, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento.

Locação: No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da Administração Pública que seja compatível com a sua necessidade.

Neste sentido, concluímos pela seguinte solução:

Aquisição de imóvel, destinado abrigar a sede do CAPS – Centro de Atenção Psicossocial, a ser realizada por inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser adquirido pela Administração, evidenciando vantagem para ela, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

5. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Estima-se para a contratação almejada o valor total de R\$ 550.000,00 (Quinhentos e cinquenta mil reais).

Vislumbra-se que tal valor é compatível com o praticado pelo mercado correspondente, observando-se o disposto no Decreto Municipal n.º 045 de 31 de março de 2023, que “Estabelece o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para aquisição de bens, contratação de serviços em geral e para contratação de obras e serviços de



engenharia no âmbito do Município de Agrolândia, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021”, nos termos do art. 23, § 1º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Foram efetuadas avaliações comerciais com corretores imobiliários conforme consta em anexo.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta é criação do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS) inserido dentro das políticas públicas atuais em Saúde Mental que privilegiam a transição do modelo atual, designado como “hospitalocêntrico”, para um novo modelo dirigido para a assistência a partir de cuidados em âmbito extra-hospitalar e redução do número de leitos nos hospitais psiquiátricos. Tem como objetivo atender as pessoas com transtorno mental severo e persistente e seus familiares, com a finalidade de diminuir a internação hospitalar ofertando tratamento próximo da família e da comunidade. Surge como um espaço especializado para realizar o acolhimento do usuário através de escuta qualificada, para elaborar o Projeto Terapêutico Singular (PTS) aos usuários de forma multiprofissional, para disponibilizar apoio matricial as Equipes de Estratégia Saúde da Família, oferecendo atividade terapêutica individual e em grupo, acolhendo o usuário ou o egresso de internações em situação de risco de crise, orientando a família para o Cuidado do Portador de Transtorno.

A compra do imóvel objeto faz-se necessário para as futuras instalações do CAPS, tendo em vista a ausência de imóvel de propriedade municipal compatível e apto para tal finalidade, reunindo todas as características necessárias para o desempenho das atividades pertinentes à demanda pretendida com espaço físico digno para a disponibilização de um bom atendimento, imprescindível para que os usuários sejam atendidos da melhor forma e com um nível de conforto estrutural satisfatório às ações desenvolvidas pelo CAPS.

7. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Nos termos do art. 47, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, as licitações atenderão ao princípio do parcelamento, quando tecnicamente viável e economicamente vantajoso. Na aplicação deste princípio, o § 1º do mesmo art. 47 estabelece que deverão ser considerados a responsabilidade técnica, o custo para a Administração de vários contratos frente às vantagens



da redução de custos, com divisão do objeto em itens, e o dever de buscar a ampliação da competição e de evitar a concentração de mercado.

Em vista disto, o princípio do parcelamento não deverá ser aplicado à presente contratação, tendo em vista que eventual divisão do objeto geraria perda de economia de escala e causaria inviabilidade técnica, pois geraria maior trabalho de fiscalização contratual frente à falta de padronização e uniformização.

Em razão das características, por ser item único e indivisível, não há que se falar de parcelamento do objeto.

8. RESULTADOS PRETENDIDOS

Pretende-se, com o presente processo licitatório, assegurar a seleção da proposta apta a gerar a contratação mais vantajosa para o Município.

Almeja-se, igualmente, assegurar tratamento isonômico entre os licitantes, bem como a justa competição, bem como evitar contratação com sobrepreço ou com preço manifestamente inexequível e superfaturamento na execução do contrato.

A contratação decorrente do presente processo licitatório exigirá da contratada o cumprimento das boas práticas de sustentabilidade, contribuindo para a racionalização e otimização do uso dos recursos, bem como para a redução dos impactos ambientais.

9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Este estudo não identificou a necessidade de realizar contratações acessórias para a perfeita execução do objeto, uma vez que todos os meios necessários para a aquisição/operacionalização dos serviços podem ser supridos apenas com a contratação ora proposta.

Os bens/serviços que se pretende, portanto, são autônomos e prescindem de contratações correlatas ou interdependentes.



10. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Com base na justificativa e nas especificações técnicas constantes neste Estudo Técnico Preliminar e seus anexos, e na existência de planejamento orçamentário para subsidiar esta contratação, declaramos que a contratação é viável, atendendo aos padrões e preços de mercado.

Agrolândia, 08 de maio de 2023.

Ferdinando Delirio Feretti
Auxiliar Administrativo SMS

Mari Ramos
Coordenadora Administrativa SMS



ANEXO III - DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA

Órgão: **Secretaria Municipal de Saúde.**

Setor requisitante (Unidade/Setor/Departamento): **Secretaria Municipal de Saúde.**

Responsável pela Demanda: **Mari Ramos**

Matrícula:

E-mail: saude@agrolandia.sc.gov.br

Telefone: (47) 98853-8380

1. Objeto: Aquisição de um terreno urbano contendo área total de 1.445,00m² com uma casa de alvenaria de 310,00m² destinado a abrigar a sede do CAPS – Centro de Atenção Psicossocial no município de Agrolândia-SC.

2. Justificativa da necessidade da contratação: O município de Agrolândia vem buscando acompanhar as normativas instituídas pelo Ministério da Saúde referente às políticas públicas voltadas aos usuários dos serviços de Saúde Mental. A constituição do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS) insere-se dentro das políticas públicas atuais em Saúde Mental que privilegiam a transição do modelo atual, designado como "hospitalocêntrico", para um novo modelo dirigido para a assistência a partir de cuidados em âmbito extra-hospitalar e redução do número de leitos nos hospitais psiquiátricos. Tem como objetivo atender as pessoas com transtorno mental severo e persistente e seus familiares, com a finalidade de diminuir a internação hospitalar ofertando tratamento próximo da família e da comunidade. Surge como um espaço especializado para realizar o acolhimento do usuário através de escuta qualificada, para elaborar o Projeto Terapêutico Singular (PTS) aos usuários de forma multi-profissional, para disponibilizar apoio matricial as Equipes de Estratégia Saúde da Família, oferecendo atividade terapêutica individual e em grupo, acolhendo o usuário ou o egresso de internações em situação de risco de crise, orientando a família para o Cuidado do Portador de Transtorno. A compra do imóvel objeto faz-se necessário para as futuras instalações do CAPS, tendo em vista a ausência de imóvel de propriedade municipal compatível e apto para tal finalidade, reunindo todas as características necessárias para o desempenho das atividades pertinentes à demanda pretendida com espaço físico digno para a disponibilização de um bom atendimento, imprescindível para que os usuários sejam atendidos da melhor forma e com um nível de conforto estrutural satisfatório às ações desenvolvidas pelo CAPS.

3. Descrições e quantidades

Item	DESCRIÇÃO/ ESPECIFICAÇÃO	TIPO DO ITEM (*)	SUBITEM (**)	MARCA (SE APLICÁVEL)	UNIDADE DE MEDIDA	QUANT
1	Terreno urbano contendo área total de 1.445,00m ² com uma casa de alvenaria de 310,00m ² localizado na	Imóvel	Permanente		UND	1



Alameda Trombudo Alto, nº 2840, Bairro Três Barras, Município de Agrolândia-SC.					
(*) Materiais; serviços; obras; serviços de engenharia. (**) Consumo; permanente; continuado; não continuado.					
4. Grau de prioridade da compra: ALTO					
5. Estimativa de valor:					
6. Prazo de entrega/ execução: 5 Dias					
7. Local e horário da entrega/execução: Local: Fundo Municipal de Saúde – Rua Nereu Ramos, Nº 107, Agrolândia-SC Horário: Das 7:30 as 11:30 horas e das 13:00 as 15:30 horas.					
8. Vinculado ou dependente da contratação de outro Documento de Formalização de Demanda: NÃO					
9. Indicação do fiscal do contrato ou servidor que fará a liquidação da despesa:					
Agrolândia, 25 de abril de 2023.  Ferdinando Delirio Feretti – Matrícula 5284.					
OBSERVAÇÕES:					