



ANÁLISE DE HABILITAÇÃO

OBJETO: A Locação de imóvel para servir como base da Guarda Municipal de Laguna/SC, situado no Largo do Rosário, nº. 77, bairro Centro, no Município de Laguna/SC.

HABILITAÇÃO: Processo Administrativo nº 2.408/2025 (1Doc) - Guarda Municipal de Laguna - GML.

Valor: R\$ 66.000,00 (Cinquenta e Sete Mil Reais).

Os documentos analisados no processo, foram os seguintes:

- Estudo Técnico Preliminar - ETP;
- Termo de Referência - TR;
- Proposta de Preço (Proposta e avaliações);
- Documentos do imóvel (Matrícula, BCI e Relatório fotográfico);
- Comprovante de Inscrição de Pessoa Física - CPF: CNH;
- CNDs: Certidões negativas Federal, Estadual, Municipal e Trabalhista.

A documentação apresentada foi analisada e está em conformidade.

KARLA NEVES DA SILVA

Agente de Contratação

MUNICIPIO DE LAGUNA - SC
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Data: 01/10/2025

1 – Prioridade: ☐ Normal ☒ **Urgente** - **Motivo:** O imóvel atualmente utilizado pelo CAPS apresenta condições inadequadas para a continuidade do serviço, com problemas de infraestrutura, falta de acessibilidade, ausência de ambientes apropriados para atividades terapêuticas, entre outras. Tais fatores comprometem a segurança de servidores e usuários, além de prejudicar a qualidade do atendimento. Além disso, o Ministério Público instaurou inquérito civil n. 06.2023.00003864-0, apontando as pendências do imóvel e recomendando providências para garantir condições dignas de atendimento.
Diante disso, identificou-se a possibilidade de locação de imóvel na Avenida Colombo Machado Salles, n. 336, bairro Campo de Fora, Laguna/SC, com características compatíveis às necessidades do serviço, garantindo melhores condições de acolhimento, acessibilidade e ambiente terapêutico.

2 – Requisitante:

- ☐ Gabinete do Prefeito
☐ Secretaria da Fazenda, Administração e Serviços Públicos
☐ Secretaria de Assistência Social e Habitação
☐ Secretaria de Educação e Esportes
☐ Secretaria de Obras e Transportes
☐ Secretaria de Pesca e Agricultura
☐ Secretaria de Turismo e Lazer
☐ Secretaria de Planejamento Urbano
☒ Secretaria de Saúde
☐ Secretaria de Desenvolvimento Econômico
☐ Fundação Lagunense do Meio Ambiente (FLAMA)
☐ Fundação Irmã Vera
☐ Fundação Lagunense de Cultura

3 – Proveniente de:

- ☒ Recurso Próprio ☐ Convênio ☐ outros Dotação:

4– Objeto:

- ☐ Materiais/Bens ☒ Serviço ☐ Obra/Serviço de Engenharia

5 – Valor Global: R\$ 72.000,00 (R\$ 6.000,00 x 12)

6 – Prazo de Execução: 12 (doze) meses

7 – Modalidade de Licitação:

- ☒ Inexigibilidade

8 – POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Com base nas inform

Documento assinado digitalmente

viável a contratação.

 **ANDREA CASCAES LOPES**
Data: 15/10/2025 10:51:33-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

(Carimbo e assinatura)

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE: {descrição do problema a ser resolvido}

O Centro de Atenção Psicossocial (CAPS) encontra-se atualmente instalado em imóvel que não atende de forma satisfatória às exigências técnicas, estruturais e sanitárias estabelecidas pelas normativas do Ministério da Saúde. O espaço apresenta infiltrações, falta de acessibilidade, risco de invasões e furtos, além de não dispor de ambientes adequados para atividades terapêuticas e administrativas, comprometendo a qualidade da assistência prestada.

A necessidade de mudança foi reforçada pelo Ministério Público (Inquérito Civil n. 06.2023.00003864-0), que, em vistoria e análise técnica, apontou inadequações graves na estrutura física do atual imóvel, recomendando providências imediatas para garantir condições dignas de atendimento.

Dessa forma, a Secretaria Municipal de Saúde necessita formalizar a contratação de novo imóvel, em local mais adequado e acessível, que possibilite a correta instalação do CAPS, assegurando a continuidade do serviço, melhores condições de acolhimento à população e conformidade com as diretrizes da Política Nacional de Saúde Mental.

2. LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR: {identificar quais soluções existentes no mercado atendem a necessidade da Administração para solução do problema, passando então a demonstrar que o tipo de solução escolhido, com base no levantamento de mercado, é o que mais se aproxima dos resultados pretendidos, levando-se em conta aspectos de economicidade, eficácia, eficiência e padronização}

Para subsidiar a presente contratação, foram solicitados e analisados laudos de avaliação imobiliária emitidos por corretores de imóveis regularmente inscritos no CRECI/SC, referentes ao imóvel localizado na Av. Colombo Machado Salles, nº 336, Bairro Campo de Fora, Laguna/SC, matrícula nº 19.986, destinado à instalação do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS).

As avaliações apontaram valores de locação mensal variando entre R\$ 6.500,00 e R\$ 7.000,00, considerando critérios como localização em área central do município, proximidade à rodoviária (o que garante melhor acessibilidade aos usuários), área do terreno de 892,00 m² (conforme BCI) e área construída de aproximadamente 300,00 m² (conforme Termo de Vistoria de Imóvel), estado de conservação do imóvel [laudos anexos]. Ressaltou-se ainda que o imóvel dispõe de infraestrutura regular (rede elétrica, abastecimento de água e esgoto pluvial), estando apto para uso ao serviço de saúde.

A proprietária apresentou proposta formal de locação no valor de R\$ 6.000,00, dentro da média de mercado identificada e compatível com a realidade orçamentária da Administração [proposta anexada].

Considerando:

- a escassez de imóveis disponíveis na região central com estrutura compatível às necessidades do CAPS;
- a adequação funcional do imóvel em questão, que demanda apenas ajustes pontuais;
- a localização estratégica, em área central e de fácil acesso à população;

Conclui-se pela **inexigibilidade de licitação**, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, diante da inviabilidade de competição.

Em anexo, seguem os laudos de avaliação imobiliária, o Boletim de Cadastro Imobiliário e a proposta da locadora, que fundamentam a presente contratação.

3. **DEFINIÇÃO DO OBJETO:** {descrição de modo conciso, mas completo, do que a Administração deseja contratar}

Item	Especificação	Quant.	Valor Unitário
Locação de imóvel destinado à sede do CAPS	Imóvel situado na Avenida Colombo Machado Salles, nº 336, Bairro Campo de Fora, Laguna/SC, CEP 88790-000, Inscrição Imobiliária nº 02.01.089.0559.1, Matrícula nº 19.986, com área de terreno de 892,00 m² (conforme BCI) e área construída de 300,00 m² (conforme Termo de Vistoria de Imóvel), destinado exclusivamente à instalação do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS.	12	R\$ 6.000,00

*Conforme proposta de aluguel assinada pelo proprietário do imóvel.

4. **RELAÇÃO ENTRE A DEMANDA PREVISTA E A QUANTIDADE DE CADA ITEM:** {justificativa das quantidades dos itens da solução a contratar. Definir e documentar o método para a estimativa das quantidades a serem contratadas; utilizar informações das contratações anteriores, se for o caso; incluir nos autos as memórias de cálculo e os documentos que lhe dão suporte.}

A demanda prevista é de 01 (uma) unidade de locação de imóvel, correspondente ao período de 12 (doze) meses, destinada exclusivamente à instalação e funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS, no município de Laguna/SC.

A contratação é **unitária e indivisível**, considerando que:

- trata-se de imóvel específico, cuja metragem, número de cômodos e localização atendem às necessidades assistenciais, terapêuticas e administrativas da unidade;
- não há alternativa técnica ou logística viável para fracionamento da solução;

Dessa forma, a quantidade está diretamente relacionada à manutenção da atenção psicossocial no território, sendo suficiente e proporcional à demanda do Município no âmbito da Rede de Atenção Psicossocial (RAPS).

5. **REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:** {requisitos que a solução contratada deverá atender, incluindo os requisitos mínimos de qualidade, de modo a possibilitar a seleção da proposta mais vantajosa mediante competição, e ainda, prever prazos e local de entrega}

No caso em questão, resta configurada a hipótese de inexigibilidade de licitação, pois constam documentos e justificativas no processo que permitem atender perfeitamente o contido no artigo 74, V da Lei nº. 14.133/2021, uma vez que as características de instalações e de localização do imóvel tornam necessária sua escolha.

6. **ESTIMATIVAS PRELIMINARES DOS PREÇOS:** (calculada na forma estabelecida no art. 23 da Lei nº. 13.144/2021)

{estimativas preliminares dos preços dos itens a contratar feitas com base no levantamento de mercado, no intuito de apoiar a análise de viabilidade da contratação, em especial com respeito à relação de custo-benefício da contratação. Incluir nos autos as memórias de cálculo da estimativa de preços ou dos preços referenciais e

documentos de suporte}

Com base nos levantamentos realizados junto ao mercado imobiliário do município de Laguna/SC, foram obtidos laudos de avaliação independentes, emitidos por corretores de imóveis regularmente inscritos no CRECI/SC, referentes ao imóvel situado na Av. Colombo Machado Salles, nº 336, Bairro Campo de Fora, Laguna/SC, destinado à instalação do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS.

Os laudos consideraram fatores como:

- área do terreno e área construída;
- estado de conservação e possibilidade de uso imediato;
- localização em região central, próxima à rodoviária, o que facilita o acesso dos usuários;
- infraestrutura existente (rede elétrica, abastecimento de água, esgoto pluvial e acessos pavimentados);
- Topografia, dimensões e localização.

As avaliações resultaram em valores de locação mensal variando entre **R\$ 6.500,00 e R\$ 7.000,00**, faixa que representa o preço de mercado para imóveis de padrão e localização equivalentes.

Na sequência, a proprietária apresentou **proposta formal de locação no valor mensal de R\$ 6.000,00**, que corresponde a média do valor apurado. O valor contempla a integralidade do imóvel, estando os encargos e tributos a cargo da locadora.

Dessa forma, a estimativa anual para fins de contratação é de **R\$ 72.000,00 (setenta e oito mil reais)**, montante condizente com a realidade de mercado e vantajoso para a Administração, sobretudo por situar-se no menor valor identificado nos laudos técnicos.

Por prudência administrativa, recomenda-se o encaminhamento do valor à comissão técnica ou setor competente, para fins de ratificação da compatibilidade com a realidade regional e adequação à vantajosidade esperada pela Administração.

7. **JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO:** {a decisão de dividir ou não a solução em parcelas precisa ser justificada. O parcelamento da solução refere-se à licitação realizada por item, sempre que o objeto for divisível, não haja prejuízo da solução, permita ampla participação de licitantes. A solução deve ser parcelada quando a resposta a todas as perguntas a seguir for positiva: - É tecnicamente viável dividir a solução? - É economicamente viável dividir a solução? - Não há perda de escala ao dividir a solução? - Há o melhor aproveitamento do mercado e ampliação da competitividade ao dividir a solução?}

Não aplicável. Em razão das características do contrato, por se tratar de locação de imóvel, serviço único e indivisível, não há a possibilidade de parcelamento de objeto.

8. **DISPENSA DE LICITAÇÃO:** Preencher somente em caso de dispensa superiores à R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) até os limites previstos no art. 75, incisos I e II da Lei n.º 14.133/2021

☐

JUSTIFICATIVA DO PREÇO: Declaro que a proposta apresentada é condizente com média de preços praticada no mercado, conforme pesquisa de preços realizada.

RAZÃO DE ESCOLHA DO CONTRATADO:

☐

Menor preço

☐

Proposta mais vantajosa – Maior ciclo de vida (justificar)

☐

Proposta mais vantajosa - Menores custos indiretos (justificar)

☐

Único fornecedor pesquisado com disponibilidade imediata do produto/serviço (justificar)

9. **Gestor do contrato:** Andrea Cascaes Lopes

10. **Fiscal do contrato:** Priscila Oliveira De Bortoli Lima



TERMO DE REFERÊNCIA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO:

Registra-se que, após verificação prévia, não foram identificados imóveis públicos ou outras alternativas disponíveis na mesma região que atendessem às necessidades da Secretaria de Saúde, motivo pelo qual se justifica a locação do respectivo imóvel na iniciativa privada.

Deste modo, considerando que o imóvel atualmente utilizado para a instalação do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS apresenta graves inadequações estruturais, como infiltrações, falta de acessibilidade, ausência de ambientes apropriados para atividades terapêuticas e administrativas, além de riscos à segurança de servidores e usuários, verifica-se a necessidade de contratação de novo espaço físico.

Além disso, o Ministério Público instaurou inquérito civil n. 06.2023.00003864-0, apontando as pendências do imóvel e recomendando providências para garantir condições dignas de atendimento.

2. DESCRIÇÃO DO OBJETO:

Locação de imóvel destinado à instalação e funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS, situado na Avenida Colombo Machado Salles, nº 336, Bairro Campo de Fora, Laguna/SC.

3. ESPECIFICAÇÃO DO ITEM:

Locação de imóvel situado na Avenida Colombo Machado Salles, nº 336, Bairro Campo de Fora, município de Laguna/SC, inscrito sob a inscrição imobiliária nº 02.01.089.0559.1 e matrícula nº 19.986, com área de terreno de 892,00 m², profundidade de 59,75 m e testada frontal de 14,93 m (conforme Boletim de Cadastro Imobiliário), além de área construída de aproximadamente 300,00 m² (conforme Termo de Vistoria de Imóvel), destinado exclusivamente à instalação e funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS.

O referido imóvel apresenta a seguinte configuração interna: três dormitórios (sendo uma suíte), uma sala ampla, uma cozinha espaçosa e funcional, banheiro social, lavabo, área de serviço, garagem coberta. Conta ainda com área externa (edícula), estando em bom estado de conservação, com acesso asfaltado, iluminação pública e localização privilegiada, próxima a comércio, serviços e pontos estratégicos da cidade.

4. ESTIMATIVA DE VALOR:

Com base nos levantamentos realizados junto ao mercado imobiliário do município de Laguna/SC, foram obtidos laudos de avaliação independentes, emitidos por corretores de imóveis regularmente inscritos no CRECI/SC, referentes ao imóvel situado na Av. Colombo Machado Salles, nº 336, Bairro Campo de Fora, destinado à instalação do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS.

Os laudos consideraram fatores como:

- área do terreno e área construída;
- estado de conservação e possibilidade de uso imediato;
- localização central, próxima à rodoviária, o que facilita o acesso dos usuários;
- infraestrutura existente (rede elétrica, abastecimento de água, esgoto pluvial e acessos pavimentados);
- topografia, dimensões e posicionamento estratégico do imóvel.

As avaliações apontaram valores de locação mensal variando entre R\$ 6.500,00 e R\$ 7.000,00, representando a faixa de preço praticada para imóveis com padrão e localização equivalentes na região.

Na sequência, a proprietária apresentou proposta formal de locação no valor mensal de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), dentro da média de mercado identificada e compatível com a realidade orçamentária da Administração. O valor ofertado contempla a integralidade do imóvel, permanecendo sob responsabilidade da locadora o pagamento dos tributos incidentes, como o IPTU.

Dessa forma, a estimativa anual para fins de contratação corresponde a R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais), valor considerado vantajoso diante de situar-se no menor patamar identificado pelos laudos técnicos.

Para fins de transparência e prudência administrativa, recomenda-se a apreciação do valor pela comissão técnica ou setor competente, a fim de ratificar sua compatibilidade com contratações de mesmo porte e com a vantajosidade esperada pela Administração.

5. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

Órgão:

Unidade:

Funcional:

Projeto Atividade:

Elemento:

ódigo reduzido:

6. DEMAIS VALORES DE TAXAS E ENCARGOS:

Os consumos de água, energia elétrica, internet, bem como os demais encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, ficam a cargo da Secretaria de Saúde e, seu não pagamento na época determinada acarretará na rescisão do presente contrato. O valor do IPTU será de responsabilidade da LOCADORA.

7. PRAZO DE VIGÊNCIA:

O prazo de vigência inicial será de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado conforme estabelecido no artigo 106 e seguintes da Lei 14.133/2021, caso seja constatada a necessidade pela Administração, e desde que haja interesse do LOCADOR.

8. INÍCIO DA EXECUÇÃO DO CONTRATO:

O início da execução do contrato se dará na data da assinatura do mesmo, servido o mesmo como ordem de serviço.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS COM O OBJETO DO CONTRATO:

Assegurar condições adequadas para a continuidade e a estabilidade dos serviços de saúde mental prestados pelo Centro de Atenção Psicossocial (CAPS) do Município de Laguna, mediante a locação de imóvel que comporte de forma satisfatória as atividades terapêuticas, administrativas e de acolhimento da unidade.

Proporcionar melhor qualidade e eficiência no atendimento aos usuários, considerando que o imóvel atualmente utilizado apresenta problemas de infraestrutura, falta de acessibilidade e ausência de ambientes apropriados para atividades terapêuticas.

10. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

Os valores referentes ao aluguel deverão ser quitados até o 10 (dez) de cada mês subsequente a assinatura do contrato, permanecendo na mesma data nos demais meses até a finalização do contrato, devendo ser respeitado o estabelecido caso seja formalizado termo aditivo prorrogando a vigência do contrato.

O pagamento deverá ser efetuado mediante depósito ou transferência bancária para a conta da LOCADORA, no **Banco Caixa Econômica Federal, Agência nº 0421, Conta Poupança nº 000745700595-2**, em nome da LOCADORA.

11. REAJUSTE DO VALOR DO CONTRATO:



O valor do aluguel após o vencimento do primeiro ano de contrato será reajustado de acordo com o índice IGP-M/IFGV, ou outro percentual que as partes convencionem caso o citado índice fique em patamar muito elevado.

12. AS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

- a) Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
- b) Comunicar a LOCADORA, de imediato, qualquer ocorrência anormal ou acidente que se verifique no imóvel;
- c) Efetuar manutenção e possíveis reparos no imóvel decorrente do desgaste natural ou quaisquer outros não relacionados ao uso devido do mesmo;
- d) Entregar a LOCADORA, no término do presente contrato, o imóvel em estado de servir ao uso que se destina, nas mesmas condições de seu recebimento;
- e) Manter, durante o período da locação, a forma e a destinação do imóvel;
- f) Permitir a fiscalização do imóvel, sua estruturação e edificação, pela LOCADORA, sempre que solicitado, para verificação das condições do imóvel;
- g) Levar imediatamente ao conhecimento da LOCADORA o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- h) Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel provocada por si, seus dependentes, visitantes ou prepostos;
- i) Não modificar a forma do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA;
- j) Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização.

13. AS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA:

- a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;
- b) Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação;
- c) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- d) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- e) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- f) Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc;
- g) Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;
- h) Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;
- i) Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

14. A COMUNICAÇÃO DE FINALIZAÇÃO DO PRAZO DO CONTRATO:

Caso não seja do interesse do Município em manter a locação ao prazo final do contrato o mesmo deverá informar a proprietária do imóvel sobre sua intenção de entregar o imóvel com antecedência mínima de 30 (trinta) dias através de ofício.

15. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO LAUDO DE VISTORIA:

No momento da entrega das chaves LOCADORA e LOCATÁRIO deverão realizar vistoria do imóvel, realizando laudo das condições da entrega do imóvel, inclusive, com registro fotográfico, para que seja possível averiguar e comprovar as condições do mesmo, para que seja possível a verificação no momento da entrega do imóvel, o qual deverá ser restituído nas mesmas condições em que foi entregue.



16. INDICAÇÃO DO GESTOR E FISCAL DO CONTRATO:

De acordo com o contido no artigo 77, §2º do Decreto Municipal nº. 6.951/23, o gestor do contrato é aquele que acompanha, gerencia e controla o processo de gestão contratual desde formalização até o encerramento do contrato, sendo tal tarefa de responsabilidade dos titulares das secretarias, diretorias, autarquias e fundações, ou servidor devidamente designado, sendo no futuro contrato:

Gestor do contrato:	Andréa Cascaes Lopes
---------------------	----------------------

O fiscal do contrato é aquele que atua pontualmente, acompanha, inspeciona, examina e verifica a conformidade da execução contratual com o que foi contratado, não exercendo poder decisório, mas subsidiando a atuação do gestor, sendo tal tarefa de responsabilidade de servidor especialmente designado no Estudo Técnico Preliminar e/ou em cláusula contratual específica, conforme estabelecido no artigo 77, §3º do Decreto Municipal nº. 6.951/23, que nesse caso será a servidora:

Fiscal do contrato:	Priscila Oliveira De Bortoli Lima
---------------------	-----------------------------------

Com base nas informações contidas no Termo de Referência, entendemos necessária e viável a contratação.

Laguna, 17 de outubro de 2025.

Documento assinado digitalmente
 ANDREA CASCAES LOPES
Data: 17/10/2025 08:45:12-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

ANDRÉA CASCAES LOPES

PROPOSTA FORMAL DE LOCAÇÃO COMERCIAL

Data: 17 de setembro de 2025

ROSANA TEODORO DOS SANTOS MENDES

(Proprietários do Imóvel)

Prezados Senhores,

Nós, abaixo assinados, por meio do corretor de imóveis devidamente inscrito no CRECI: 28.214/SC, apresentamos a presente proposta de locação comercial, elaborada com base nas tratativas iniciais, que deverá ser formalizada mediante a celebração de contrato de locação.

1. OBJETIVO DA PROPOSTA

Formalizar a intenção de locação do imóvel comercial descrito abaixo, nas condições estabelecidas, para fins de análise e aceite pelas partes.

2. DADOS DO IMÓVEL

- **Tipo de Imóvel:** Casa para fins comerciais
- **Endereço Completo:** Laguna, Santa Catarina, Brasil
- **Matrícula do Imóvel:** Nº 19.986 do Registro de Imóveis da Comarca de Laguna.
- **Área Total:** 1.050,00 m² (um mil e cinquenta metros quadrados)

3. PROPOSTA ECONÔMICA E CONDIÇÕES

- **Valor do Aluguel Mensal:** R\$ 6.000,00 (seis mil reais)
- **Forma de Pagamento:** Preferencialmente via transferência bancária ou boleto, a ser acordada entre as partes.
- **Índice de Reajuste:** IGP-M (ou outro índice a ser definido), com reajuste anual, na data de aniversário do contrato.
- **Prazo de Locação:** A partir da data de celebração do contrato.

- **Garantia Locatícia:** Caução equivalente a 3 (três) meses de aluguel, a ser depositada em conta de garantia ou na forma de seguro-fiança, conforme acordado.

4. OUTRAS OBRIGAÇÕES

- **Finalidade Comercial:** O imóvel será utilizado exclusivamente para **[ESPECIFICAR A ATIVIDADE COMERCIAL, ex: implantação de loja de materiais de construção]**.
- **Benfeitorias:** Qualquer alteração, obra ou benfeitoria no imóvel dependerá de expressa e prévia autorização por escrito do(s) proprietário(s).
- **Despesas:** Ficam sob responsabilidade do futuro locatário o pagamento de todos os tributos incidentes sobre o imóvel (ex: IPTU) e eventuais despesas de condomínio, conforme discriminação no contrato definitivo.

5. ACEITAÇÃO DA PROPOSTA

Esta proposta, uma vez aceita e assinada pelas partes, constituirá um pacto de vontades, condicionado à elaboração, revisão e assinatura do contrato definitivo de locação, que regerá o negócio jurídico.

Local e Data: Laguna/SC, 17 de setembro de 2025.

PROPONENTE (FUTURO LOCATÁRIO)

Nome:

CPF:

Endereço:

Telefone: E-mail:

CIÊNCIA E ACEITE DOS PROPRIETÁRIOS

Estamos de acordo com os termos desta proposta

Rosana Teodoro dos Santos Mendes

CPF: 712.247.009-10



Documento assinado digitalmente

ROSANA TEODORO DOS SANTOS MENDES

Data: 30/09/2025 20:39:37-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA

Vanderlei Xavier

Corretor de Imóveis

CRECI: 28.214-J

Telefone: (48) 9- 96561767

E-mail: Deleixavier@gmail.com



Documento assinado digitalmente

VANDERLEI XAVIER NASCIMENTO

Data: 30/09/2025 14:20:48-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Observações:

1. Esta proposta não substitui um contrato de locação. Recomenda-se que o contrato definitivo seja redigido por um advogado.
2. A validade desta proposta é de 05 (cinco) dias úteis, a contar da data de sua assinatura pelo proponente.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA FINS LOCAÇÃO COMERCIAL

Corretor Responsável: JS Corretor de Imóveis – CRECI 68519F

1. Identificação do Imóvel

- Matrícula: nº 19.986
- Localização: Bairro Campo de Fora, município de Laguna/SC
- Área Total: 150,00 m²

2. Confrontações

- Frente: Paulino Parente – 15,00 m
- Fundos: Teresa Mendes Silveira e Geraldino Tomas de Oliveira – 15,00 m
- Lado Leste: Hélio Flor – 10,00 m
- Lado Oeste: João Avelino Silva – 10,00 m

3. Proprietário

ROSANA TEODORO DOS SANTOS MENDES

4. Análise Técnica

O imóvel apresenta características próprias de terrenos urbanos regulares, com formato retangular, relevo plano e acesso facilitado por via pública. A localização é estratégica, inserida em região em expansão, o que confere ao bem potencial de valorização no médio prazo.

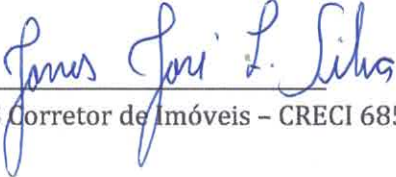
5. Valor de Mercado

R\$ 7.000,00 (sete mil reais).

6. Considerações Finais

Este laudo expressa o entendimento técnico deste corretor, elaborado de forma isenta e com base nas informações disponíveis, em conformidade com os princípios da avaliação imobiliária.

Laguna/SC, 17 de setembro de 2025


Jonas Corretor de Imóveis – CRECI 68519F

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA FINS LOCAÇÃO COMERCIAL

AVALIAÇÃO 1 – VALOR: R\$ 6.500,00

CORRETOR RESPONSÁVEL: Vanderlei Xavier – CRECI 28214

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Dados do Imóvel:

- Matrícula: 19.986
- Localização: Bairro do Campo de Fora, Laguna-SC
- Área do terreno: 150 m²

Confrontações:

- Frente: Paulino Parente – 15,00 m
- Fundos: Teresa Mendes Silveira e Geraldino Tomas de Oliveira – 15,00 m
- Leste: Hélio Flor – 10,00 m
- Oeste: João Avelino Silva – 10,00 m

Proprietário Atual: ROSANA TEODORO DOS SANTOS MENDES

Valor da Avaliação: R\$ 6.500,00

Observações:

- Imóvel urbano destinado a fins residenciais ou comerciais.
- Boa localização, próximo à Avenida Engenheiro Colombo Machado Salles.
- Valor de mercado estimado considerando topografia, dimensões e localização: R\$ 6.500,00.

Declaração do Corretor:

Declaro para os devidos fins que a avaliação acima foi realizada com base nas informações fornecidas e análise do mercado local, seguindo normas técnicas de avaliação imobiliária.

Laguna-SC, 17 de setembro de 2025



Vanderlei Xavier – CRECI 28214


VANDERLEI XAVIER
Corretor de Imóveis
CRECI 28.214 (48) 99656-1767



Dados Gerais			
Inscrição	02.01.089.0559.1	Nr. Cadastro	13526
Tipo Imóvel	Urbano	Situação	Meio de quadra
Englobado	Não	Ano do Venais	2025
Isento Imposto	Não	Isento Taxa	Não
Patrimônio	Particular		
Status	Imóvel Normal		

Dados Proprietário			
Nome:	92047 - ROSANA TEODORO DOS SANTOS MENDES		Fone: 4836462380
CPF:	71224700910		
Endereço:	ENG. COLOMBO MACHADO SALLES, nº 336		
Bairro:	CENTRO		
Loteamento:			
CEP:	88790000		
Cidade:	Laguna		

Localização do Imóvel			
Endereço	COLOMBO MACHADO SALLES	(381), nº 336	Apto
CEP	88790000		Bloco
Bairro	CAMPO DE FORA		Quadra
Complemento			Lote
Imóveis Isento	Não		Matrícula 19.986

Venais			
Venal Terreno	R\$ 100.590,82	Fator Terreno	1
Venal Construção	R\$ 87.724,70	Fator Construção	0.9
Venal Total	R\$ 188.315,52	Alíquota	0.01

Dados Terreno				
Área do Terreno	892,00	m²	Topografia	Plano
Profundidade	59,75	m	Pedologia	Firme
Testada	14,93		Ocupação	Construído
Limitação	Sim		Situação	Meio de quadra

Dados Construção				TRIBUTOS GERADOS - 2025	
Área Const. Unid.	158,74	m²	Nro. Pavimentos	1	
Posicionamento	Conjugada		Utilização	Residencial	
Sit. Unidade	Frente		Alinhamento	Recuada	
Cobertura	Telha de Barro		Estrutura	Concreto	
Forro	Madeira		Paredes	Alvenaria	
Rev. Interno	Reboco		Rev. Externo	Reboco	
Elétrica	Embutida		Inst. Sanitária	Interna Completa	
Conservação	Bom		Piso	Cerâmica	
Esquadrias	Madeira		Piscina	Não	
				Sigla	Valor
				BOMB	R\$ 61,77
				LIXO	R\$ 259,64
				IP	R\$ 2.729,71

Testadas		
Testada	Seção	Logradouro



Valide aqui
este documento



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE LAGUNA/SC
Sérgio Neumann Cupolilo - Oficial Interino
Rua Coronel Fernandes Martins, nº 470, Sala 204 - Bairro Progresso
88.790-000 - Laguna/SC - Atendimento: 9h às 12h e das 13h às 17h
Fone: (48) 3644-6040 - (48) 3644-0185 - E-mail: contato@rilaguna.com.br
Site: rilaguna.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Livro N.º 2 - CZ

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

Fls.: 072

Ano: 1997

Matrícula Nº 19.986

Data: 19 de Dezembro de 1997

Um terreno urbano situado nesta cidade de Laguna-SC, no Bairro do Campo de Fora, medindo uma área de 150,00 ms², (cento e cinquenta metros quadrados), e com o perímetro total de 50,00 ms lineares, contendo as seguintes confrontações e metragens: Frente, com Paulino Parente, na extensão de 15,00 ms; Fundos com Teresa Mendes Silveira e Gerdulino Tomas de Oliveira, na extensão de 15,00 ms; Leste com Hélio Flor, na extensão de 10,00 ms e oeste com João Avelino Silva, na extensão de 10,00 ms, terreno este situado na Avenida Engenheiro-Colombo Machado Salles. **PROPRIETÁRIA: PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGUNA**, inscrita no CGC/MF nº 82.928.706/0001-82. Registro anterior não consta. Laguna, 19 de Dezembro de 1997. Eu Sérgio Paulo F. Corneio, Oficial.

R. 1- 19.986. Nos Termos do Título de Propriedade de nº 2.617, concedido pela Prefeitura Municipal de Laguna, assinado em 18 de Dezembro de 1997, pelo Prefeito João Gualberto Pereira, lavrado às fls. 204, do livro de nº 0023, da P.M.L., para constar, que o imóvel constante da presente matrícula foi requerido por **PAULINO PARENTE**, brasileiro, casado, inscrito no CIC nº 056.880.199-72, funcionário público estadual, residente e domiciliado nesta cidade de Laguna-SC, pelo preço de R\$ 135,00 (cento e trinta e cinco reais). Condições: Não há. Laguna, 19 de Dezembro de 1997. Eu Sérgio Paulo F. Corneio, Oficial. Emolumentos: R\$ 4,50.

Protocolo nº 36.426 livro 1-C fls. 126.

R. 2- 19.986 - Nos termos da escritura pública de compra e venda feita nesta cidade de Laguna-SC, pelo Tabelião José Irani Rodrigues, devidamente assinada em 22 de Janeiro de 1998, lavrada as fls. 131 do livro 74, para constar que o imóvel da presente matrícula foi adquirido pelo Sr. **JAIR PELEGRIN**, brasileiro, cabeleireiro, inscrito no CIC nº 179.662.729-15, casado com Joceli Corina da Silva Pelegrin, pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, residente e domiciliado nesta cidade de Laguna-SC, pelo preço de R\$ 5.000,00. Laguna, 24 de setembro de 2003. Eu Sérgio Paulo F. Corneio, Registrador. R\$ 43,00.

Protocolo nº 39.267 livro 1-C fls. 183.

R. 3- 19.986 - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, feita nesta cidade de Laguna-SC, pelo Tabelião José Irani Rodrigues, devidamente assinada em 15 de Julho de 2005, lavrada as fls. 84/85 do livro 245/B, para constar que o imóvel da presente matrícula foi adquirido por **ROSANA TEODORO DOS SANTOS MENDES**, brasileira, do lar, portadora do RG nº 18/R 3.386.722- SSPSC, inscrita no CPF nº 712.247.009-10 casada com Pedro Paulo Mendes, pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, residente e domiciliada na Av. Engenheiro Colombo Machado Salles, 336, Centro, nesta cidade de Laguna-SC, pelo preço de R\$ 42.985,50. Condições: Não há. Laguna, 15 de Julho de 2005. Eu Sérgio Paulo F. Corneio, Registrador. Emol. R\$ 342,69

Ref. s. - G. Euclides 19760

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MEYTK-4JTEA-78MCC-PYSW9>

Validade: 30 dias - Pedido nº 118.902.

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registradores.onr.org.br
Documento assinado digitalmente por ITHAN LUCAS ALVES FERREIRA
(109.994.789-82)
Página 1 de 2





Valide aqui
este documento



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE LAGUNA/SC

Sérgio Neumann Cupolilo - Oficial Interino

Rua Coronel Fernandes Martins, nº 470, Sala 204 - Bairro Progresso

88.790-000 - Laguna/SC - Atendimento: 9h às 12h e das 13h às 17h

Fone: (48) 3644-6040 - (48) 3644-0185 - E-mail: contato@rilaguna.com.br

Site: rilaguna.com.br

CERTIFICO que a presente certidão é reprodução autêntica da Matrícula nº **19.986** do Livro 2 - Registro Geral, extraída nos termos do Art. 19, §1º, da Lei 6.015/73. Número do último ato (R. ou AV.) praticado na matrícula: 3. O referido é verdade e dou fé.

Laguna/SC, 15 de setembro de 2025

Ithan Lucas Alves Ferreira
Escrevente de Atendimento/Certidão I

Emolumentos:	R\$	26,46
Valor do FRJ:	R\$	6,01
ISS:	R\$	1,32
Total:	R\$	33,79

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



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
HNU87445-NZDI
Confira os dados do ato em:
www.tisc.ius.br/selo

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MEYTK-4JTEA-78MCC-PYSW9>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Validade: 30 dias - Pedido nº 118.902.

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registradores.onr.org.br

Documento assinado digitalmente por ITHAN LUCAS ALVES FERREIRA

(109.994.789-82)

Página 2 de 2



VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

REGISTRO GERAL **3.386.722** DATA DE EXPEDIÇÃO **05/MAR/2013**

NOME **ROSANA TEODORO DOS SANTOS MENDES**

FILIAÇÃO **FRANCISCO JOSÉ DOS SANTOS**
TERESA TEODORO DOS SANTOS

NATURALIDADE DE **LAGUNA SC** DATA DE NASCIMENTO **18/MAR/1972**

CERT. CAS. 2031 LV B-28 FL 237

DOC. ORIGEM **CART. DEMÉTRIO-LAGUNA SC**

CPF **712.247.009-10**

LAGUNA - SC

José Augusto da Luz Koerich
Diretor do Instituto de Identificação IGFSC

ASSINATURA DO DIRETOR

LEI Nº 7.116 DE 29/08/83

THOMAS GREO & SONS



TERMO DE VISTORIA DE IMÓVEL

Matrícula nº 19.986 – Registro de Imóveis da Comarca de Laguna/SC

Localização: Bairro Campo de Fora, Município de Laguna – SC.

Proprietária Atual: Conforme certidão de inteiro teor apresentada.

1. Identificação da Vistoria

Data da Vistoria: 22/09/2025

Endereço do Imóvel: Bairro Campo de Fora – Laguna/SC

Finalidade da Vistoria: Atualização do estado de conservação e uso do imóvel descrito na matrícula nº 19.986.

Área do Terreno: 150,00 m²

2. Confrontações do Terreno

- Frente: com imóvel de Paulino Parente.
- Fundos: com terreno de Nelson Mendonça Silveira e Gerdulino Tomaz da Silveira.
- Lateral direita: com Hélio Flor.
- Lateral esquerda: com João Avelino da Silva.

3. Situação Atual do Imóvel

- Terreno: área total de 150,00 m², conforme matrícula nº 19.986.
- Construção: casa averbada no imóvel, com área aproximada de 300,00 m², em bom estado de conservação, destinada a uso residencial.
- Infraestrutura urbana: imóvel servido por rede de energia elétrica, abastecimento de água, iluminação pública e acesso por via pública.
- Condições gerais: imóvel encontra-se ocupado e em condições adequadas de uso.

VANDERLEI XAVIER
Corretor de Imóveis
CRECI 20.414
(48) 99866-1767

4. Conclusão

Após a vistoria realizada na data acima mencionada, constatou-se que o imóvel encontra-se em condições adequadas de uso residencial, estando devidamente estruturado e conservado, conforme descrito neste termo.

5. Assinaturas

Laguna/SC, 23 de SETEMBRO de 2025.



Responsável pela Vistoria

(VANDERLEI XAVIER / CORRETOR DE IMÓVEIS / CRECI: 28.214)


VANDERLEI XAVIER
Corretor de Imóveis
CRECI 28.214 (48) 99656-1767



ROSANATEODORO DOS SANTOS MENDES

Proprietário / Representante Legal





VANDERLEI XAVIER
CORRETOR DE IMOVEIS
ZAP: 9111-XXXX



VANDERLEI XAVIER
CORRETOR DE IMÓVEIS
PRAVILITECH

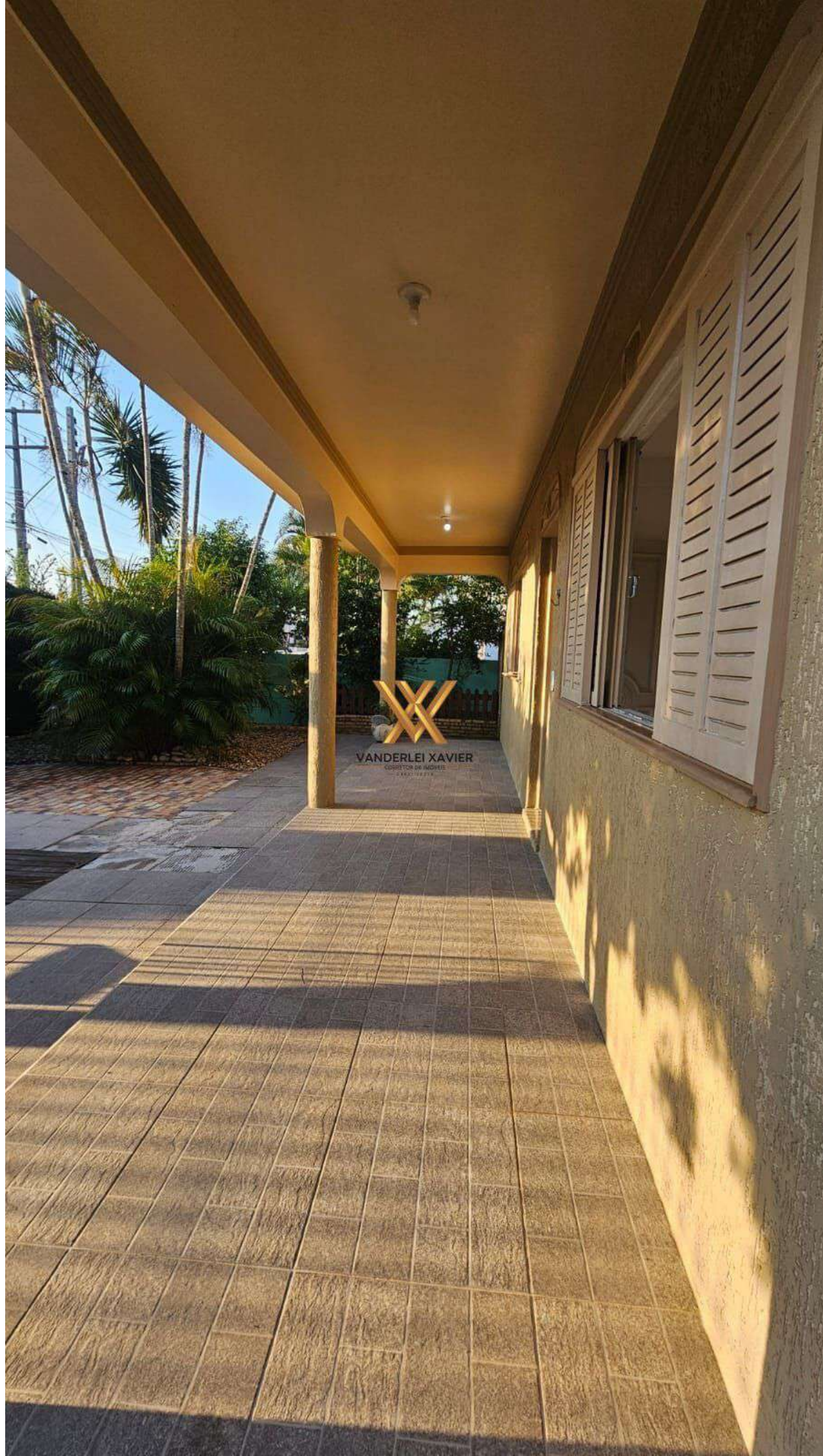




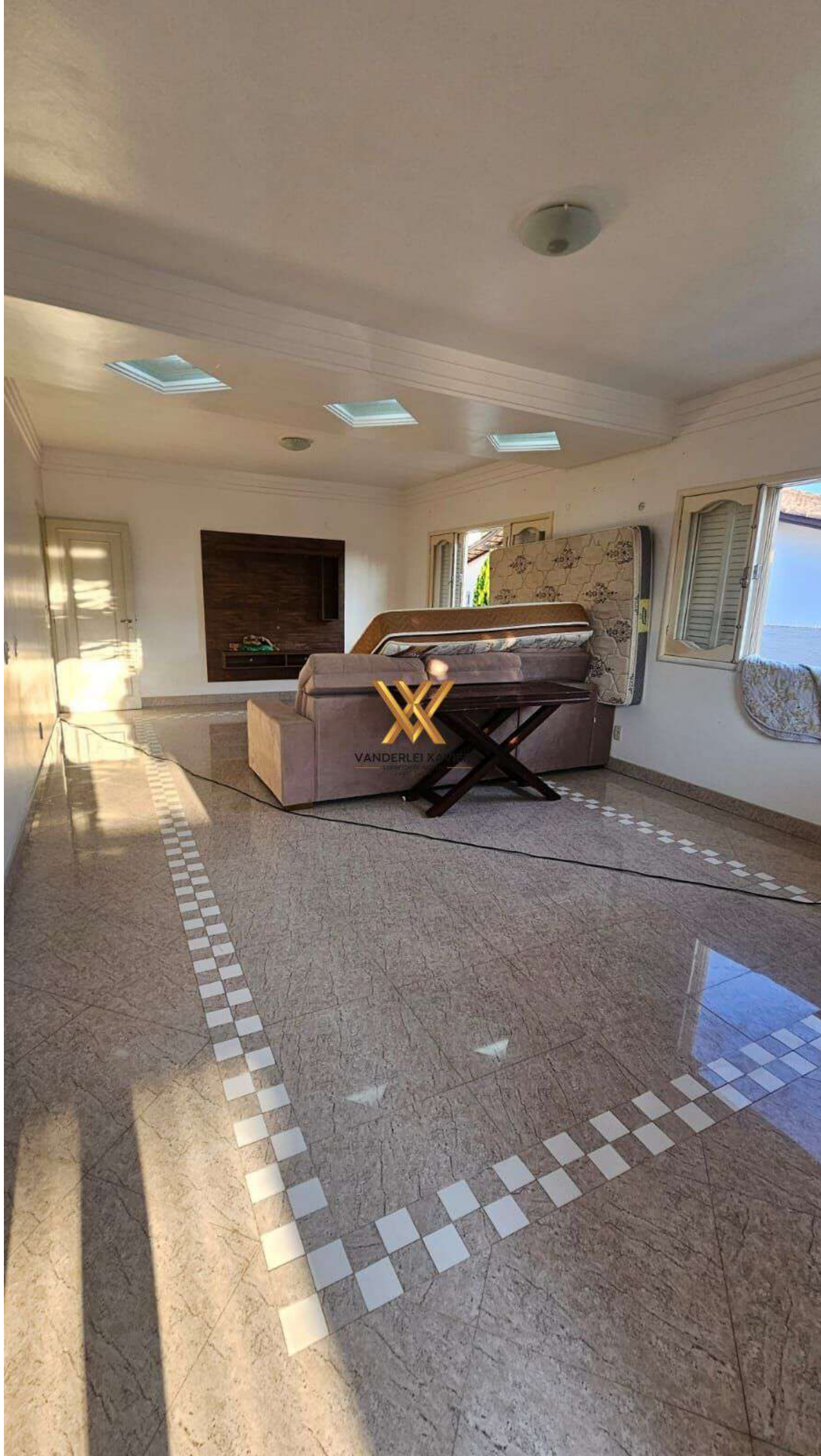
VAN DER LEI XAVIER
ARQUITECTURA







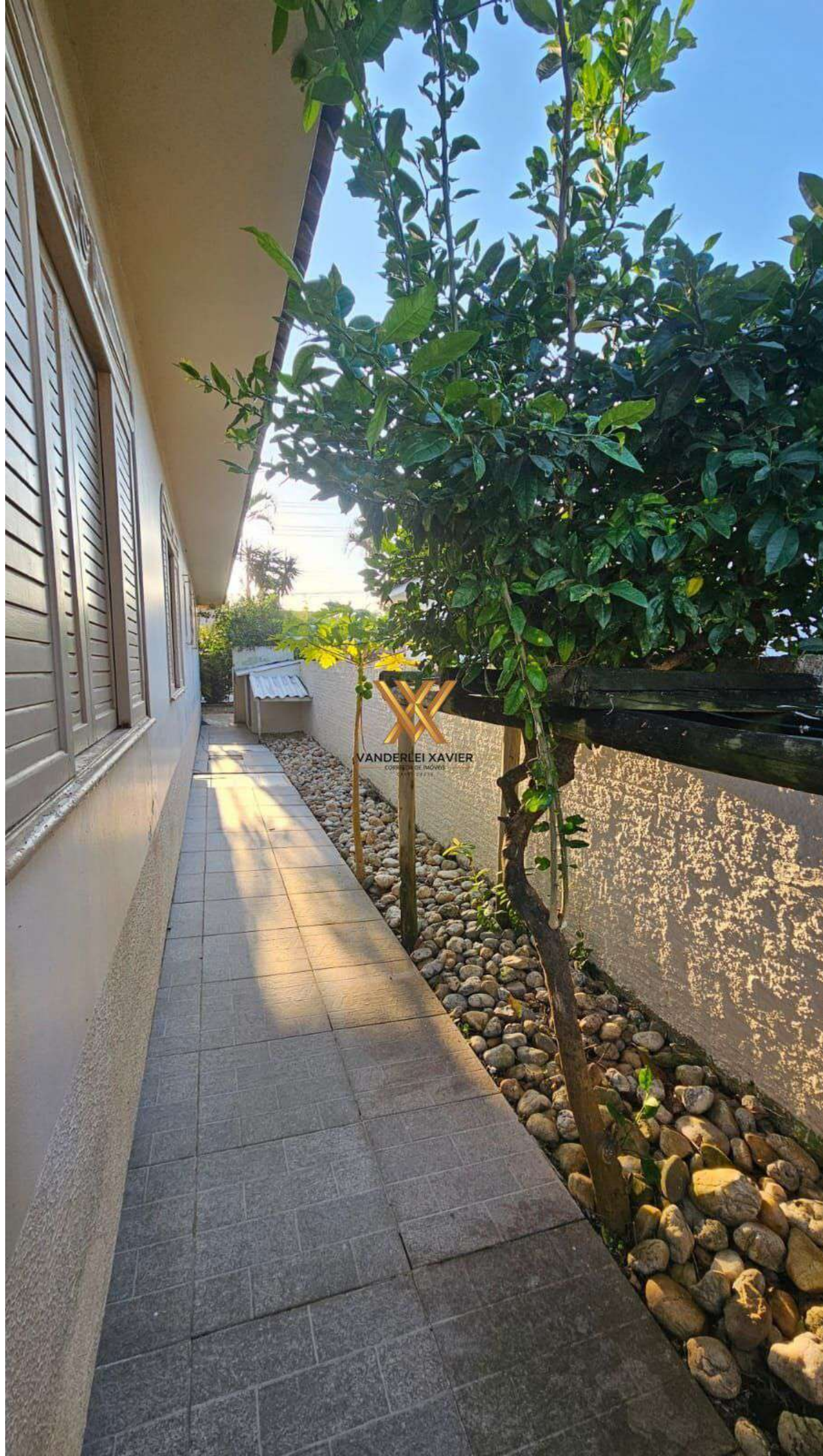








VANDERLEI XAVIER
CORRETOR DE IMÓVEIS
0800 11 3829



VANDERLEI XAVIER
CORREDEIRA IMÓVEIS
11 9977-0778



VANDERLEI XAVIER
CORRETOR DE IMÓVEIS
VLT 11 2004





MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

**CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA
ATIVA DA UNIÃO**

Nome: ROSANA TEODORO DOS SANTOS MENDES
CPF: 712.247.009-10

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional 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 créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão se refere à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 08:30:55 do dia 30/09/2025 <hora e data de Brasília>.

Válida até 29/03/2026.

Código de controle da certidão: **0E3E.8DA5.5D2E.57E6**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



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

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS ESTADUAIS

Nome (razão social): **ROSANA TEODORO DOS SANTOS MENDES**
CNPJ/CPF: **712.247.009-10**

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:	250140304415087
Data de emissão:	17/09/2025 17:44:07
Validade (Lei nº 3938/66, Art. 158):	16/03/2026

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>



CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS DE IMÓVEL

NOME / RAZÃO SOCIAL

ROSANA TEODORO DOS SANTOS MENDES – CPF: 712.247.009-10

AVISO

POSSUI DÉBITO TRIBUTÁRIO DE SUA RESPONSABILIDADE, A VENCER.

COMPROVAÇÃO JUNTO A

FINALIDADE

Certifico para os devidos fins e efeitos legais, de conformidade com a Lei Complementar Municipal nº 105, de 19 de dezembro de 2003, que institui o Código Tributário deste Município, revendo os arquivos desta municipalidade, constatei que o IMÓVEL ABAIXO CITADO POSSUI DÉBITO TRIBUTÁRIO DE SUA RESPONSABILIDADE, A VENCER.

NADA MAIS, era o que me foi solicitado certificar.

Observações:

CADASTRO - INSCRIÇÃO IMOB	ENDEREÇO DO IMÓVEL	QUADRA	LOTE	MAT
13526 - 02.01.089.0559..	AVENIDA COLOMBO MACHADO SALLES (381), CAMPO DE FORA Nº 336 - CEP: 88790-000			19.986

Laguna, 25 de Setembro de 2025.

Responsável



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: ROSANA TEODORO DOS SANTOS MENDES

CPF: 712.247.009-10

Certidão nº: 66773738/2025

Expedição: 05/11/2025, às 14:10:22

Validade: 04/05/2026 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **ROSANA TEODORO DOS SANTOS MENDES**, inscrito(a) no CPF sob o nº **712.247.009-10**, **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.