

ANEXO II

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Destinado à Secretaria Municipal de Saúde de Ribas do Rio Pardo (MS)

Assunto: Avaliação de Imóveis para Locação Destinada ao Centro de Especialidades Médicas

OBJETIVO

Este relatório tem como finalidade apresentar subsídio ao processo de avaliação e seleção de um imóvel adequado para abrigar o Centro de Especialidades Médicas (CEM) da Secretaria Municipal de Saúde de Ribas do Rio Pardo (MS), através da elaboração de estudos técnicos preliminares visando concluir pela melhor solução.

METODOLOGIA

A metodologia empregada consistiu na análise detalhada do mercado imobiliário local, com ênfase na região central da cidade de Ribas do Rio Pardo, considerando a proximidade com as áreas de maior demanda por serviços de saúde e a facilidade de acesso para a população.

Foram estabelecidos critérios de seleção, abrangendo localização, acessibilidade, infraestrutura existente, conformidade com normas técnicas e regulamentações vigentes, além da capacidade de adaptação às necessidades específicas do CEM.

Para atender às necessidades do CEM, o imóvel destinado à locação deverá ter as seguintes características mínimas:

- a) Estar em área urbana do município de Ribas do Rio Pardo – MS, situado na região central da cidade;

Prefeitura Municipal de Ribas do Rio Pardo

Rua Conceição do Rio Pardo, 1725 – Centro – Ribas do Rio Pardo/MS

CEP: 79180-000

Tel.: (67) 3238-1175

www.ribasdoriopardo.ms.gov.br

- b) Ter área útil edificada já pronta para uso, com acessibilidade – atendendo legislações específicas, em bom estado de conservação/manutenção predial;
- c) Possuir área construída mínima de 170 m² (cento e setenta metros quadrados), passíveis de reorganização de salas e recepção/espera, por meio de instalações provisórias, livres de paredes que possam limitar tais instalações;
- d) Ter espaço próprio ao funcionamento de uma copa, para alimentação / hidratação, de uso exclusivo dos profissionais de saúde;
- e) Possuir no mínimo 2 (dois) banheiros, com acessibilidade – atendendo legislações específicas, para uso de público interno e externo;
- f) Possuir um espaço que será utilizado pelo serviço de higienização e limpeza, que contenha tanque com torneira;
- g) Possuir, de maneira espaçada, pontos de espera para aparelhos de ar condicionado, bem como tomadas e demais instalações elétricas;
- h) Possuir entrada para sistema de telefonia fixa e cabeamento de internet, com pontos espaçados e estratégicos;
- i) Instalação elétrica bivolt, com indicações nas tomadas sobre a voltagem da fiação do ponto;
- j) Edificação regularizada junto aos órgãos competentes, tais como Prefeitura, Corpo de Bombeiros, CREA, e demais relacionados à construção.

ANÁLISE REGIONAL

Inicialmente, foi realizada uma ampla avaliação das possibilidades imobiliárias na área urbana de Ribas do Rio Pardo, priorizando-se aquelas situadas na região central. Este levantamento abordou diversos imóveis, considerando fatores como tamanho, configuração estrutural, estado de conservação, adequação às normas de acessibilidade e viabilidade econômica de adaptação. A busca evidenciou uma escassez de opções que atendessem integralmente aos critérios pré-definidos,

Prefeitura Municipal de Ribas do Rio Pardo

Rua Conceição do Rio Pardo, 1725 – Centro – Ribas do Rio Pardo/MS

CEP: 79180-000

Tel.: (67) 3238-1175

www.ribasdoriopardo.ms.gov.br

sobretudo quanto à necessidade de espaços amplos e flexíveis, já adaptados ou facilmente adaptáveis para o uso médico especializado.

SELEÇÃO DO IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 16464

Entre as opções avaliadas, o imóvel de Lote nº 12 na Quadra nº 06 da Vila Nossa Senhora da Conceição II, emergiu como o único capaz de satisfazer todas as exigências estipuladas para a instalação do CEM. Localizado estrategicamente na região central de Ribas do Rio Pardo, o imóvel apresenta características únicas que o destacam:

Acessibilidade: Totalmente alinhado às legislações específicas, garantindo o acesso universal.

Estrutura Versátil, com área útil de 182 m², que oferece a possibilidade de uma reorganização interna, com mínimas intervenções estruturais.

Conformidade Legal e Operacional: Regularizado junto aos órgãos competentes, o imóvel está apto a ser ocupado imediatamente, cumprindo todas as exigências legais e técnicas.

Economia: A adaptação necessária limita-se à instalação de divisórias, configurando-se como uma solução de baixo custo frente às alternativas.

Durante a fase de análise regional e seleção de imóveis, observou-se um significativo impacto no mercado imobiliário local devido à instalação da Suzano, a maior fábrica de celulose na região. Este desenvolvimento acarretou uma expressiva ocupação dos imóveis disponíveis, elevando a demanda por espaços tanto residenciais quanto comerciais em Ribas do Rio Pardo. Tal cenário exacerbou as dificuldades na busca por um imóvel adequado que atendesse às necessidades específicas do Centro de Especialidades Médicas (CEM), evidenciando ainda mais a singularidade e a importância estratégica do referido imóvel, o qual se apresentou como a única opção viável diante do contexto de alta demanda e escassez de espaços apropriados.

Prefeitura Municipal de Ribas do Rio Pardo

Rua Conceição do Rio Pardo, 1725 – Centro – Ribas do Rio Pardo/MS

CEP: 79180-000

Tel.: (67) 3238-1175

www.ribasdoriopardo.ms.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL

RIBAS DO RIO PARD

FLS. 088

PROC. 060/24

RUB. cto

CONCLUSÃO E RECOMENDAÇÃO

Diante da análise criteriosa e do comparativo entre as opções disponíveis, conclui-se que o imóvel de Lote nº 12 na Quadra nº 06 da Vila Nossa Senhora da Conceição II é a única alternativa que atende integralmente às necessidades do CEM, de modo que indicamos que a contratação ocorra por inexigibilidade de licitação para sua locação, posto que não há competição. Tal decisão não apenas assegura a adequação às demandas de saúde do município, mas também representa a opção mais econômica e eficiente diante das limitações e requisitos específicos identificados.

Ribas do Rio Pardo, 16 de maio de 2024.

Bruno Alves dos Santos

Bruno Alves dos Santos

Servidor da Secretaria de Infraestrutura Pública

Prefeitura Municipal de Ribas do Rio Pardo

Rua Conceição do Rio Pardo, 1725 – Centro – Ribas do Rio Pardo/MS

CEP: 79180-000

Tel.: (67) 3238-1175

www.ribasdoriopardo.ms.gov.br