



ANEXO III

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL

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

Assunto: Avaliação do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários, em atendimento ao art. 51 da Lei 14.133/2021.

INTRODUÇÃO

Este relatório objetiva avaliar as condições atuais do imóvel selecionado para locação pela Secretaria Municipal de Saúde, visando sua utilização como Centro de Especialidades Médicas (CEM). Inclui a identificação dos custos necessários para adaptações e estima o prazo para amortização desses investimentos, considerando os termos da locação proposta.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Localização: Lote nº 12 na Quadra nº 06 da Vila Nossa Senhora da Conceição II, Ribas do Rio Pardo, MS.

Área útil: 182,87 m².

O imóvel foi construído recentemente, e dispõe de toda estrutura necessária, como, pintura, instalações elétricas, hidráulicas, assim, atendendo satisfatoriamente as

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



necessidades para a instalação da unidade de saúde, conforme relatório fotográfico anexo.

VALOR DO ALUGUEL

Com base no cenário imobiliário local, verificou-se que o valor médio de aluguel para imóveis semelhantes na região é de: R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Isso, inclusive, realizando análise da estrutura do imóvel.

O proprietário do imóvel em questão propôs o valor de R\$ 9.000,00 (nove mil reais) ao mês, portanto, dentro do valor de mercado do imóvel, garantindo que a locação esteja alinhada com as condições de mercado e seja economicamente viável para a Secretaria Municipal de Saúde.

AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

A equipe técnica realizou uma inspeção detalhada do imóvel, cujos principais achados são: o prédio é recém construído, possui estruturação em perfeitas condições.

As instalações elétricas, hidráulicas, atendem satisfatoriamente as necessidades.

Além disso, o imóvel possui todas as condições necessárias para instalação dos consultórios, pois possui iluminação adequada, ventilação.

Também já conta com adequações de acessibilidade, com portas e banheiros de fácil acesso.

CUSTOS DE ADAPTAÇÕES

Para adequar o imóvel às operações do CEM, estima-se os seguintes custos:

Para a adequação do imóvel, será necessário a aquisição de divisórias naval, onde serão divididas 8 salas para funcionamento dos consultórios.

Em orçamento com fornecedor que já presta serviços ao município, conforme orçamento em anexo, estima-se o valor de R\$ 39.503,92 (trinta e nove mil quinhentos e três reais e

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



noventa e dois centavos). Estrutura esta que poderá ser retirada na finalização do contrato de locação.

Demais condições já se encontram adequadas para o funcionamento das instalações.

Custo Total das Adaptações: R\$ 39.503,92 (trinta e nove mil quinhentos e três reais e noventa e dois centavos), conforme pesquisa de fornecedor que já presta serviço ao município, em anexo.

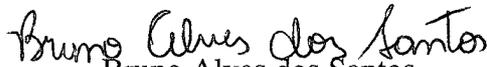
CONCLUSÃO E RECOMENDAÇÃO

A análise preliminar sugere que o imóvel oferece condições adequadas para a instalação do Centro de Especialidades Médicas, levando em consideração os custos de adaptação e o prazo de amortização. Recomenda-se a locação do imóvel com base nos benefícios identificados e na análise de custo-benefício apresentada.

Inclusive, recomenda-se mínimo de 5 anos de previsão contratual.

Ribas do Rio Pardo, 22 de maio de 2024.

Assinado por:


Bruno Alves dos Santos

Diretor do Departamento de Engenharia

Prefeitura Municipal de Ribas do Rio Pardo

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

CEP: 79180-000

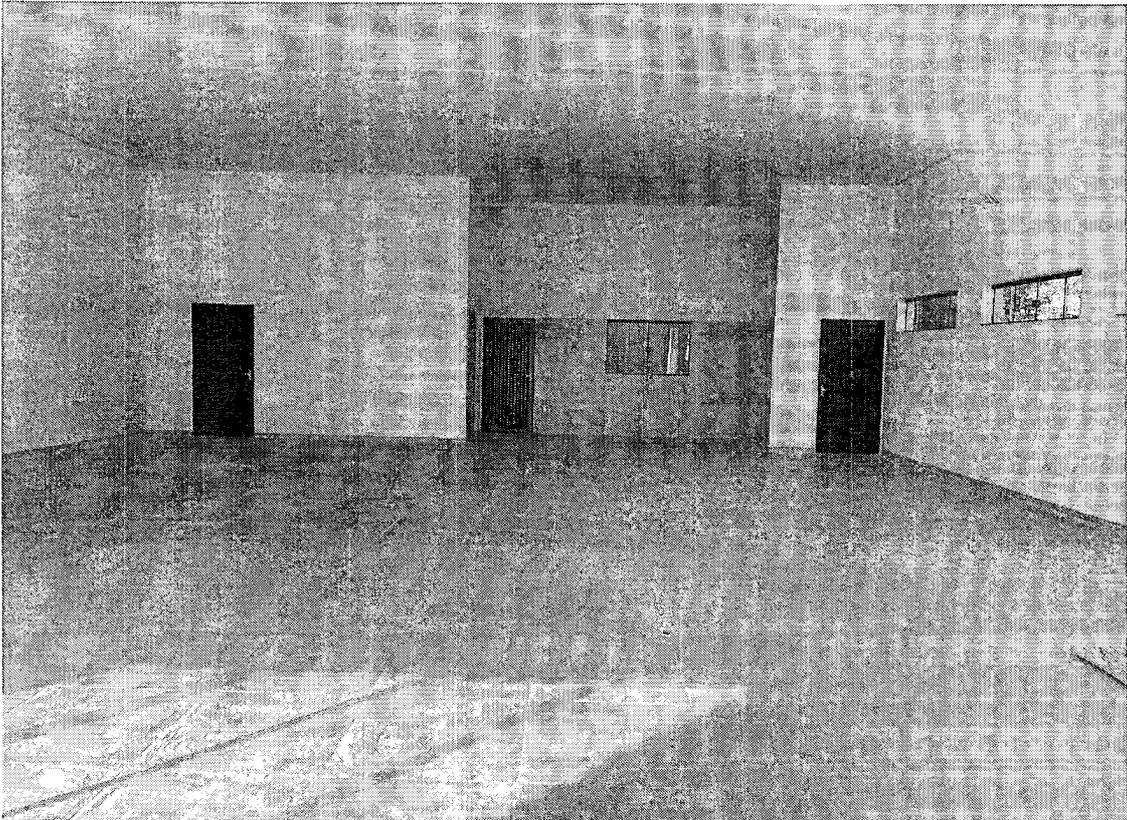
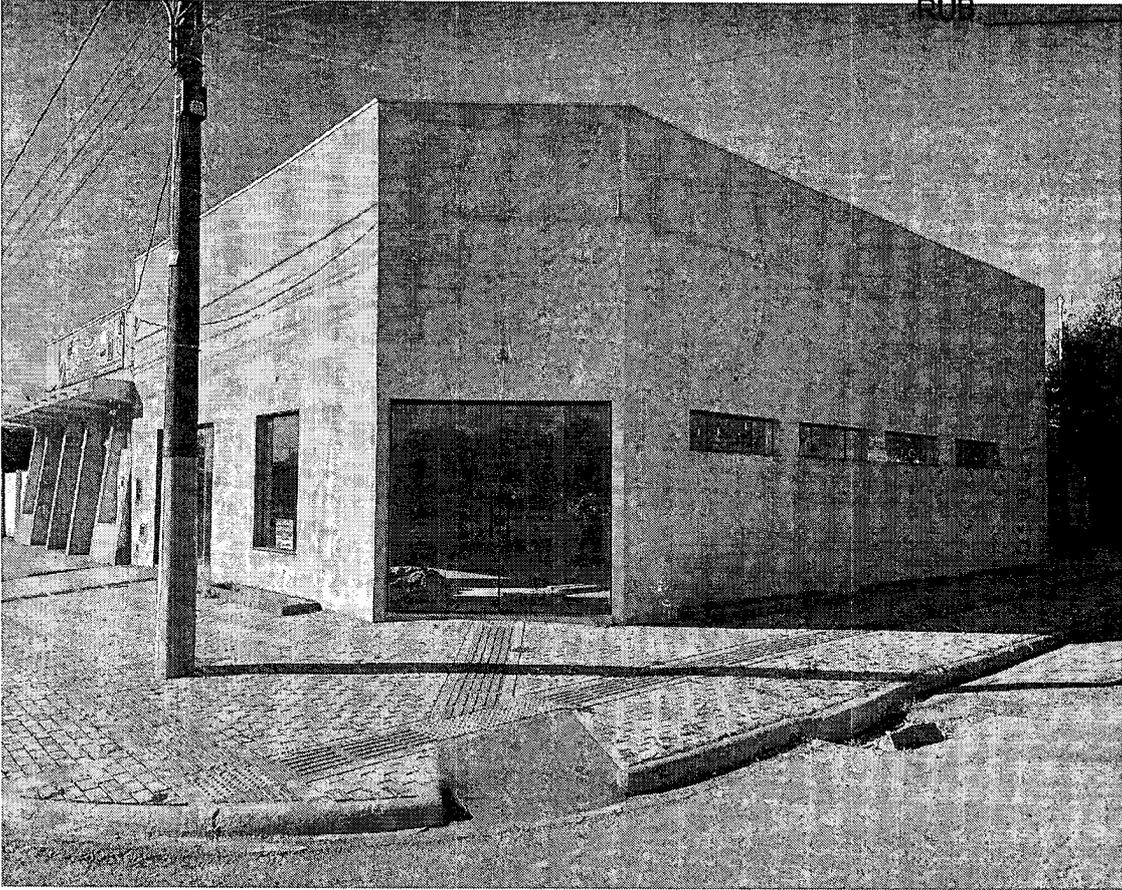
Tel.: (67) 3238-1175

www.ribasdoriopardo.ms.gov.br

FLS. 093

PROC. 060/24

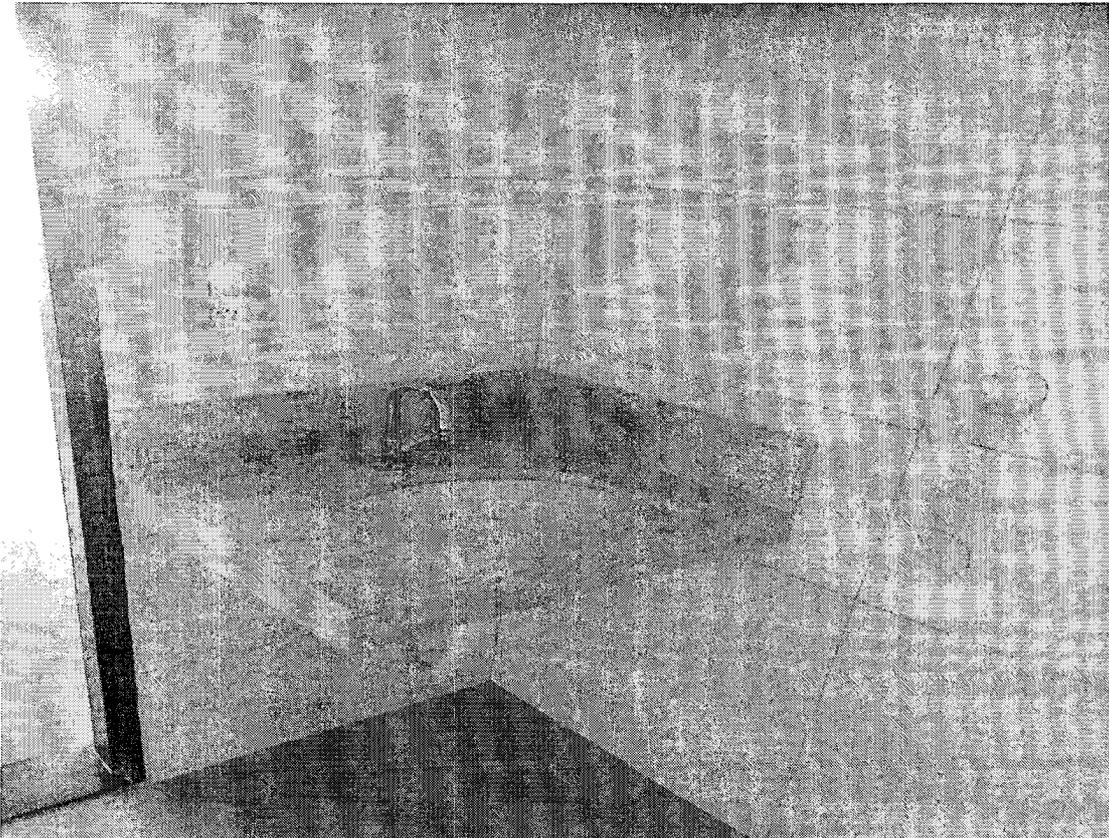
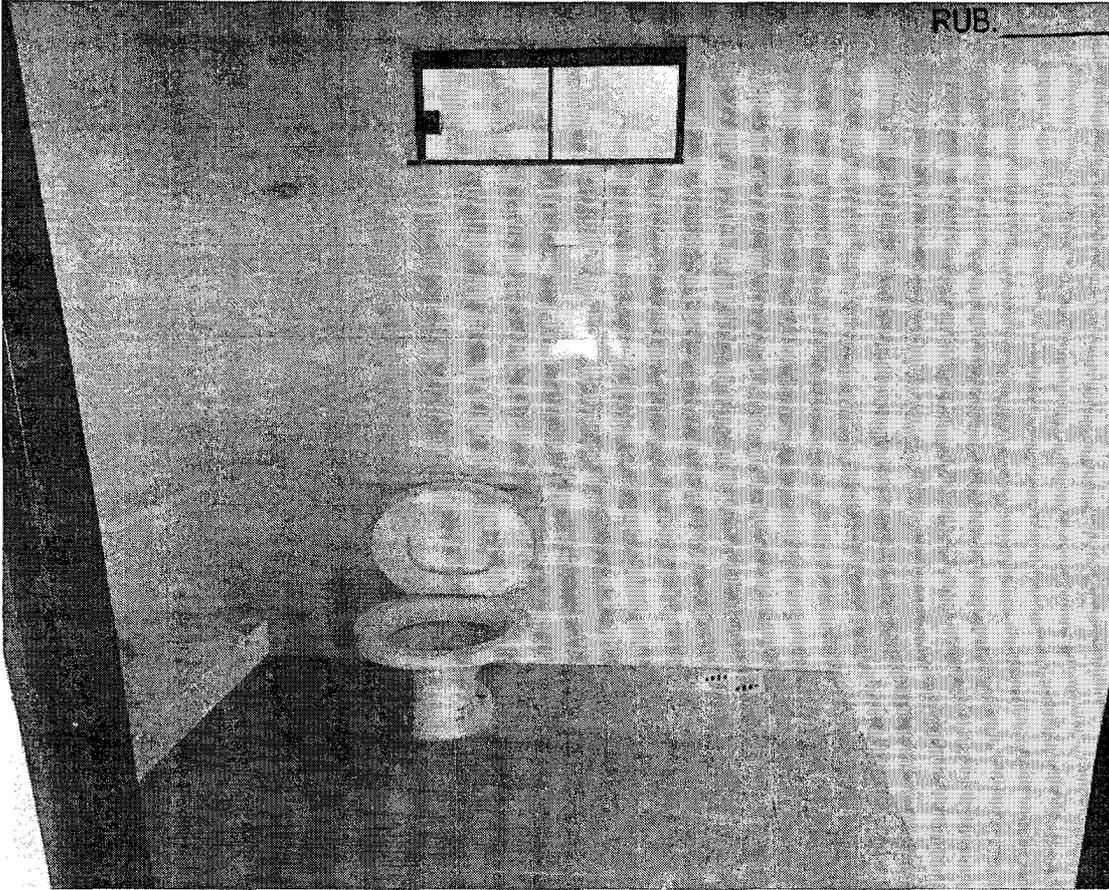
RUB 050



FLS. 094 _____

PROC. 060124 _____

RUB. abs



FLS. 095

PROC. 060/24

RUB. abr

VIDRO JÚNIOR

CNPJ 02 702 668/0001-06

TEL.(67) 99657 2368

CLIENTE: SAÚDE

ORÇAMENTO 015/24

CODIGO	DESCRIÇÃO DO PRODUTO	UN	QTDE	V UNT R\$	V TOT R\$
10.007.167	DIVISÓRIA NAVAL	M ²	114,36	322,00	36.823,92
10.007.168	PORTA DIVISÓRIA NAVAL	UN	08	154,00	1.232,00
10.007.169	KIT PORTA DIVISÓRIA NAVAL	UN	08	181,00	1.448,00

02.702.668/0001-06

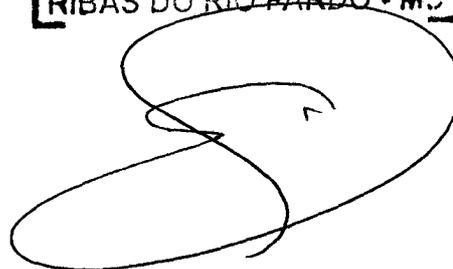
I.E. 28.305.528-6

ELIAS PAULO DE LIMA - ME

AV. NELSON LÍRIO. 1593

N. SRA. CONCEIÇÃO II - CEP: 79.180-000

RIBAS DO RIO PARDO - MS



85-