



ESTADO DE SANTA CATARINA
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE SÃO BERNARDINO
CNPJ: 11.431.615/0001-99
RUA VERÔNICA SCHEID S/N
CEP: 89.982-000

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

OBJETO: AQUISIÇÃO DE IMÓVEL COM VISTAS À CONSTRUÇÃO DA NOVA UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE – UBS PORTE I

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES – PROBLEMÁTICA

O local onde se encontra a atual unidade básica de saúde não tem espaço disponível para ampliação e ou construção da nova Unidade de Saúde Porte I padrão FNS, com área total de 529,91 m², conforme portaria gm/ms nº 3.689, de 2 de maio de 2024/MINISTÉRIO DA SAÚDE, programa de aceleração de crescimento (NOVO PAC), proposta nº 11431.6150001/24-001, considerada oportuna e imprescindível, bem como relevante medida de interesse público; e ainda, pela necessidade de desenvolvimento de ações continuadas para a promoção de atividades pertinentes, visando à maximização dos recursos em relação aos objetivos pretendidos. Com o passar dos anos, a atual estrutura já se mostra insuficiente frente o aumento do quadro de servidores do órgão, e a crescente demanda de atendimentos de pacientes.

Em suma, a atual estrutura predial ocupada não se adequa mais às necessidades atuais.

2) DA SOLUÇÃO POSSÍVEL:

a) Parte do imóvel localizado na chácara nº 04-A, matrícula nº 11.124, registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Campo – Erê – SC, com área de 2.082 m², localizado na Rua Verônica Scheid, Centro, na cidade de São Bernardino – SC, próximo a Unidade Básica existente de propriedade da Senhora Dulce Schneider sob o CPF nº 657.835.149-34.

O município não dispõe de imóveis próprios disponíveis e com área de abrangência necessária para construir a Unidade Básica de Saúde Porte I.

De acordo com o parecer da Comissão Especial após análise e pesquisa de locais localizados no Centro do Município de São Bernardino – SC, só foi encontrado um espaço que atende a finalidade.



ESTADO DE SANTA CATARINA
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE SÃO BERNARDINO
CNPJ: 11.431.615/0001-99
RUA VERÔNICA SCHEID S/N
CEP: 89.982-000

2.1. Aquisição de Imóvel

No atual cenário, a aquisição de um imóvel de fato é a solução eficiente às necessidades município.

Nesta hipótese somente é preciso atentar para o atendimento às características necessárias, esboçadas no presente estudo e se o valor da aquisição está de acordo com os parâmetros de mercado, havendo inclusive a autorização legal para inexigibilidade de licitação a teor do disposto no art. 74, inc. V da Lei Federal nº 14.133/2021, com o atendimento dos requisitos ali previstos.

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

...

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

...

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do **caput** deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.



ESTADO DE SANTA CATARINA
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE SÃO BERNARDINO
CNPJ: 11.431.615/0001-99
RUA VERÔNICA SCHEID S/N
CEP: 89.982-000

Considerando tratar-se de imóvel a ser adquirido que atenda as necessidades, entendeu-se, pertinente, nomear uma comissão especial para emissão de parecer sobre imóveis disponíveis no perímetro urbano do município, valor e vantagem do espaço escolhido, como também foi necessário contratar um profissional habilitado para realizar uma avaliação de valor do imóvel escolhido, para comparar o valor de mercado.

De acordo com o Parecer da Comissão Especial nomeada pelo Decreto nº 490/2024, a qual, após análise e pesquisa de locais, selecionou o único imóvel adequado e que atende as necessidades com área de 2.082 m², localizado no Centro da cidade de São Bernardino-SC, próximo a atual Unidade Básica de Saúde existente, a qual avaliou o terreno no valor R 1.100.000,00 (Um milhão e cem mil reais).

De acordo com a avaliação do profissional corretor de Imóveis Sr. Alceu Lassig, sob o CPF nº 089.403.139-25, Avaliador Judicial e Extra Judicial de Imóveis CNAI – 39910, o qual avaliou o referido imóvel em R\$ 1.120.000,00 (Um milhão, cento e vinte mil reais), o qual ressalta em sua avaliação que a presente opinião, foi elaborada atendendo os requisitos da Lei nº 6.530/78 que regulamenta a profissão de corretores de imóveis, e a resolução nº 1.066/2007 do COFECI. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

Diante da avaliação do profissional habilitado a Comissão resolveu manter o valor de R\$ 1.100.000,00 (Um milhão e cem mil reais) para o referido imóvel.

Atendendo as normas legais foi declarado de utilidade pública, para fins de desapropriação, através do Decreto nº 104/2025 de 31/01/2025, por via amigável ou judicial, imóvel com área superficial de 2.082 m², sendo parte integrante maior, localizada na Rua Verônica Scheid, no Loteamento São Bernardino, Centro, no Município de São Bernardino, parte da Chacará nº 04-A, matrícula 11.124, registrado junto ao cartório de Registro de Imóveis de Campo- Erê, onde foi declarado de caráter urgente a presente desapropriação, nos termos do artigo 15 do decreto-Lei nº 3.365/41, com redação dada pela Lei Federal nº 2.786/56.



ESTADO DE SANTA CATARINA
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE SÃO BERNARDINO
CNPJ: 11.431.615/0001-99
RUA VERÔNICA SCHEID S/N
CEP: 89.982-000

3) FONTE DOS RECURSOS

Os recursos para aquisição serão próprios do município no seguinte projeto atividade:

- a) Manutenção do Bloco da Atenção Básica -
05.001.10.301.0012.2050.4.4.90.61.03, fonte de recursos 4000 e 5002

4) DO PAGAMENTO

O pagamento será efetuado em até 10(dez) dias após a escrituração do imóvel em nome do município.

5) DA VIGÊNCIA

O prazo de vigência da contratação é até 31/12/2025.

São Bernardino – SC em 24/02/2025

Atenciosamente

Marivani Metler

Dalvir Luiz Ludwig

Secretária de Saúde

Prefeito Municipal