



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE PELOTAS
SECRETARIA DA SAÚDE
REDE DE ATENÇÃO À PESSOA COM DEFICIÊNCIA

RELATÓRIO DE DILIGÊNCIAS E JUSTIFICATIVA TÉCNICA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Objeto: Locação de imóvel destinado à instalação e implantação e funcionamento do Serviço Municipal Próprio de Reabilitação de Pelotas, destinado à atenção especializada em reabilitação intelectual, múltiplas deficiências e TEA, integrado à Rede de Atenção à Pessoa com Deficiência – RAPCD.

1. DA NECESSIDADE ADMINISTRATIVA

A Secretaria Municipal de Saúde necessita de imóvel para instalação e funcionamento de Serviço Municipal Próprio de Reabilitação de Pelotas, destinado à atenção especializada em reabilitação intelectual, múltiplas deficiências e TEA, integrado à Rede de Atenção à Pessoa com Deficiência – RAPCD, serviço essencial que atende diretamente à população de Pelotas/RS, considerando: Demanda territorial específica; Necessidade de fácil acesso aos usuários; Proximidade com linhas de transporte coletivo; Localização estratégica para garantir continuidade e eficiência do serviço público; Atendimento às normas sanitárias, de acessibilidade e segurança.

O imóvel deve atender, minimamente, aos seguintes requisitos técnicos:

- Área construída mínima em torno de 600m², considerando recepção, sala de espera, no mínimo 6 a 8 salas terapêuticas, sala de fisioterapia ampla, sala de integração sensorial, área administrativa, sanitários adaptados e depósito);
- Distribuição interna compatível com salas de atendimento, recepção, sanitários adaptados, área administrativa e depósito;
- Adequação às normas da Vigilância Sanitária e Corpo de Bombeiros;
- Acessibilidade conforme legislação vigente;
- Localização na região central do município de Pelotas que facilite o acesso dos usuários;
- Proximidade com pontos de ônibus e vias de fácil acesso;
- Valor compatível com o mercado imobiliário local.

2. DAS DILIGÊNCIAS REALIZADAS

Em observância aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade e motivação dos atos administrativos, foram realizadas diligências formais para identificação de imóveis disponíveis e compatíveis com as necessidades do serviço.

2.1 Consulta à SEURB, expediente JUS-MEM/00163.2026.

Em atenção à consulta formalizada pela Secretaria Municipal de Saúde, a Secretaria competente informou que:

"Não é possível apontar prédio próprio deste Município que compreenda o solicitado para sediar a implantação do Serviço Municipal Próprio de Reabilitação, de modo emergencial, visto que os imóveis próprios atualmente disponíveis encontram-se em necessidade de reformas ou restauros."

Assim, resta oficialmente atestada a inexistência de imóvel público disponível e apto, em condições imediatas de uso, para instalação do referido serviço.

O Serviço Municipal Multiprofissional de Reabilitação possui natureza essencial e caráter estratégico para a

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE PELOTAS
SECRETARIA DA SAÚDE
REDE DE ATENÇÃO À PESSOA COM DEFICIÊNCIA

rede municipal de saúde, especialmente considerando: A demanda reprimida de pacientes; A necessidade de continuidade terapêutica; O risco de agravamento de quadros clínicos em caso de demora na oferta do serviço; A obrigação constitucional do Município de garantir acesso universal e integral à saúde (art. 196 da CF).

A implantação do serviço não comporta atraso prolongado, sob pena de prejuízo direto à população usuária.

Conforme manifestação técnica da SEURB, embora existam imóveis públicos formalmente desocupados, nenhum deles se encontra em condições adequadas para sediar imediatamente o Serviço Municipal Próprio de Reabilitação, uma vez que demandam reformas estruturais significativas, intervenções de restauro e adequações técnicas indispensáveis. Ressalte-se que a instalação de serviço de saúde exige requisitos específicos e rigorosos, tais como adequações sanitárias próprias, instalações elétricas compatíveis com equipamentos médicos, plena acessibilidade, conformidade com as normas da Vigilância Sanitária e do Corpo de Bombeiros, além de ambientes internos adaptados às atividades terapêuticas especializadas. Os imóveis públicos atualmente vagos apresentam estado de conservação precário, necessitando de obras estruturais, readequação de layout interno, regularizações técnicas e, em alguns casos, eventual reforço estrutural, o que inviabiliza sua utilização imediata.

Paralelamente, a Secretaria Municipal de Saúde não dispõe de dotação orçamentária específica para execução de reformas estruturais de grande porte em prédios públicos. Ademais, a realização de obras públicas pressupõe elaboração de projeto técnico detalhado, orçamento analítico, instauração de procedimento licitatório, definição de cronograma físico-financeiro e observância de prazos administrativos e contratuais, etapas que, por sua natureza, demandam tempo considerável. Todo esse trâmite retardaria significativamente a implantação do serviço, tornando inviável sua execução em prazo compatível com a urgência da demanda assistencial.

Sob o prisma da economicidade, a alternativa de reforma de imóvel público revela-se menos vantajosa, considerando o elevado custo estimado das intervenções estruturais, o investimento inicial expressivo que seria necessário, o longo prazo para conclusão das obras e o risco concreto de surgimento de custos adicionais decorrentes de patologias estruturais ocultas, comuns em edificações antigas e deterioradas. Em contrapartida, a locação de imóvel adequado possibilita a instalação imediata do serviço, evita dispêndio inicial elevado com obras, assegura previsibilidade orçamentária por meio de valor mensal fixo e atende de forma mais eficaz ao princípio da eficiência administrativa.

Dessa forma, ainda que existam imóveis públicos formalmente vagos, sua utilização demandaria investimentos substancialmente superiores ao custo locatício e implicaria atraso incompatível com o interesse público envolvido, especialmente diante da necessidade emergencial de implantação do Serviço Municipal de Reabilitação. Assim, considerando a inexistência de imóvel público apto ao uso imediato, a ausência de orçamento para reformas estruturais, o elevado custo e o longo prazo para recuperação dos prédios disponíveis, bem como a observância aos princípios da eficiência, economicidade e continuidade do serviço público, justifica-se tecnicamente a decisão administrativa de promover a busca por imóvel para locação, apto ao imediato funcionamento da unidade.

A opção pela locação, portanto, não decorre de mera conveniência administrativa, mas da impossibilidade material de utilização de prédio público, da inviabilidade orçamentária de sua recuperação, da urgência na implementação do serviço e da solução que melhor atende ao custo-benefício para o erário no curto e médio prazo. A decisão encontra-se devidamente motivada e amparada nos princípios constitucionais que regem a Administração Pública, revelando-se medida necessária, proporcional e adequada à garantia do direito fundamental à saúde.

2.2 Consultas a Imobiliárias

Foram encaminhados ofícios/e-mails às seguintes imobiliárias atuantes no Município:

- Imobiliária: Casarão;
- Imobiliária: Fuhro Souto;

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE PELOTAS
SECRETARIA DA SAÚDE
REDE DE ATENÇÃO À PESSOA COM DEFICIÊNCIA

- Imobiliária: Lang Imobiliária;
- Imobiliária: UP Realiza;
- Imobiliária: Raphael Imóveis.

Solicitou-se relação de imóveis disponíveis para locação que atendessem aos requisitos técnicos previamente definidos.

Resultado das consultas:

Imobiliária	Imóveis	Motivo/Observações
Casarão	Av. Juscelino Kubistchek de Oliveira 4556	Compatível com o Serviço
Fuhro Souto	Lobo da Costa 1959	Valor elevado / Não possui acessibilidade / Necessita reforma estrutural
Lang Imobiliária	Gonçalves Chaves 3315	Área insuficiente / Valor elevado / Não possui acessibilidade / Necessita reforma estrutural
UP Realiza	Marcílio Dias 3310	Valor elevado / Localização fora da região necessária / Não possui acessibilidade / Necessita reforma estrutural
Raphael Imóveis	Av. Bento Gonçalves esquina Marcílio Dias	Área insuficiente / Não possui acessibilidade / Necessita reforma estrutural

Constatou-se que:

- Foi apresentado apenas um imóveis com metragem, estrutura e valor compatíveis;
- Os valores ofertados estavam acima da média de mercado;
- Os imóveis indicados localizavam-se fora da região estratégica;
- Alguns demandariam reformas significativas, inviabilizando economicamente a locação.

2.3 Pesquisa Direta de Mercado

Além das consultas formais, foram realizadas:

- Pesquisas em portais imobiliários;
- Visitas técnicas presenciais a imóveis anunciados;
- Contatos diretos com proprietários da região.

Foram avaliados em torno de **05 imóveis presencialmente e outros 04 por meio de análise em plataformas digitais**, totalizando **09 imóveis analisados**, todos devidamente registrados em relatório fotográfico e ficha técnica.

Motivos recorrentes de inadequação:

- Ausência de acessibilidade;
- Layout incompatível com a atividade pública;

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE PELOTAS
SECRETARIA DA SAÚDE
REDE DE ATENÇÃO À PESSOA COM DEFICIÊNCIA

- Valor locatício incompatível com o orçamento;
- Localização distante de linhas de transporte coletivo;
- Ausência de estacionamento mínimo ou área de embarque/desembarque.

3. DA DEFINIÇÃO DA ÁREA ESTRATÉGICA

O serviço público a ser instalado exige localização na região/bairro central, considerando:

- Maior concentração da população usuária;
- Facilidade de acesso por transporte coletivo;
- Proximidade com unidades complementares da rede pública;
- Redução de deslocamento dos usuários.

4. DO IMÓVEL IDENTIFICADO COMO ADEQUADO

Após as diligências realizadas, foi identificado o imóvel situado à:

Endereço: Av. Juscelino Kubistchek de Oliveira 4556- Areal

Proprietário: Ana Maria Simões Lopes Quintana

Área construída: 1040 m²

Valor mensal proposto: R\$ 21 mil reais

5. DA JUSTIFICATIVA DA SINGULARIDADE E ADEQUAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel selecionado destaca-se dos demais pelas seguintes características técnicas e locacionais:

5.1 Adequação Estrutural

- Metragem compatível com as necessidades do serviço;
- Distribuição interna adequada, dispensando reformas estruturais relevantes;
- Instalações elétricas e hidráulicas em conformidade;
- Acessibilidade já implementada ou passível de adequação simples.

5.2 Localização Estratégica

- Próximo a pontos de ônibus e principais vias de acesso;
- Fácil identificação e acesso pela população;
- Inserido em área segura e com infraestrutura urbana adequada.

5.3 Economicidade

- Valor locatício compatível com o mercado, conforme pesquisa comparativa anexada;
- Dispensa de investimentos significativos em adaptações;
- Redução de custos indiretos com deslocamento da população e logística administrativa.

5.4 Singularidade Fática

Após as diligências realizadas, constatou-se que:

- Não há outro imóvel na região com metragem, estrutura e localização equivalentes;
- Os demais imóveis avaliados exigiram reformas de alto custo;

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE PELOTAS
SECRETARIA DA SAÚDE
REDE DE ATENÇÃO À PESSOA COM DEFICIÊNCIA

- Nenhum outro imóvel apresentou simultaneamente: localização estratégica + adequação estrutural + valor compatível.

Assim, o imóvel ora indicado mostra-se o único que reúne, de forma concomitante, todos os requisitos técnicos e administrativos necessários à adequada prestação do serviço público.

6. CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto, resta devidamente comprovado que: Foram realizadas diligências formais junto a imobiliárias locais; Houve consulta ao cadastro imobiliário municipal; Foi realizada pesquisa ampla de mercado; Os imóveis avaliados foram tecnicamente analisados; Não foi localizado outro imóvel que atendesse simultaneamente às exigências do serviço; O imóvel escolhido apresenta singular adequação técnica, locacional e econômica.

Dessa forma, justifica-se a locação do imóvel situado à Av. Juscelino Kubistchek de Oliveira 4556- Areal, por ser o único que atende plenamente ao interesse público, garantindo eficiência, economicidade e continuidade do serviço.

Pelotas/RS, 04 de Março de 2026.

Documento assinado digitalmente
gov.br FERNANDA TEIXEIRA SEBOLT
Data: 04/03/2026 12:29:47-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Fernanda Teixeira Sebolt
Engenheira Civil

Documento assinado digitalmente
gov.br MARIANA DUMER BORGES
Data: 06/03/2026 07:15:03-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Mariana Dumer Borges
Gestor de contrato

Documento assinado digitalmente
gov.br FERNANDA TEIXEIRA SEBOLT
Data: 05/03/2026 07:56:38-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Fernanda Teixeira Sebolt
Fiscal de contrato