



**ESTADO DO RIO
GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARCELINO RAMOS**

Praça Pe. Basso, 15 – CEP: 99.800-000

Fone: (0XX) 54 – 3372-1334

e-mail: licita@marcelinoramos.rs.gov.br; prefeitura@marcelinoramos.rs.gov.br

***RELATÓRIO FINAL
DA COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO
PROCESSO 19/2025 – CREDENCIAMENTO 01/2025
IMÓVEL PARA A CONSTRUÇÃO DE UBS E CRAS***

INSTRUÇÃO

A Comissão de contratação do Município de Marcelino Ramos composta por Gisele Lopes Barancelli, Giana Rachinski Dágostini e Renato da Conceição recebeu propostas de venda de três imóveis identificados nas atas como Imóvel 1 descrito como os lotes urbanos 1 a 7, da Avenida Beira Rio de propriedade de Bruschi Engenharia Ltda, Imóvel 2 descrito como os Lotes 1 a 11 da Avenida Beira Rio de propriedade de Bruschi Engenharia Ltda e Imóvel 3 descrito como a Chácara número 02 da Secção Uruguai de propriedade de Wilson Kuliesis, avaliou a documentação recebida e credenciou todos os imóveis tendo em vista apresentarem os documentos em acordo com o edital. Em seguida, foi feita a visita em todos os terrenos, com o acompanhamento dos proprietários e a comissão deliberou haver a necessidade de levantamento topográfico para uma melhor avaliação. Os documentos referentes a topografia foram recebidos no dia 25 de fevereiro quando a comissão procedeu a avaliação final e expediu o seguinte relatório.

CUMPRIMENTO DE REQUISITOS

O **Imóvel número 1** foi descartado pela Comissão em função de não atender ao potencial construtivo que se requer já que, com a construção da UBS conforme projeto, construção do CRAS e ainda estacionamento o espaço resta diminuto.

Imóvel número 02:

- Atende a necessidade de infraestrutura urbana solicitada exceto pela rede de esgoto que é inexistente.
- Quanto a mobilidade também foi aprovado sendo avaliado como de fácil acesso.
- A visibilidade é boa considerando que pode ser visualizado facilmente porque de ambos os lados da via se desloca.
- As dimensões do imóvel são superiores as solicitadas pelo edital.
- No que se refere ao potencial construtivo o Imóvel atende ao índice potencial sendo que a topografia, conforme laudos apresentados, dificulta extremamente a construção a que se pretende da UBS, conforme projeto já que necessita de 40 metros lineares de avanço para os fundos do imóvel, sem considerar possível rua ou rampa, sendo que da cota zero do terreno até os 50 metros de fundos a diferença de cota é de 20 metros de altura necessitando de ampla movimentação de terra e estrutura de contenção robusta com provável alto investimento. O imóvel, como está hoje, possui área aproveitável de cerca de 50% (levantamento topográfico)
- No que se refere a legalidade o imóvel esta aprovado.

Imóvel número 03

- Atende a necessidade de infraestrutura urbana solicitada exceto pela rede de esgoto que é inexistente.
- Quanto a mobilidade possui acesso a Rua porém está em nível acima cerca de 10 metros sendo de fácil para veículos automotores. No entanto, existe dificuldade para outros modais e ainda demanda infraestruturas de acesso que poder se tornar onerosas para o município.
- A visividade não pode ser considerada boa em vista de a construção precisar ser feita a cerca de 10 metros acima da Rua.

- As dimensões do imóvel são superiores as solicitadas pelo edital.
- No que se refere ao potencial construtivo o Imóvel atende ao índice potencial sendo que a topografia, conforme laudos apresentados, para a visibilidade e acessos que se pretende necessita de grande movimentação de terra com provável elevado custo, e ainda, de obras de contenção, o imóvel possui metragem aproveitável efetivo de cerca de 60% como está hoje (levantamento topográfico), conforme a topografia, considerando, nesse caso que as estruturas seriam construídas a cerca de 10 metros de altura do nível da Rua.
- No que se refere a legalidade o imóvel não atende aos requisitos ao solicitado pelo item 3.1.3.6 em vista que possui apenas uma transcrição de lote, sem medidas atualizadas, sem identificação dos confrontantes e sem matrícula individualizada.

CONCLUSÃO

Nenhum dos imóveis apresenta condições ideais para as construções pretendidas na data de hoje, no entanto com as melhorias necessárias podem atingir o potencial requerido. **Para que atendam os requisitos é necessário que as obras de movimentação de terra e contenção estejam inclusas no projetos executivos da UBS e CRAS.**

Observa-se que o imóvel número 3, descrito como a Chácara 2-A da Secção Uruguai não atende a LEGALIDADE (item 3.1.3.6) já que a Justificativa para a escolha da área mais adequada considerando a necessidade de aquisição de um imóvel para a construção de uma Unidade Básica de Saúde (UBS), com recursos provenientes de convênio do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), bem como de uma sede para o Centro de Referência da Assistência Social (CRAS), vinculada ao Ministério do Desenvolvimento e Assistência Social (MDS), é essencial que a área escolhida esteja apta e atenda aos requisitos legais e técnicos exigidos pelos convênios federais.

Diante das opções apresentadas, observa-se que o imóvel 2 possui matrícula atualizada, medidas devidamente especificadas, coordenadas geográficas definidas e está desembaraçado de quaisquer ônus ou restrições. Essa conformidade documental assegura a viabilidade jurídica e técnica do terreno, permitindo que o ente municipal cumpra com os requisitos necessários para dar prosseguimento ao processo e

posterior execução da obra, evitando entraves futuros que possam comprometer o cronograma e a efetivação dos investimentos públicos.

Por outro lado, o imóvel 3 apresentou apenas uma transcrição de lote, sem medidas atualizadas, sem identificação dos confrontantes e sem matrícula individualizada. Essa ausência de documentação ideal atual pode gerar dificuldades na regularização fundiária, comprometendo a titularidade e a possibilidade de alienação ou uso para fins públicos. Além disso, a falta de informações claras sobre os limites do imóvel pode acarretar disputas ou dificuldades no processo, contrariando as exigências do convênio federal.

Dessa forma, recomenda-se a escolha do **Imóvel número 2**, descrito como Lotes 1 a 11, da Avenida Beira Rio, visto que este já se encontra regularizado e apto para o processo, garantindo segurança jurídica à Administração Pública e viabilizando o cumprimento dos prazos e exigências estabelecidos pelos órgãos concedentes dos recursos.

É o relatório.

Marcelino Ramos, 25 de fevereiro de 2025.