



LAUDO TÉCNICO DE ANÁLISE DE PROPOSTAS

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 002/2026 – SMS

OBJETO: AQUISIÇÃO DE IMÓVEL

1. OBJETO

O presente laudo tem por finalidade apresentar a análise técnica das propostas recebidas no âmbito do Edital de Chamamento Público nº 002/2026 – SMS, cujo objeto consiste na prospecção do mercado imobiliário para futura aquisição de imóvel destinado à instalação da sede própria de um Centro Especializado para ações voltadas à saúde integral da mulher.

2. REQUISITOS DO IMÓVEL

O imóvel a ser adquirido deverá atender, no mínimo, às seguintes especificações: área construída mínima de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e área de terreno mínima de 200 m² (duzentos metros quadrados), preferencialmente localizado na região central do município ou em bairros adjacentes, com fácil acesso ao público e aos serviços essenciais.

Deverá dispor de ambientes adequados ao pleno funcionamento das atividades propostas, incluindo, obrigatoriamente: sala de espera; sala de atendimento médico com banheiro; sala destinada à coleta com banheiro; no mínimo, mais dois banheiros; três quartos; cozinha; lavanderia; espaço destinado à realização de atividades físicas; garagem e estacionamento.

Será considerado diferencial a existência de armários embutidos em ambientes estratégicos.

O imóvel deverá, ainda, atender integralmente às normas de acessibilidade, contemplando rotas acessíveis, ausência de barreiras arquitetônicas, portas e corredores com dimensões adequadas, bem como todos os demais requisitos necessários para garantir o pleno acesso e utilização por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, em conformidade com a legislação vigente.

3. APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

Foram recebidas 04 (quatro) propostas pelo Setor de Licitações e Compras da Secretaria Municipal de Saúde de Lages, conforme descrito abaixo:

Imóvel 01

Proponente: Cibelle Sá Ramos – CPF: 023.224.569-00

Corretora de Imóveis – CRECI 74127F

Endereço: Rua Wagi de Azevedo Trilha, Bairro Centro – Lages/SC

Imóvel 02

Proponente: Walter Herbert Grueter Junior – CPF: 220.580.879-68

CRECI 4995-F

Endereço: Rua Manoel Thiago de Castro, nº 585 - Centro – Lages/SC

Imóvel 03

Proponente: Ovídio Márcio de Oliveira Waldrigues – CPF: 486.276.749-49

Endereço: Rua Cândido Ramos, nº 26, Centro – Lages/SC

Imóvel 04

Proponente: Rodrigo Wachsmann Pereira – Engenheiro Civil – CREA 154601-1

CPF: 083.625.629-86

Endereço: Rodovia BR-282, nº 612, Bairro Gethal – Lages/SC

4. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

As avaliações técnicas foram realizadas nos dias 14 e 16 de abril de 2026, por equipe composta por integrantes da Comissão da Secretaria Municipal de Saúde de Lages, incluindo análise documental e, quando necessário, vistoria in loco para verificação das informações prestadas.

Durante a análise, foram solicitadas documentações complementares com o objetivo de garantir amplo conhecimento das condições dos imóveis apresentados.

5. ANÁLISE DAS PROPOSTAS

5.1 Imóvel 01

O proponente não apresentou a documentação complementar solicitada para realização da vistoria, impossibilitando a análise técnica adequada.

Conclusão: Proposta desclassificada por insuficiência de informações.

5.2 Imóvel 02

O imóvel atende aos requisitos mínimos de área construída e terreno, estando localizado em região central com fácil acesso ao público e serviços essenciais.

Apresenta:

Ambientes compatíveis com as necessidades do serviço;

Sala de espera, consultórios, quartos, cozinha, lavanderia;

Espaço para atividades físicas;

Garagem e estacionamento;

Armários embutidos em pontos estratégicos;

Condições adequadas de acessibilidade, conforme legislação vigente.

Ponto de ressalva:

Possui 03 banheiros, enquanto o edital exige 04.

Observação: O proponente compromete-se a executar a adequação necessária (construção de banheiro adicional) caso a proposta seja aprovada.

Conclusão: Proposta apta, com ressalva sanável.

Complemento Técnico – Acessibilidade e Localização Estratégica:

Destaca-se que o imóvel encontra-se localizado em área com boa acessibilidade urbana, próximo a unidade hospitalar de referência e clínica oncológica, o que representa fator altamente favorável à implantação do serviço proposto. Tal proximidade contribui significativamente para a integração da rede de atenção à saúde, facilitando o encaminhamento de pacientes, o acesso a exames complementares e o suporte assistencial especializado.

A localização também favorece o deslocamento de usuárias, especialmente aquelas em acompanhamento contínuo, como pacientes oncológicas, reduzindo o tempo de trajeto e promovendo maior adesão ao tratamento. Além disso, a região apresenta infraestrutura urbana consolidada, com oferta de transporte e vias de acesso adequadas.

No que se refere à acessibilidade, o imóvel apresenta condições compatíveis com as exigências normativas, permitindo o deslocamento seguro de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, aspecto essencial para a natureza do serviço a ser implantado.

Dessa forma, a localização e as condições de acessibilidade reforçam a viabilidade técnica da proposta, agregando valor estratégico à escolha do imóvel.

5.3 Imóvel 03

O imóvel atende aos requisitos mínimos de área e localização, com fácil acesso ao público.

Apresenta:

Ambientes adequados ao funcionamento proposto;

Garagem, porém sem estacionamento;

Ausência de armários embutidos.

Pontos de não conformidade:

Não atende às normas de acessibilidade;

Estrutura com dois pavimentos e **presença de escadas**, configurando barreiras arquitetônicas.

Conclusão: Proposta não recomendada por não atender aos requisitos de **acessibilidade**.

Complemento técnico: A configuração estrutural do imóvel, composta por dois pavimentos interligados exclusivamente por escadas, configura barreira arquitetônica significativa, comprometendo a acessibilidade interna. A ausência de soluções adequadas de circulação vertical acessível, como rampas com inclinação normativa ou equipamentos de transporte vertical (plataforma elevatória ou elevador), impede o deslocamento autônomo e seguro de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida entre os ambientes.

Tal limitação impacta diretamente na funcionalidade do imóvel para fins de instalação de serviço de saúde, uma vez que restringe o acesso universal aos espaços de atendimento, podendo gerar segregação de usuários e comprometimento da integralidade da assistência.

Adicionalmente, a adaptação estrutural necessária para adequação às normas de acessibilidade apresenta elevada complexidade técnica e possível impacto financeiro relevante, o que reduz a viabilidade da proposta no contexto do presente certame.

Dessa forma, resta evidenciado que a acessibilidade interna do imóvel encontra-se prejudicada, não atendendo aos requisitos mínimos estabelecidos no edital e na legislação vigente.

5.4 Imóvel 04

O imóvel atende aos requisitos mínimos de área, número de quartos e banheiros, porém:

Não está localizado em região central;

Possui acesso dificultado, situado às **margens da Rodovia BR-282**.

Apresenta:

Ambientes adequados ao funcionamento;

Garagem e estacionamento;

Ausência de armários embutidos.

Pontos de não conformidade:

Não atende às normas de acessibilidade, apresentando desníveis e degraus.

Conclusão: Proposta não recomendada devido à **localização inadequada** e pendências relevantes de acessibilidade. A localização do imóvel às margens da Rodovia BR-282 apresenta fatores de risco relevantes, especialmente no que se refere à segurança dos pacientes e ao acesso ao serviço de saúde. Por se tratar de via de tráfego intenso e velocidade elevada, há aumento significativo do risco de acidentes durante o acesso e saída do imóvel, sobretudo para pedestres, idosos, gestantes e pessoas com mobilidade reduzida.

Além disso, a ausência de infraestrutura adequada para travessia segura, como faixas de pedestres, passarelas ou dispositivos de redução de velocidade, compromete a acessibilidade universal e dificulta o deslocamento seguro dos usuários. Tal condição pode gerar barreiras no acesso ao serviço, reduzindo a efetividade da política pública de saúde proposta.

O deslocamento até o imóvel também pode ser prejudicado pela limitação de transporte público acessível na região, bem como pela dificuldade de parada e estacionamento em local seguro, impactando diretamente na logística de atendimento e no fluxo de pacientes.

Dessa forma, a localização em questão não atende plenamente aos princípios de segurança, acessibilidade e facilidade de acesso exigidos para a implantação de unidade de saúde, configurando fator restritivo relevante à sua seleção.

6. CONCLUSÃO FINAL

Após análise técnica detalhada das propostas apresentadas, com base nos critérios estabelecidos no Edital de Chamamento Público nº 002/2026 – SMS, bem como nas vistorias realizadas e na documentação apresentada, a Comissão conclui que:

01 (uma) proposta foi desclassificada por ausência de documentação obrigatória, inviabilizando sua análise e aferição de conformidade;

02 (duas) propostas não atendem aos requisitos essenciais do edital, apresentando inconformidades relevantes e não sanáveis, especialmente no que se refere à acessibilidade e à localização, fatores estes considerados críticos para a implantação de unidade de saúde, por impactarem diretamente na segurança, no acesso universal e na efetividade da prestação do serviço público;

01 (uma) proposta (Imóvel 02) atende de forma substancial e satisfatória ao conjunto dos requisitos técnicos, funcionais e locacionais exigidos, apresentando apenas ressalva pontual de caráter sanável, relativa ao número de banheiros.

Destaca-se que a inconformidade identificada no Imóvel 02 não compromete sua estrutura funcional nem sua adequação ao uso pretendido, sendo passível de correção simples, de baixa complexidade técnica e devidamente assumida pelo proponente, sem prejuízo à viabilidade da aquisição.

Adicionalmente, o referido imóvel demonstra plena compatibilidade com a finalidade pública proposta, atendendo aos critérios de acessibilidade, localização estratégica, integração com a rede de saúde e condições estruturais adequadas ao funcionamento do serviço, diferentemente das demais propostas, que apresentam limitações significativas e impeditivas.


Diante do exposto, sob os princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público, a Comissão manifesta-se **favoravelmente à continuidade do processo de aquisição do Imóvel 02**, condicionando sua efetivação ao cumprimento integral da adequação referente ao número mínimo de banheiros, conforme exigido no edital.

A justificativa é reforçada pelo fato de que o imóvel 02 se enquadra plenamente nas necessidades da Administração, demonstrando características únicas que evidenciam sua singularidade. Tal condição torna inviável a competição, justificando, portanto, a aquisição do referido imóvel **por meio de inexigibilidade**. Destaca-se que o processo de inexigibilidade terá início somente após a construção do banheiro no imóvel por parte do proprietário, atendendo assim 100% os requisitos do edital.


Por fim, ressalta-se que a presente recomendação está tecnicamente fundamentada e evidencia a proposta mais vantajosa à Administração Pública, tanto sob o aspecto estrutural quanto funcional, garantindo condições adequadas para a implantação do serviço pretendido.

Atenciosamente


Lages, 16 de abril de 2026.

Documento assinado digitalmente
 JULIANO SCHNEIDER BORBA
Data: 17/04/2026 08:25:00-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>


Juliano Borba

Documento assinado digitalmente
 LIGIANI ZILIO BORGES MARINHO
Data: 17/04/2026 08:29:07-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Ligiani Zilio Borges Marinho

Documento assinado digitalmente
 DAYANE CRISTINA BORDIN
Data: 17/04/2026 09:32:07-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Dayane Bordin

Documento assinado digitalmente
 FABIANA PADILHA DA SILVA
Data: 17/04/2026 10:00:34-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Fabiana Padilha da Silva