

**TERMO DE FORMALIZAÇÃO DE ATOS DA COMISSÃO ESPECIAL DE
AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

RESOLUÇÃO CONIMS 259/2023

RELATÓRIO FINAL

No dia 01 de dezembro de 2023, os membros da Comissão instaurada pela Resolução nº 259/2023, instituída para promover a avaliação de espaços aptos a atender à necessidade pontual de alocação de sala de realização de exames de eletroencefalograma, com a função de buscar este espaço que atendam às exigências indicadas pelo setor competente, avaliar se as características foram atendidas, identificar o valor de mercado e a compatibilidade do montante oferecido ao espaço singularizado, se reuniram para analisar os documentos e informações levantadas, em especial os seguintes:

1 - CONTEXTO DE ANÁLISE:

- a) Este CONIMS realiza atendimento à pacientes oriundos dos 26 municípios consorciados quanto a realização de **exames de eletroencefalograma**, que é um exame que avalia a atividade dos impulsos elétricos do cérebro gerados de forma natural, examinando a normalidade do funcionamento cerebral quanto à intensidade e regularidade dos impulsos emitidos.
- b) Que para a realização do exame é necessário que o paciente esteja entre a sonolência e a vigília, para que as variações na atividade cerebral sejam captadas, com o prédio sede do CONIMS, local onde abriga a realização dos referidos exames se encontra em reforma, pela ocorrência de barulhos, ruídos intensos acaba que prejudicando a execução dos mesmos e a alguns casos impossibilita a realização, pois atende tanto adultos como crianças, sendo estas mais difíceis de manter no estado apto a realizar o exame.
- c) **Justificativa** de lavra da Secretaria Executiva e do Presidente do CONIMS da necessidade de o espaço ser próximo aos arredores do CONIMS, tendo-se adotado o parâmetro de distância de 500 metros de distância da sede do CONIMS;
- d) Consultas e pesquisa de disponibilidade de imóveis nas seguintes **Imobiliárias da cidade:**
 - c.1) Valmir Imóveis;

- c.2) Solar Imóveis
- c.3) Koslinski Empreendimentos Imobiliários
- c.4) Imobiliária Chaves na Mão
- c.5) Suelyn Maria Longhi de Oliveira
- c.6) Imax Clinica de Diagnostico por Imagem
- c.7) Uniq – Consultor Imobiliário - Uniclinicas

e) Consultas em **anúncios de locação**.

f) Inexistência de imóvel público disponível do Município de Pato Branco

g) Necessidade de imediata contratação para a continuidade dos exames de eletroencefalograma.

2 - REQUISITOS OBJETIVOS DO ESPAÇO BUSCADO:

O espaço deve possuir os seguintes prontos requisitos ou de imediata adaptação a custo do proprietário:

- a) Proximidade física – máximo 500 metros de distância da sede do CONIMS;
- b) Disponibilidade de locação imediata;
- c) Meios de controle de temperatura, ambiente fresco e climatizado, com ar condicionado,
- d) Estrutura com sala de espera para acomodar os pacientes, com banheiro e água.
- e) Ambiente com higienização.
- f) Sala com mobiliário e divisória.
- g) Bom estado de conservação.

3 – ESPAÇOS ACHADOS:

- a) **Imóvel localizado na Rua Padre Anchieta, 111, Trevo da Guarany (Suelyn Maria Longhi de Oliveira)**

Requisitos verificados in loco pela Comissão:

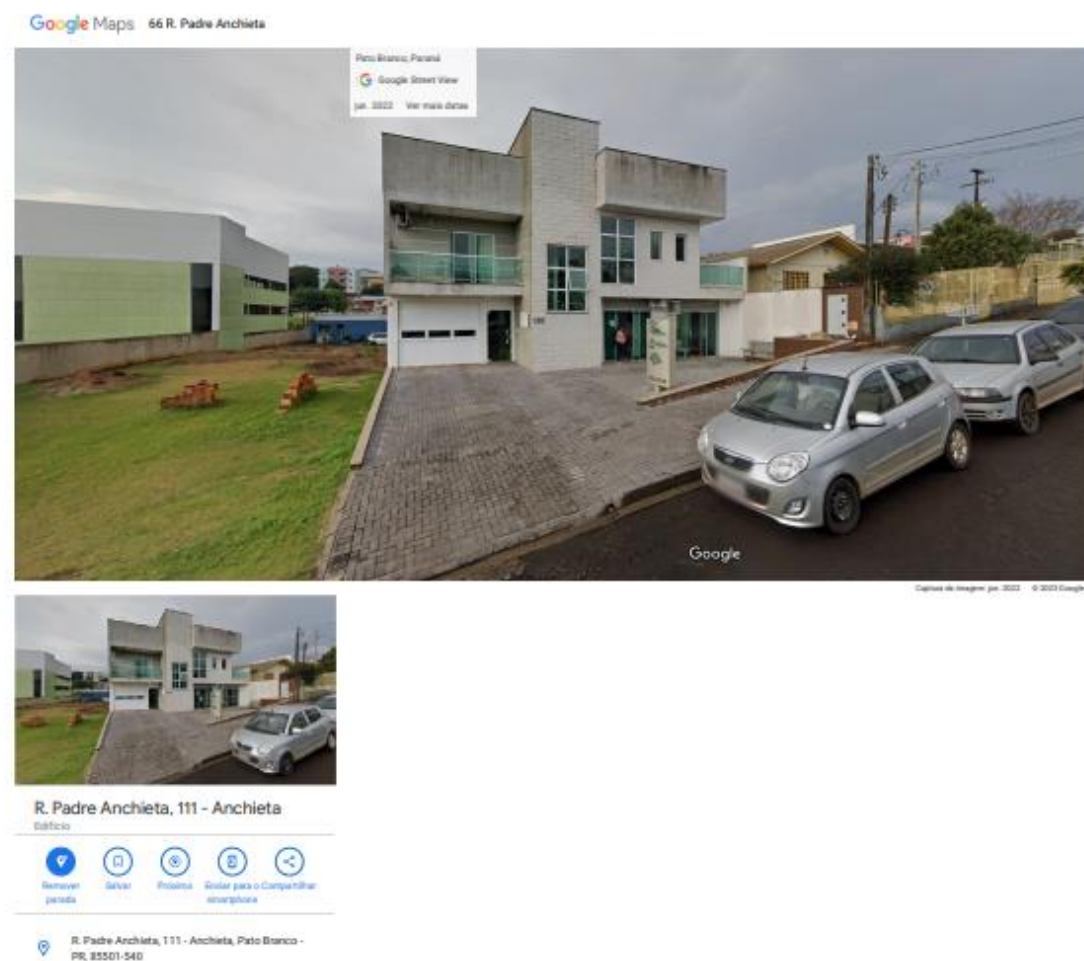
- distância de 150m do Consórcio
- cerca de 7,5m²
- aluguel mensal de R\$ 1.800,00 reais + R\$60,00 Material de consumo + R\$200,00 limpeza + R\$40,00 IPTU e Taxa de Lixo
- Luz, Água e internet inclusos.

- Estrutura com recepção, banheiro, ambiente climatizado, água e mobília na sala (maca, mesa e cadeira).
- Sala afastada das demais, sala com cortinas e silenciosa (afastada da recepção e sala de espera).
- sem custos de adaptações ao Consórcio;
- disponibilidade imediata.

Imagens:

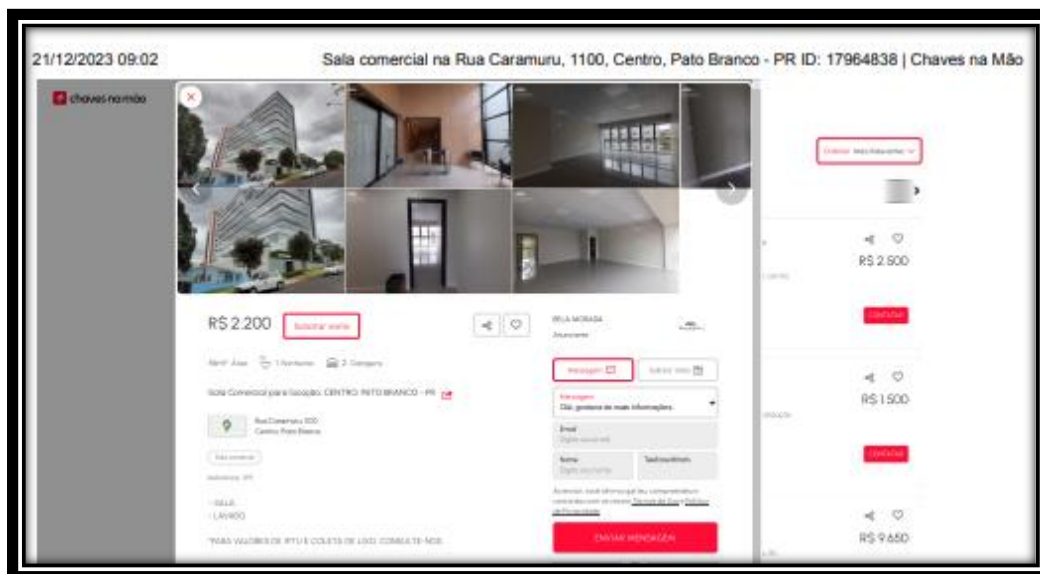
21/12/2023 09:41

66 R. Padre Anchieta - Google Maps



Conclusão Parcial - apto para a necessidade

b) Imóvel localizado na Rua Caramuru, 1100 (Imobiliária Chaves na Mão)

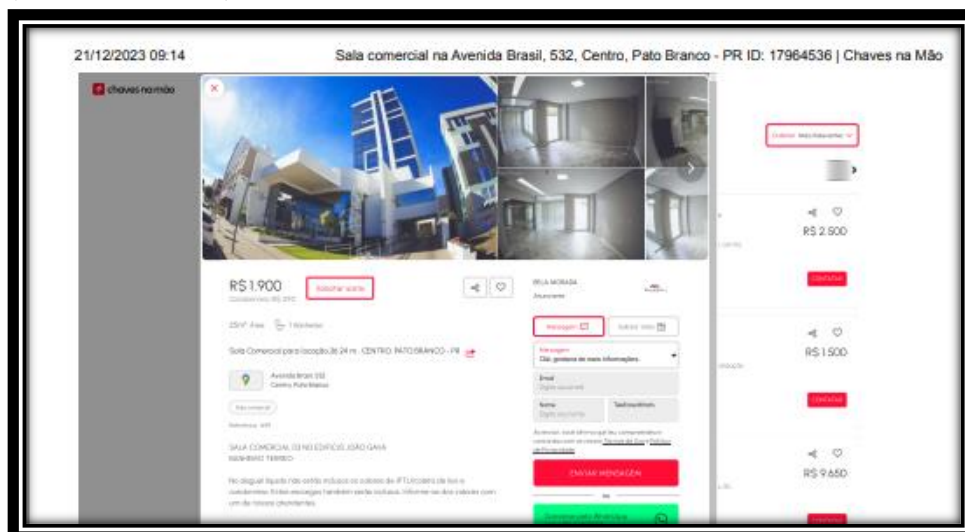


Requisitos verificados in loco pela Comissão:

- distância de 600m do Consórcio
- estrutura conta com uma metragem de 46,00m²
- aluguel de R\$ 2.200,00 reais + IPTU e Coleta de Lixo
- Sala sem mobiliário, sem divisórias e sem recepção, impróprio para uso imediato, custo para adequar a necessidade da demanda.
- Valor maior que outros espaços.

Conclusão Parcial - inapto para a necessidade

- c) Imóvel localizado na Avenida Brasil, 532, Centro – Edifício João Gava (Chaves na mão)

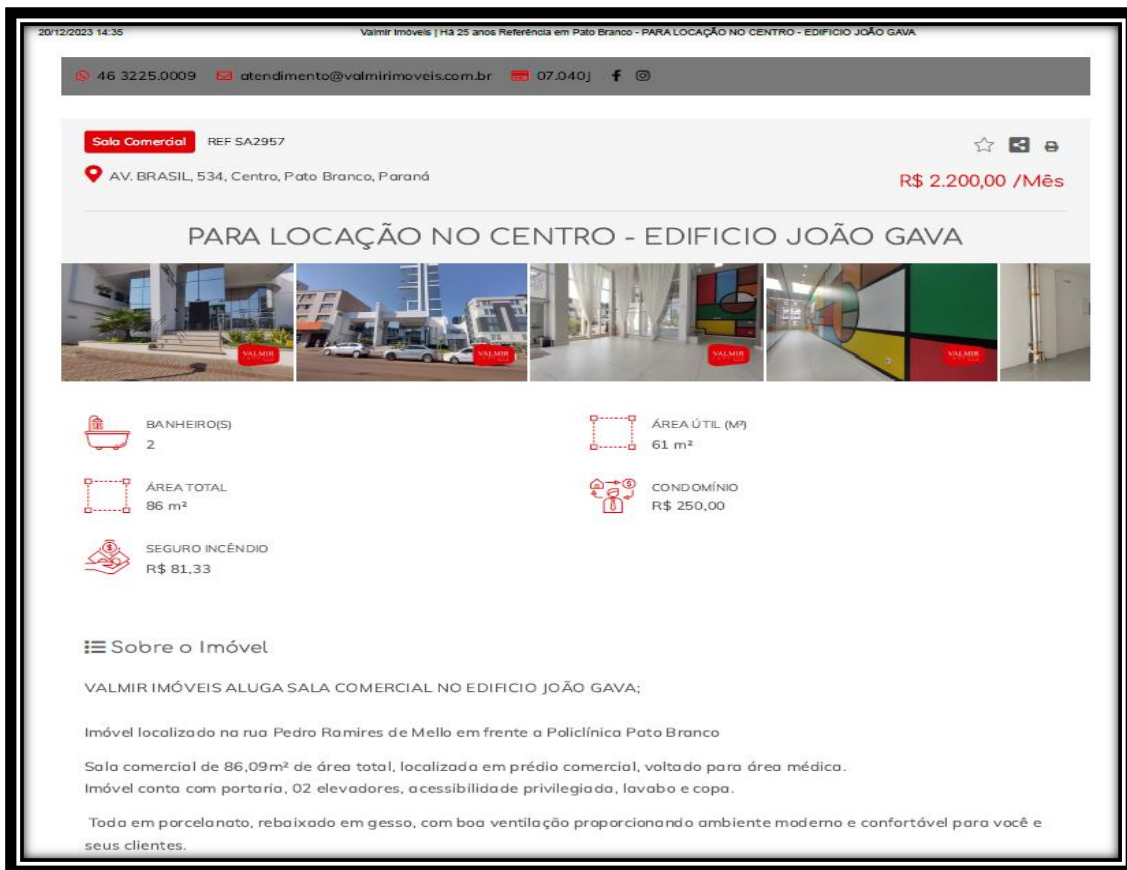


Requisitos verificados in loco pela Comissão:

- distância de 2 km do Consórcio
- estrutura conta com uma metragem de 25,00m²
- aluguel de R\$ 1.900 reais + IPTU + Coleta de Lixo + Condomínio
- Sala sem mobiliário, sem divisórias e sem recepção, impróprio para uso imediato, custo para adequar a necessidade da demanda

Conclusão Parcial - inapto para a necessidade

d) Imóvel localizado na Avenida Brasil, 534 (Imobiliária Ivo imóveis)



20/12/2023 14:35 Valmir Imóveis | Há 25 anos Referência em Pato Branco - PARA LOCAÇÃO NO CENTRO - EDIFÍCIO JOÃO GAVA

46 3225.0009 atendimento@valmirimoveis.com.br 07.040 f

Sala Comercial REF SA2957

AV. BRASIL, 534, Centro, Pato Branco, Paraná

R\$ 2.200,00 /Mês

PARA LOCAÇÃO NO CENTRO - EDIFÍCIO JOÃO GAVA

BANHEIRO(S)
2

ÁREA ÚTL (M²)
61 m²

ÁREA TOTAL
86 m²

CONDOMÍNIO
R\$ 250,00

SEGURO INCÊNDIO
R\$ 81,33

Sobre o Imóvel

VALMIR IMÓVEIS ALUGA SALA COMERCIAL NO EDIFÍCIO JOÃO GAVA:

Imóvel localizado na rua Pedro Ramires de Mello em frente a Policlínica Pato Branco

Sala comercial de 86,09m² de área total, localizada em prédio comercial, voltado para área médica.

Imóvel conta com portaria, 02 elevadores, acessibilidade privilegiada, lavabo e copa.

Toda em porcelanato, rebaxado em gesso, com boa ventilação proporcionando ambiente moderno e confortável para você e seus clientes.

Requisitos verificados no descritivo pela Comissão mas não aferidos in loco pois o imóvel havia sido locado:

- distância de 1,8Km do Consórcio
- estrutura área total de 86m², - área útil 61m²

- aluguel de R\$ 2.200,00 reais + Condomínio R\$ 250,00 + Seguro incêndio R\$81,33 + IPTU + Taxa de Lixo
- Sala sem mobiliário, sem divisórias e sem recepção, impróprio para uso imediato, custo para adequar a necessidade da demanda.
- metragem muito superior ao necessário (o que aumento o custo)

e) Imóvel localizado na Rua Xavantes, 485, Centro (Koslinski Empreendimentos Imobiliários)

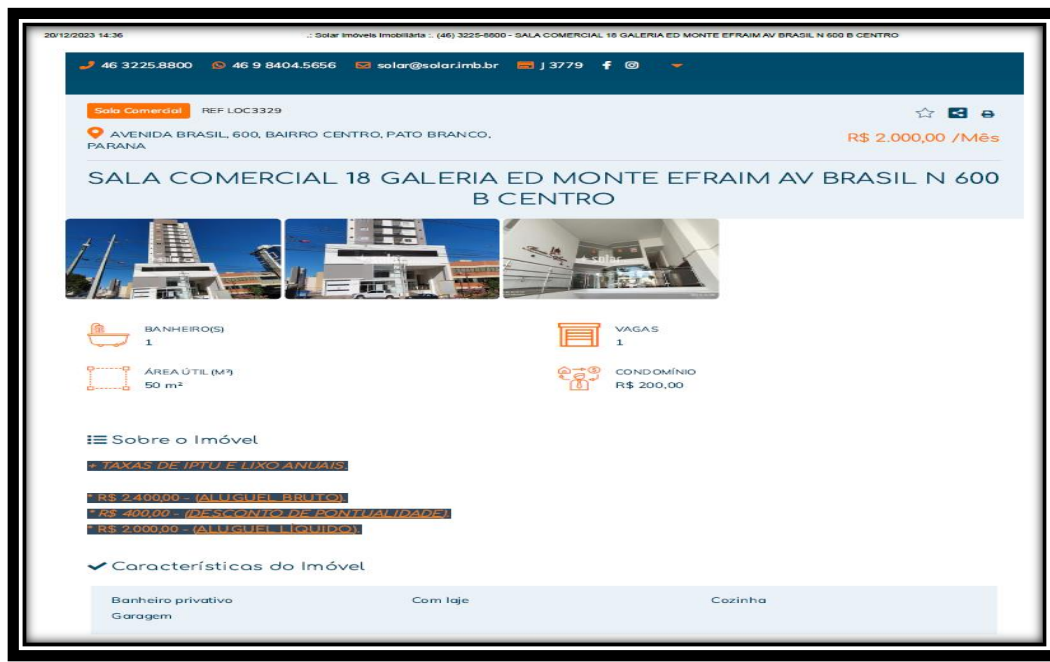
Conclusão Parcial - inapto para a necessidade

Requisitos verificados no descritivo pela Comissão mas não aferidos in loco pois o imóvel havia sido locado:

- distância de 1,6 Km do Consórcio
- aluguel de R\$ 2.500,00 reais
- Sala sem mobiliário, sem divisórias e sem recepção, impróprio para uso imediato, custo para adequar a necessidade da demanda.

Conclusão Parcial - inapto para a necessidade

f) Imóvel localizado na Avenida Brasil, 600, Centro (Solar imobiliária)



20/12/2023 14:36

Solar Imóveis Imobiliária - (46) 3225-8800 - SALA COMERCIAL 18 GALERIA ED MONTE EFRAIM AV BRASIL N 600 B CENTRO

46 3225.8800 46 9 8404.5656 solar@solar.imb.br 3779

Solo Comercial REF LOC3329

AVENIDA BRASIL, 600, BAIRRO CENTRO, PATO BRANCO, PARANÁ

R\$ 2.000,00 /Mês

SALA COMERCIAL 18 GALERIA ED MONTE EFRAIM AV BRASIL N 600 B CENTRO

BANHEIRO(S) 1

ÁREA ÚTIL (M²) 50 m²

VAGAS 1

CONDOMÍNIO R\$ 200,00

Sobre o Imóvel

TAXAS DE IMPLANTACAO ANUAIS

R\$ 2.400,00 (ALUGUEIRO)

R\$ 2.000,00 (CONDOMINIO)

R\$ 2.000,00 (ALUGUEIRO)

Características do Imóvel

Banheiro privativo

Com laje

Cozinha

Garagem

Conclusão Parcial - inapto para a necessidade

Requisitos verificados no descritivo pela Comissão mas não aferidos in loco pois o imóvel havia sido locado:

- distância de 1,2 Km do Consórcio
- Área útil do espaço 50m²
- aluguel de R\$ 2.400,00 reais + Taxa de lixo + IPTU + condomínio R\$200,00 – (menos) desconto de pontualidade R\$400,00.
- Sala sem mobiliário, sem divisórias e sem recepção, impróprio para uso imediato, custo para adequar a necessidade da demanda.

Conclusão Parcial - inapto para a necessidade

g) Imóvel localizado na Rua Itacolomi, 946, edifício Vega

Requisitos verificados no descritivo pela Comissão mas não aferidos in loco pois o imóvel havia sido locado:

- Distância de 1,7 Km do Consórcio
- aluguel de R\$ 3.500,00 reais.
- Sala sem mobiliário.

Conclusão Parcial - inapto para a necessidade

4 – ADEQUAÇÃO DOS ESPAÇOS APROVADOS:

Dentre os espaços aprovados (subitem a do item anterior) promoveu-se análise de compatibilidade da estrutura com as necessidades reais do setor de atendimento, em termos de alocação do espaço e organização do serviço.

Conclusão Parcial - apto para a necessidade

5 – COMPATIBILIDADE COM VALOR DE MERCADO:

Analizados os espaços que atenderam às descrições objetivas do Setor de Atendimento ao Usuário do CONIMS, observa-se que o único imóvel que atendeu à exigência oferece preço compatível com o valor de mercado.

O fato de não ser necessário realizar nenhuma adaptação ou reforma no espaço, com imediata disponibilidade para uso também contribui para a vantajosidade econômica.

Para fins de comparativo de preço de mercado, foram acessados outros imóveis (documento anexo – cesta de preços), com preços inferiores e superiores, mas características inadequadas e inacabados.

O espaço oferecido para locação embora seja em um único imóvel sem averbação na matrícula do imóvel, a sala de atendimento é locada como unidade e como tal, está disponível para suprir a demanda que é por tempo determinado, o que se torna mais viável por fornecer tudo o que precisa para os atendimentos sem que haja custos adicionais com mobília e reforma.

6 – CONCLUSÃO FINAL

Essa Comissão conclui pela adequação e peculiaridade (singularidade) do espaço localizado na Rua Padre Anchieta, 111, Trevo da Guarany, Pato Branco.

Da realização de vistoria prévia, como condição da celebração do contrato, será emitido relatório fotográfico o qual será juntado ao processo.

Pato Branco, 20 de dezembro de 2023.

OSVALDO DE ALENCAR PASSOS GUIMARÃES
Presidente da Comissão

JOÃO BERTHIER BRASIL NETO
Membro

CLEIDIANE LOPES DOS SANTOS
Membro