

JUSTIFICATIVAS ACERCA DA ESCOLHA DO CONTRATADO E PREÇO

Justifica-se a escolha de locação do imóvel situado na rua Geral Braço São João (Servidão), 4893, no bairro Braço São João, sob o código do imóvel 37250, sendo de propriedade do Sr. Ademilson Vieira e sua esposa Renata de Oliveira Martins Vieira para implementação de uma nova Unidade Básica de Saúde (UBS), com estimativa de atender cerca de 2.500 munícipes. Além do imóvel ser o único disponível que atendesse previamente as necessidades da administração, o proprietário realizou diversos ajustes na planta para que a instalação da UBS não tivesse custo significativo para a administração.

O imóvel situado na rua Geral Braço São João (Servidão), 4893, no bairro Braço São João, sob o código do imóvel 37250, possuindo 143,80m², está adequado para abrigar uma nova Unidade Básica de Saúde, por sua localização estratégica no bairro e pelo proprietário ter realizado os ajustes na planta conforme as diretrizes da Secretaria de Saúde. A ausência de custos adicionais relevantes de adaptação o torna uma escolha vantajosa para a administração. Após uma busca na região, nenhum outro imóvel foi encontrado para atender plenamente aos requisitos de uma Unidade Básica de Saúde. O parecer da engenharia municipal confirma que o prédio satisfaz os requisitos necessários.

Após a realização de duas avaliações imobiliárias independentes, obteve-se uma média de R\$ 2.271,83 (vide tabela abaixo) como valor de mercado para a locação mensal do imóvel:

Avaliador 1	Valor	Avaliador 2	Valor	Valór médio de locação
JEAN DA SILVA PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO CRECI Nº. 12355 CNAI Nº. 16413	R\$ 2.350,00	Moises Pedro Valiatti CNAI 24.560 CRECI F 53.971 RS CFTA 01057926086	R\$ 2.193,66	R\$ 2.271,83

No entanto, o valor acordado para a locação é de R\$ 4.500,00. Esta diferença de R\$ 2.228,17 se justifica pelo investimento de R\$ 114.500,00 feito pelo proprietário para adequar a infraestrutura do local.

As adequações necessárias incluíram:

- Modificação das instalações elétricas e hidráulicas para suportar o equipamento médico necessário;
- Criação das salas de farmácia, espera, consultório, curativo, medicação, triagem, reuniões, enfermeira, almoxarifado, copa, recepção e lavanderia.
- Reforma do telhado do prédio.
- Reforma da parte elétrica.

- Pintura.
- Regularização documental da edificação

Para compensar o investimento feito pelo proprietário, a diferença entre o valor de mercado da locação e o valor acordado será abatida do montante total investido. Portanto, a diferença mensal de R\$ 2.228,17 - observado a futura previsão contratual para limitar a locação nos termos agora acordados ao prazo de 3 (três) anos (possibilitada nova negociação e contratação findado referido prazo) - contribuirá para amortizar o investimento inicial de R\$ 114.500,00 realizado pelo proprietário.

Vale ressaltar que além de atender às necessidades da UBS, o investimento de R\$ 114.500,00 também melhorou significativamente o imóvel do proprietário. Por isso, é justo que a administração não pague todo o valor investido.

A decisão de alugar o imóvel por R\$ 4.500,00, apesar de ser superior à média de mercado avaliada, é justificada pelos significativos investimentos feitos pelo proprietário para adequação do espaço. Isso garante a imediata funcionalidade da UBS e os benefícios para a comunidade.

O abatimento da diferença no valor de locação em relação ao investimento realizado assegura uma compensação justa e equitativa ao proprietário, promovendo uma solução vantajosa para ambas as partes envolvidas.

Assim, o gasto anual com o pagamento do aluguel é de R\$ 54.000,00 a serem pagos em 12 parcelas mensais de R\$ 4.500,00.

Sendo assim, justificada está a escolha da empresa e preço a ser contratado.

Santo Amaro da Imperatriz, em 19 de junho de 2024.

TUAN LUCAS HONORATO
ASSISTENTE ADMINISTRATIVO

Documento original eletrônico assinado digitalmente nos termos do Artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2/2001 e Lei Federal nº 14.063/2020.

Assinantes

Veracidade do documento

Documento assinado digitalmente.

Verifique a veracidade utilizando o QR Code ao lado ou acesse o site **verificador-assinaturas.plataforma.betha.cloud** e insira o código abaixo:

DNO**1JX****9QJ****EK0**