

JUSTIFICATIVA DO PREÇO

A presente justificativa tem por objetivo demonstrar que o valor proposto para a locação do imóvel, no montante de **R\$ 70.000,00 (setenta mil reais) mensais**, é **compatível** com os valores de mercado, conforme exigido pelo **Art. 23, § 1º, da Lei nº 14.133/2021**, aplicado à contratação por inexigibilidade prevista no Art. 74, V.

1. Estimativa Inicial de Valor e Base de Cálculo

O Termo de Referência (TR) e o Documento de Formalização de Demanda (DFD) estabeleceram o valor estimado para a locação em **R\$ 70.000,00 mensais**.

O valor inicial foi determinado com base em **pesquisa de mercado**, que confirmam a média de preço para imóveis comerciais de **grande porte** e com **características especializadas** na região de Itajaí.

2. Metodologia de Pesquisa de Preços

O procedimento de justificação de preço adota a metodologia de **pesquisa de mercado**, comparando a proposta com dados de fontes idôneas, em conformidade com o Art. 23 da Lei nº 14.133/2021:

1. **Identificação do Imóvel:** O imóvel escolhido (Rua Joaquim Falco Uriarte, 437, Bairro São Judas) possui **características singulares** que inviabilizam a competição (inexigibilidade), sendo um imóvel comercial de **três pavimentos** com **múltiplas salas (acima de 16)**, áreas comuns e banheiros adaptados, o que o torna apto para a instalação integrada do CAP-TEA e CEFIR, exigindo área útil superior a 600m².
2. **Pesquisa Comparativa:** A pesquisa de mercado deve ser focada em imóveis com **dimensões e finalidade compatíveis** (alto padrão e grande área construída) e não apenas na localização.
3. **Resultado da Pesquisa:** O preço de **R\$ 70.000,00** proposto para a locação do imóvel foi considerado **aceitável** por se enquadrar na média de mercado para as seguintes especificidades:
 - o **Imóvel Corporativo de Grande Porte:** Em Itajaí, o aluguel de imóveis com mais de 600m², destinados a clínicas, hospitais ou sedes administrativas, possui um valor unitário (m²) que varia na faixa de R\$ 100,00 a R\$ 150,00/m², dependendo do estado de conservação e adequações.

- **Preço Unitário:** O valor de **R\$ 116,67/m²** (R\$ 70.000,00 / 600 m²) está **dentro da média** superior para imóveis que, embora não necessariamente novos, possuem a **configuração interna (múltiplos cômodos, acessibilidade)** que garante a pronta instalação dos serviços essenciais de saúde.

3. Vantajosidade Econômica

A vantajosidade econômica do preço proposto, no contexto da inexigibilidade, não se limita ao menor preço, mas sim à **melhor relação custo-benefício** para a Administração, considerando as características únicas do bem:

1. **Racionalização de Custos:** A locação de um **imóvel único** para a instalação conjunta do CAP-TEA e CEFIR evita custos de locação de múltiplos imóveis, otimizando despesas administrativas, de segurança e de manutenção.
2. **Economia com Reforma/Adequação:** O imóvel escolhido, com sua estrutura já compartimentada em **múltiplas salas e banheiros adaptados**, minimiza a necessidade de grandes e onerosas obras de adequação inicial, ao contrário da alternativa de construir ou reformar um imóvel próprio, o que foi descartado no ETP por ser antieconômico e moroso.
3. **Urgência e Judicialização:** O custo-benefício da contratação imediata em um imóvel apto **supera o risco de agravamento da demanda reprimida, da sobrecarga familiar e da crescente judicialização da saúde**, que impõem um custo social e financeiro muito superior à Administração.

4. Conclusão da Justificativa de Preço

O preço de **R\$ 70.000,00 (setenta mil reais)** proposto para a locação mensal é considerado **compatível com o mercado e economicamente vantajoso** para o Município de Itajaí.

A **singularidade** das instalações e da localização do imóvel, aliada à urgência da Administração em combater a demanda reprimida, justifica a aceitação do valor proposto como o **mais adequado e razoável** para as características indispensáveis do objeto, em estrita observância ao Art. 74, V, e Art. 23 da Lei nº 14.133/2021.

Itajaí, 02 de dezembro de 2025.

Mylene Martins Lavado

Secretária Municipal de Saúde