

## JUSTIFICATIVA DE PREÇO

### PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 22/2025 FMS INEXIGIBILIDADE Nº 10/2025 FMS

**Objeto:** Locação de imóvel destinado ao funcionamento do EMAD – Equipe Multidisciplinar de Atenção Domiciliar

#### I – RELATÓRIO

O presente processo tem como finalidade a locação de imóvel situado à Rua Raimundo Correa, nº 1208, Bairro Caçador, Capivari de Baixo/SC, para instalação da unidade do EMAD – Equipe Multidisciplinar de Atenção Domiciliar, serviço essencial para a rede municipal de saúde, em cumprimento às diretrizes do Ministério da Saúde.

Foi apresentada proposta pelos proprietários Tiago da Cruz Florentino e Priscila Neves Paes, no valor de R\$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais) mensais, totalizando R\$ 28.800,00 (vinte e oito mil e oitocentos reais) para o período inicial de 12 (doze) meses

#### II – FUNDAMENTAÇÃO

##### 1. Base legal

Nos termos do **art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021**, é inexigível a licitação para aquisição ou locação de imóvel cujas características de localização e instalações tornem necessária a sua escolha. O § 5º do referido artigo exige:

- **avaliação prévia** do bem e estado de conservação;
- **certificação da inexistência de imóveis públicos vagos** que atendam ao objeto;
- **justificativas técnicas de singularidade** e de **vantajosidade** da contratação.

##### 2. Avaliação e compatibilidade de valores

A Comissão de Avaliação de Bens Imóveis atestou que o valor mensal proposto (R\$ 2.400,00) está em conformidade com os preços praticados no mercado imobiliário local, com base em pesquisa junto a imóveis de porte e características semelhantes

Além disso, a forma de pagamento parcelada em 12 meses assegura melhor controle orçamentário e equilíbrio financeiro,

### 3. Comparativos e referências externas

Levantamentos em outros municípios catarinenses que realizaram processos semelhantes (como Tubarão/SC, Laguna/SC e Imbituba/SC, disponíveis no DOM/SC) apontam que imóveis destinados a unidades de saúde, com área superior a 100 m<sup>2</sup> e infraestrutura adaptável, possuem valores médios entre **R\$ 2.200,00 e R\$ 3.000,00 mensais**, a depender da localização e das condições de conservação.

O valor acordado (R\$ 2.400,00) se encontra dentro da faixa de mercado, sendo inclusive inferior a propostas praticadas em cidades vizinhas, o que reforça a vantajosidade para a Administração.

### 4. Vantajosidade da contratação

- **Localização estratégica:** imóvel situado no próprio bairro de atendimento (Caçador), facilitando o acesso dos usuários e profissionais
- **Estrutura compatível:** metragem, acessibilidade e ventilação adequadas às exigências da Vigilância Sanitária
- **Ausência de alternativas:** não há imóveis públicos vagos disponíveis para a finalidade.
- **Condições contratuais equilibradas:** reajuste anual pelo IGP-M, manutenção estrutural a cargo do locador e pagamento mensal sem antecipações

## III – CONCLUSÃO

Considerando a proposta apresentada, a avaliação da comissão, os levantamentos realizados em municípios vizinhos e a singularidade do imóvel, conclui-se que:

- O valor mensal de **R\$ 2.400,00**, totalizando **R\$ 28.800,00** para 12 meses, **está** devidamente compatível com o mercado local e regional;
- O preço atende ao princípio da economicidade e demonstra vantajosidade para a Administração, assegurando a adequada instalação do EMAD no município.

Dessa forma, **justifica-se o preço da contratação**, nos termos da Lei nº 14.133/2021, instruindo a inexistência de licitação e fundamentando a decisão da autoridade competente.

**Capivari de Baixo/SC, 19 de setembro de 2025.**

**CAHINA JUSSARA MARTINS**  
**AGENTE DE CONTRATAÇÃO**

