

JUSTIFICATIVA DE PREÇO

1. INTRODUÇÃO

Em conformidade com o artigo 72, inciso VII, da Lei nº 14.133/2021, o processo de contratação direta, incluindo os casos de inexigibilidade e dispensa de licitação, deve ser instruído com documentos que justifiquem o preço aplicado. Este documento tem como objetivo apresentar as razões que fundamentam o preço aplicado para a presente contratação.

2. OBJETO CONTRATUAL

Locação de imóvel situado à rua Tarcísio Vilela, nº 583, bairro centro, município de Capivari de Baixo/SC, com área aproximada de 316,95m², destinado ao funcionamento da farmácia básica municipal.

3. IDENTIFICAÇÃO DO CONTRATADO

EDSON CARDOSO DUARTE, pessoa física de direito privado, inscrita no CPF nº 792.424.809-91, responsável pelo imóvel situado na Rua Tarcísio Vilella, nº 583, Capivari de Baixo/SC.

4. RAZÕES DA ESCOLHA DO CONTRATADO

A Lei nº 14.133/2021, que regulamenta as Licitações e Contratos Administrativos, prevê expressamente em seu artigo 74, inciso V, a hipótese de inexigibilidade de licitação para a locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária a sua escolha.

No caso em tela, a contratação se justifica pela evidente inviabilidade de competição, visto que o imóvel em questão, de propriedade exclusiva do locador indicado, possui as especificações técnicas indispensáveis para o adequado atendimento ao público. O local atende rigorosamente às exigências sanitárias e estruturais para o correto armazenamento e a distribuição de medicamentos pelo Sistema Único de Saúde (SUS).

Diante da recusa do proprietário em prorrogar o contrato pelos índices ordinários (IGP-M) com base no valor antigo — o que forçaria a desocupação imediata do prédio —, a viabilidade financeira e mercadológica da nova contratação foi analisada e recomendada pela Comissão Municipal de Avaliação de Bens Móveis Declarados Inservíveis e de Bens Imóveis de Interesse do Município de Capivari de Baixo, conforme ata de reunião anexa ao processo.

Assim, a Autoridade Competente optou pela continuidade do procedimento de locação. Essa decisão fundamenta-se no princípio da supremacia do interesse público sobre o privado e no risco iminente de dano à saúde coletiva.

Afinal, a eventual necessidade de desocupação do prédio ensejaria a desmontagem da estrutura física da Farmácia Básica Municipal, a perda das licenças sanitárias vigentes e a complexa busca por um novo imóvel central. Tais fatores inevitavelmente causariam a paralisação e a descontinuidade do fornecimento de medicamentos essenciais, gerando um irreparável prejuízo social e administrativo à população usuária do SUS.

Item	Itinerário	Quantidade	Valor unitário	Valor anual
01	Locação de imóvel situado à Rua Tarcísio Vilela, nº583, Bairro Centro, Capivari de Baixo/SC, com área aproximada de 316,95m², destinado ao funcionamento da Farmácia Básica Municipal.	60 meses	R\$ 6.050,00	R\$ 363.000,00
TOTAL GERAL				R\$ 363.000,00

Diante da exclusividade comprovada para a prestação dos serviços e da análise dos valores praticados no mercado, os preços propostos estão adequados e refletem a realidade da contratação. Justifica-se, assim, o valor a ser praticado no contrato decorrente desta contratação direta.

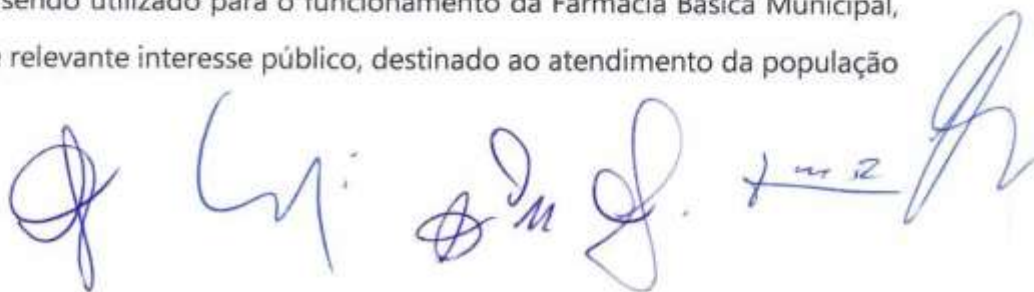
Capivari de Baixo, a data consta na assinatura.

ELLEN LEANDRO
MARQUES:0589754998
2

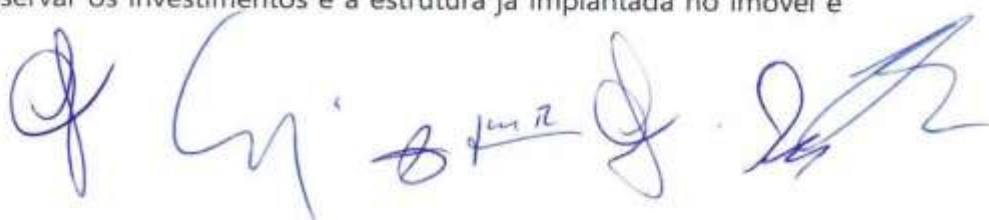
Assinado de forma digital por
ELLEN LEANDRO
MARQUES:05897549982
Dados: 2026.10.19 08:37:54 -03'00'

**ATA 11 DA REUNIÃO DA COMISSÃO MUNICIPAL DE
AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS DECLARADOS
INSERVÍVEIS E DE BENS IMÓVEIS DE INTERESSE DO
MUNICÍPIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS**

Aos 21 (vinte e um) dias do mês de setembro de 2026, às 12h30min, nas dependências da Coordenadoria de Planejamento Urbano e do Meio Ambiente, reuniram-se os membros da Comissão de Avaliação de Bens Móveis Declarados Inservíveis e de Bens Imóveis de Interesse do Município de Capivari de Baixo/SC, constituída nos termos do Decreto Municipal nº 1.296/2021, para análise e avaliação de imóvel de interesse do Município, em atendimento ao Memorando nº 526/2026, com a finalidade de deliberar acerca da renovação da locação da sala comercial onde atualmente encontra-se instalada a Farmácia Básica Municipal, situada na Rua Tarcísio Vilela, nº 583, Bairro Centro, Município de Capivari de Baixo/SC. Inicialmente, na primeira reunião ocorrida em 17/06/2026 a Comissão, após consulta junto ao Setor de Contratos, constatou que o referido imóvel encontrava-se locado pelo valor mensal de R\$ 5.115,11 (cinco mil, cento e quinze reais e onze centavos). Na oportunidade, considerando o índice IGP-M acumulado nos últimos 12 (doze) meses, correspondente a 3,16%, os membros presentes deliberaram, de comum acordo, pela aplicação do referido índice ao valor atualmente contratado, resultando no valor mensal de R\$ 5.276,74 (cinco mil, duzentos e setenta e seis reais e setenta e quatro centavos). Posteriormente, a Comissão foi cientificada acerca da não aceitação, pelo proprietário do imóvel, do valor inicialmente avaliado de R\$ 5.276,74, tendo este apresentado manifestação no sentido de que houve alterações nos preços praticados no mercado de locação de imóveis, bem como a realização de melhorias e adequações na estrutura do imóvel, conforme requerimento nº 002/2026, em anexo. Diante da manifestação do proprietário, a Secretaria Municipal de Saúde de Capivari de Baixo/SC, por meio do Memorando nº 526/2026, solicitou nova avaliação do imóvel, destacando a necessidade de análise quanto à manutenção da locação e à sua vantajosidade para a Administração Pública. Em sua justificativa, a Secretaria Municipal de Saúde salientou que o imóvel permanece sendo utilizado para o funcionamento da Farmácia Básica Municipal, serviço essencial e de relevante interesse público, destinado ao atendimento da população



atendimento da população usuária do Sistema Único de Saúde – SUS. Destacou, ainda, a importância da continuidade da estrutura física e organizacional já implantada no local, considerando que a mudança de endereço poderia demandar nova estruturação do serviço, adaptações físicas e operacionais, além de eventual impacto na continuidade e na organização do atendimento prestado à população. Foi considerada também a localização do imóvel, situado na região central do Município, circunstância que favorece o acesso dos usuários aos serviços disponibilizados pela Farmácia Básica Municipal, bem como a sua adequação à finalidade pública atualmente exercida no local. A estrutura existente encontra-se organizada e em funcionamento para atender às necessidades do serviço, mostrando-se compatível com as atividades desenvolvidas e com a demanda da população atendida. A Comissão considerou, ainda, os elementos apresentados pela Secretaria Municipal de Saúde quanto à importância da manutenção da estrutura já implantada, à localização, à adequação do imóvel ao serviço ofertado e à necessidade de garantir a continuidade do atendimento à população, além da manifestação do proprietário acerca das condições para a continuidade da locação. Após nova análise, considerando as circunstâncias apresentadas e os elementos constantes do processo, a Comissão deliberou pela reconsideração do valor anteriormente estabelecido, procedendo à nova avaliação do valor da locação. Dessa forma, após discussão entre os membros presentes, a Comissão, por unanimidade, deliberou por acatar o valor mensal de R\$ 6.050,00 (seis mil e cinquenta reais) para a renovação da locação do imóvel situado na Rua Tarcísio Vilela, nº 583, Bairro Centro, Capivari de Baixo/SC, considerando as condições atuais do imóvel, sua localização, a estrutura já implantada e a sua adequação à continuidade do serviço público de saúde prestado à população, ressalvadas as demais condições contratuais e legais aplicáveis. Por fim, considerando a necessidade de assegurar a continuidade do serviço público prestado pela Farmácia Básica Municipal, bem como evitar prejuízos, custos e transtornos ao Município decorrentes de constantes alterações de endereço, desmontagem e reinstalação da estrutura existente, adequações de novos espaços e eventual impacto no atendimento aos usuários, a Comissão sugere à Administração Municipal que seja avaliada a possibilidade de celebração do contrato de locação por prazo superior a 12 (doze) meses, observados os limites e requisitos previstos na legislação aplicável. A sugestão tem por finalidade proporcionar maior estabilidade à prestação do serviço, preservar os investimentos e a estrutura já implantada no imóvel e



conferir maior segurança e continuidade ao atendimento da população. Nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos, sendo lavrada a presente ata, que, após lida e aprovada, será assinada pelos membros da Comissão de Avaliação para os devidos fins administrativos e legais.



Lisiane Rodrigues dos Santos
Matricula nº 13575



Carlos Eduardo Sobieray de Almeida
Matricula nº 12915



Edilon Borba Rodrigues
Matricula nº 15206/1



Luiz Fernando Zapelini
Matricula nº 10288



Debora Cristina de Medeiros Garcia
Matricula nº 87271



Marilene Manoel Alexandre
Matricula nº 2705



José Manoel Rodrigues
Matricula nº 146



MEMORANDO 526/2026

À: Comissão Municipal de Avaliação de Bens Imóveis do Interesse do Município

Assunto: Solicitação de reavaliação de imóvel – Farmácia Básica Municipal

Prezados(as),

A Secretaria Municipal de Saúde solicita a realização de nova avaliação do imóvel situado à Rua Tarcísio Vilela, nº 583, Bairro Centro, destinado ao funcionamento da Farmácia Básica Municipal.

O proprietário do imóvel não aceitou a prorrogação nas condições anteriormente avaliadas/propostas, alegando alterações nos preços praticados no mercado de locação de imóveis e a existência de melhorias/adequações realizadas na estrutura do imóvel.

Diante disso, torna-se necessária nova reavaliação técnica pela Comissão competente, a fim de subsidiar a Administração quanto à compatibilidade do valor da locação com o mercado atual e quanto à vantajosidade da manutenção do imóvel para atendimento da demanda pública.

A solicitação também se justifica pelo fato de o imóvel continuar sendo utilizado pela Farmácia Básica Municipal, serviço essencial à população, sendo necessário avaliar a manutenção da locação de forma fundamentada, especialmente diante da importância da localização, da estrutura física disponível e da continuidade do atendimento aos usuários do Sistema Único de Saúde – SUS.

Solicita-se que a nova avaliação considere, no mínimo:

- as condições atuais de conservação e utilização do imóvel;
- a localização, área, acessibilidade e adequação do espaço ao funcionamento da Farmácia Básica Municipal;
- eventuais melhorias, adequações ou benfeitorias realizadas na estrutura, desde que comprovadas ou verificadas em vistoria;
- os valores praticados no mercado local para imóveis com características semelhantes;
- a compatibilidade do valor pretendido com o interesse público, a economicidade e a vantajosidade para a Administração.



Ressalta-se que a presente solicitação não implica aceitação automática de eventual valor pretendido pelo proprietário, servindo a reavaliação como elemento técnico para instrução do processo administrativo e posterior análise jurídica, contábil e administrativa.

Assim, solicita-se a emissão de parecer/ata de reavaliação, com indicação do valor de referência atualizado e demais observações técnicas que a Comissão entender pertinentes.

Capivari de Baixo/SC, data da assinatura digital.

ALINE PEREIRA DE
SOUZA.07572655963

Assinado de forma digital por
ALINE PEREIRA DE
SOUZA.07572655963
Data: 2025.09.21 10:41:36 -03'00'

ALINE PEREIRA DE SOUSA

Secretária Municipal de Saúde
Fundo Municipal de Saúde de Capivari de Baixo/SC

REQUERIMENTO Nº 002/2026

À SENHORA ALINE PEREIRA DE SOUZA
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE CAPIVARI DE BAIXO/SC
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPIVARI DE BAIXO/SC

Assunto: Solicitação de continuidade da locação do imóvel destinado à Farmácia Básica Municipal

Solicito a continuidade da locação do imóvel localizado na Rua Tarcisio Vilela nº 583, Bairro Centro, atualmente utilizado para funcionamento da Farmácia Básica Municipal, com área de 316,95m², **no valor mensal de R\$ 6.050,00 (seis mil e cinquenta reais)**, considerando a necessidade de manutenção do atendimento à população e a importância da permanência do serviço no referido local.

Justifica-se que a continuidade da locação é necessária para garantir a manutenção e a regularidade dos serviços prestados pela Farmácia Básica Municipal, assegurando o atendimento à população e o acesso aos serviços já implantados.

A permanência da Farmácia Básica no imóvel também contribui para evitar a interrupção do atendimento, bem como os transtornos decorrentes de eventual mudança de endereço, considerando a estrutura já estabelecida.

Dessa forma, solicita-se a adoção das providências necessárias para a continuidade da locação do imóvel, garantindo a manutenção do atendimento e a continuidade dos serviços de assistência farmacêutica prestados à comunidade.

Capivari de Baixo/SC, 21 de setembro de 2026.



EDISON CARDOSO DUARTE

PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL