



## Documento de Formalização de Demanda

Borda da Mata, 22 de julho de 2024.

Pelo presente instrumento, encaminha-se à consideração do Departamento de Licitações do Município de Borda da Mata, Documento de Formalização de Demanda para locação de imóvel para instalação e funcionamento da Unidade Básica de Saúde da Família no Bairro São Judas Tadeu para atendimento à população residente na localidade.

**Setor Requisitante:** Secretaria Municipal de Saúde

**Forma de contratação sugerida:** Inexigibilidade

**1. Objetos:** Locação de imóvel para instalação e funcionamento da Unidade Básica de Saúde da Família no Bairro São Judas Tadeu para atendimento à população residente na localidade.

### 2. Justificativa

O Bairro São Judas Tadeu enfrenta desafios relacionados ao acesso a serviços de saúde da Atenção Primária. Atualmente, os moradores do bairro dependem de um ponto de apoio no complexo de saúde. No entanto, este ponto de apoio será fechado temporariamente devido a reformas, deixando a população local sem acesso imediato aos serviços de saúde. Além disso, a construção da nova UBS no bairro São Judas Tadeu ainda não está concluída, criando uma lacuna na prestação de serviços de saúde.

- Acesso Facilitado:** Com a UBS localizada dentro do bairro São Judas Tadeu, os moradores não precisarão deslocar para outro bairro para acessar os serviços de saúde. Isso torna o atendimento mais acessível e conveniente.
- Continuidade dos Serviços:** A locação da casa permitirá que os serviços de saúde continuem a ser prestados à comunidade local até a conclusão da nova UBS.
- Descongestionamento de Outras Unidades:** A nova UBS temporária ajudará a aliviar a pressão sobre as unidades de saúde em bairros vizinhos, melhorando a qualidade e a eficiência do atendimento nessas unidades.
- Redução de Custos para os Moradores:** Com a UBS mais próxima de suas residências, os moradores do bairro São Judas Tadeu economizarão em custos de transporte, facilitando o acesso às consultas e procedimentos médicos.
- Melhoria na Qualidade de Vida:** Um atendimento de saúde mais acessível e eficiente contribuirá para uma melhoria significativa na qualidade de vida dos moradores do bairro, promovendo bem-estar e saúde para a comunidade.
- Capacidade de Atendimento:** A UBS temporária será equipada para atender à demanda local, oferecendo serviços como consultas médicas, vacinação, exames básicos e programas de prevenção e promoção da saúde.



A contratação para a locação deste imóvel é essencial para garantir que a população do bairro São Judas Tadeu continue a ter acesso a serviços de saúde de qualidade durante este período de transição. Devido a urgência de tal solicitação, o objeto em questão não poderia ser solicitado, a não ser através de inexigibilidade.

### 3. Quantidades

Item	Descrição do Produto	Unidade	Quantidade
1	Locação de imóvel comercial em alvenaria medindo aproximadamente 280m <sup>2</sup> com portas, janelas de vidros, com instalações de água, esgoto e energia elétrica.	Mensal	12

### 4. Estimativa de Valor

O objeto solicitado por esse documento tem caráter emergencial, devido a isso, foi realizado orçamento em 1 (uma) instituição especializada. A instituição em questão tem histórico positivo na realização do serviço prestado.

A tabela a seguir demonstra o valor cotado, e o orçamento realizado consta no Anexo I desse documento.

Item	Descrição do Produto	Valor de Referência
01	Locação de imóvel comercial em alvenaria medindo aproximadamente 280m <sup>2</sup> com portas, janelas de vidros, com instalações de água, esgoto e energia elétrica.	2.200,00

### 5. Prazo para execução/fornecimento

A duração do contrato de locação do imóvel será de 12 meses.

### 6. Solicitantes

---

Maysa Monteiro Rosa  
Secretária Municipal de Saúde



## Anexo I - Orçamento



### LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

- 1. RESPONSÁVEL TÉCNICO:** **RAFAEL VICTOR MORENO**, brasileiro, solteiro, corretor de imóveis, CRECI 33.255, engenheiro civil, agrimensor e cartógrafo, CREA-MG 203.354/D, CPF/MF 061.677.606-32, portador da cédula de identidade N° 13.504.732 SSP/MG, com escritório profissional na Rua Herculaço Cobra, n° 473, térreo, bairro centro, município de Borda da Mata – MG, CEP 37.564-000;
- 2. PROPRIETÁRIO:** **SILVIA GRAZIELLA BRANDÃO KREPP**, brasileira, solteira, maior e capaz, inscrita no CPF sob o n° 109.129.706-18, portadora da cédula de identidade n° RG 15.784.907 PC/MG, residente e domiciliado na Rua Raquel Gouvêa, n°155, bairro São Judas Tadeu, Borda da Mata- MG, CEP 37564-000.
- 3. OBJETIVO:** Determinação do valor de mercado para locação do imóvel urbano.
- 4. OBJETO DA AVALIAÇÃO:** Uma casa contendo um pavimento térreo e uma área de subsolo, situada na Rua Raquel Gouvêa, bairro São Judas Tadeu, n° 155, município de Borda da Mata – MG, inscrito no cartório de Registro de Imóveis de Borda da Mata – MG, matrícula n° 6632.
- 5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO**

**Área do terreno:** o lote do imóvel descrito nesta avaliação contém uma área de 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), sendo o lote n° 9, da quadra H, do loteamento Brandão.



DIVISAS APROXIMADA DO IMÓVEL

  
Página 1 de 2



**Área construída:** O imóvel possui uma área construída de aproximadamente 287,54m<sup>2</sup> (duzentos e oitenta e sete metros quadrados).

Desta forma o imóvel se encontra dividido em duas partes, sendo elas:

**01** – Uma casa principal contendo: 3 amplos quartos, sendo um deles uma suite, uma sala com grande espaço, uma cozinha, uma lavanderia e uma área para garagem de dois carros.

**02**- Uma área construída de subsolo contendo: cinco amplos cômodos, um banheiro e um amplo espaço de quintal.

#### **6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

A região do bairro São Judas, especificamente nas proximidades deste imóvel, na cidade de Borda da Mata – MG, se encontra adensada, porém com alguns lotes vagos, com casas de médio a alto padrão construtivo, sendo quase que em sua totalidade um bairro residencial. O bairro apresenta grande valorização dos imóveis, **pois encontram poucos imóveis disponíveis para locação.**

#### **7. METODOLOGIA EMPREGADA**

Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

#### **8. DA VISTORIA**

A vistoria foi realizada no dia 25/06/2024, por volta das 9:00h e acompanhado da proprietária.

#### **9. RESULTADO DA AVALIAÇÃO (VALOR DE MERCADOLÓGICO)**

De acordo com os dados acima, os quais também foram embasados no valor praticado no mercado na região de localização do imóvel, **AVALIO o imóvel, que será entregue pintado, limpo e livre de móveis, em R\$2.200,00 (dois mil e duzentos reais) mensais**, ressaltando que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, **na presente data**, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

Nada mais tendo a acrescentar, o presente Laudo é encerrado. O referido é verdade e DOU FÉ.

Borda da Mata – MG, 26 de junho de 2024.

  
**RAFAEL VICTOR MORENO**

Corretor de Imóveis CRECI - MG 4º Região: 33.255  
Engenheiro Civil, Agrimensor e Cartógrafo CREA/MG 203.354/D