

Colatina, 29 de junho de 2026

Ofício SEMUS/GS n.º 440/2026

Assunto: Resposta ao Requerimento nº 003/2026, de autoria do Vereador Vitor Soares Louzada, acerca do imóvel onde funciona a Unidade Provisória de Saúde do bairro Maria das Graças.

Senhor Presidente,

Em atenção ao Ofício CMC nº 038/2026, que encaminhou cópia do Requerimento nº 003/2026, de autoria do Vereador Vitor Soares Louzada, aprovado na Sessão Ordinária de 02/02/2026, esta Secretaria Municipal de Saúde vem, respeitosamente, prestar os esclarecimentos abaixo, na ordem dos itens solicitados.

O Fundo Municipal de Saúde de Colatina foi contemplado com recursos do Plano Decenal APS+10 para a construção da nova Unidade Básica de Saúde do bairro Maria das Graças. O processo licitatório para contratação da empresa executora da obra já foi concluído, com Ordem de Serviço emitida e publicada.

A nova UBS será construída no mesmo terreno onde funciona a unidade atual, tornando necessária a sua demolição. Como a UBS funcionava em imóvel próprio do Município, sem qualquer locação, e não há imóveis pertencentes à Prefeitura no bairro Maria das Graças disponíveis para abrigar a Unidade até a conclusão da obra, fez-se necessária a locação de imóvel de terceiro para a continuidade do atendimento à população durante o período da construção.

Após vistoria e processo de avaliação técnica, foi identificado e selecionado o imóvel situado na Rua João Borghi, nº 430, Bairro Maria das Graças, CEP 29.705-045, antigo Supermercado Locatelli, de propriedade de Heitor Mantovani Guaitolini e Hermano Mantovani Guaitolini (na qualidade de donatários/locadores), com usufruto de Salvador Antonio Guaitolini e Rosa Monica Mantovani Guaitolini.

Esclarece-se que a atual fiscal do Contrato é o servidor Paulo Henrique Alves de Oliveira, lotado na Secretaria Municipal de Saúde, responsável pelo acompanhamento da execução, fiscalização das obrigações das partes e comunicação de eventuais imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas no imóvel.





Segue anexa cópia do Processo Administrativo nº 009492/2025, que contém a integralidade da tramitação: o Ofício SEMUS/GS nº 260/2025, que deu início à solicitação de avaliação do imóvel; a vistoria realizada pela Comissão de Avaliação de Bens Imóveis/Secretaria de Obras; o Laudo de Avaliação nº 07/2025; a documentação comprobatória da propriedade e do estado civil dos locadores; e o Contrato de Locação nº 071/2025, devidamente assinado.

- Justificativa técnica e administrativa: necessidade de realocação temporária da Unidade durante a construção da nova sede, com escolha de imóvel com área compatível (857,89 m² de área edificada) e localização no próprio bairro Maria das Graças;

- Modalidade adotada: contratação direta por Inexigibilidade de Licitação nº 71/2025, com fundamento no art. 74, inciso V, §5º, da Lei Federal nº 14.133/2021, tendo em vista tratar-se de imóvel cujas características de instalação e localização atendiam às necessidades específicas da Administração para a continuidade do serviço de saúde no bairro;

- Autorização da autoridade competente: o processo foi autorizado pelo Secretário Municipal de Saúde, Sr. Raul Edmo Teixeira Amiti, gestor do Fundo Municipal de Saúde.

Segue anexo o Contrato de Locação de Imóvel nº 071/2025 (ID Cidades: 2025.019E0500002.10.0004), do qual se extraem as seguintes informações:

- Identificação dos locadores: Heitor Mantovani Guaitolini (CPF nº 137.491.067-89) e Hermano Mantovani Guaitolini (CPF nº 137.491.117-82), na qualidade de donatários; Salvador Antonio Guaitolini (CPF nº 695.907.027-91) e Rosa Monica Mantovani Guaitolini (CPF nº 843.079.517-00), na qualidade de usufrutuários, cabendo a estes últimos o recebimento do aluguel, dividido em cotas de 50% para cada um;

- Valor mensal do aluguel: R\$ 18.950,00 (dezoito mil e novecentos e cinquenta reais); valor global do contrato: R\$ 227.400,00 (duzentos e vinte e sete mil e quatrocentos reais), correspondente a 12 (doze) meses;

- Prazo de vigência: 12 (doze) meses, contados da publicação no Diário Oficial dos Municípios do Espírito Santo (DOM-ES) e no PNCP, podendo ser prorrogado conforme a Lei nº 14.133/2021;





O valor locativo foi apurado por meio do Laudo de Avaliação nº 07/2025, elaborado pelo engenheiro civil Antônio C. NL Galvão (CREA nº 2844-D, 11ª Região), com base nas normas técnicas NBR 14653-1 (Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais) e NBR 14653-2 (Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos), utilizando o método evolutivo, com pesquisa comparativa de mercado de diversos imóveis na região (relação constante nos anexos do laudo). O laudo concluiu pelo valor locativo mensal de R\$ 18.950,00, dentro da faixa de arbítrio permitida por norma. Segue anexa cópia integral do laudo.

O procedimento observou os trâmites da Lei Federal nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos), tendo sido formalizado como Contratação Direta por Inexigibilidade de Licitação nº 004/2025, com fundamento no art. 74, inciso V, §5º, do referido diploma legal, que autoriza a contratação direta para locação de imóvel cujas características específicas de instalação e localização tornem necessária sua escolha, mediante prévia avaliação que demonstre a compatibilidade do valor com o mercado. O Ato que Autoriza a Contratação Direta foi devidamente publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) em 08/10/2025.

O Laudo de Avaliação nº 07/2025 registra que, na data da avaliação, o imóvel encontrava-se sem vícios aparentes e em bom estado de conservação. O Contrato de Locação, em sua Cláusula Sexta, item 6.1, alíneas “g” e “h”, estabelece como obrigação da locadora entregar o imóvel com os sistemas elétrico, hidráulico e as instalações prediais em perfeitas condições de uso, bem como garantir a ausência de vazamentos, trincas ou fissuras que comprometam a segurança da estrutura, respondendo a locadora pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

Não houve chamamento público, tendo em vista tratar-se de contratação direta por inexigibilidade de licitação, modalidade que dispensa tal procedimento quando demonstrada a especificidade do imóvel para a finalidade pretendida. Houve, no entanto, pesquisa de mercado, consubstanciada na pesquisa de imóveis comparáveis na região do bairro Maria das Graças e adjacências, utilizada como base para a aplicação do método comparativo de dados de mercado no Laudo de Avaliação nº 07/2025. A escolha do imóvel da Rua João Borghi, nº 430, justificou-se pela disponibilidade de área compatível com as necessidades da Unidade e pela localização no próprio bairro atendido, preservando a proximidade do serviço de saúde à população.





Os registros constantes do processo administrativo indicam que, em vistoria preliminar realizada antes da avaliação formal, foi constatado que o imóvel necessitava de reforma e limpeza prévias para viabilizar sua utilização. O Laudo de Avaliação nº 07/2025, concluído em momento posterior, atestou que o imóvel se encontrava, então, sem vícios aparentes e em bom estado de conservação.

Reitera-se que a locação do imóvel da Rua João Borghi, nº 430, Bairro Maria das Graças, tem caráter temporário, destinado exclusivamente a abrigar o funcionamento da Unidade Básica de Saúde do bairro durante o período de construção da nova sede definitiva, em local próprio do Município, não havendo, portanto, transferência de propriedade ou criação de despesa permanente para a Administração.

Permanecemos à disposição desta Casa Legislativa para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Sendo o que se apresenta para o momento, renovamos nossos protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,

Raul Edmo Teixeira Amitti
Secretário Municipal de Saúde

