



Justificativa de Preços

A presente justificativa de preços tem por finalidade demonstrar a compatibilidade do valor proposto para a locação do imóvel localizado na Rua Rui Barbosa, 208, Bairro Centro, Imperatriz-MA, destinado ao funcionamento do CASA DO IDOSO conforme previsto no processo administrativo nº 02.06.00.99/2025 – SEDES.

1. Pesquisa de Mercado: Com o objetivo de assegurar a razoabilidade do valor a ser contratado, bem como a observância aos princípios da economicidade e da eficiência que regem a Administração Pública, foi realizada pesquisa de mercado com vistas à identificação de imóveis disponíveis para locação no município de Imperatriz/MA, com ênfase na região central e bairros adjacentes, que atendessem às necessidades de instalação e funcionamento da Casa do Idoso.

Durante o levantamento, foram considerados critérios técnicos essenciais, tais como localização estratégica, área construída compatível com as atividades desenvolvidas, estado de conservação do imóvel, condições de acessibilidade para pessoas idosas e com mobilidade reduzida, segurança, infraestrutura adequada e conformidade com as normas legais e sanitárias vigentes.

As cotações obtidas junto ao mercado imobiliário local evidenciaram variações nos valores de aluguel, influenciadas por fatores como metragem do imóvel, padrão construtivo, estado de conservação, localização e eventuais necessidades de adaptações estruturais.

Dentre os imóveis analisados, o localizado na Rua Rui Barbosa, 208, Bairro Centro, Imperatriz/MA, destacou-se por apresentar condições estruturais compatíveis com os requisitos necessários ao funcionamento da Casa do Idoso, além de possuir localização favorável ao acesso dos usuários, familiares e equipe técnica responsável pelo atendimento.

Ressalta-se, ainda, que o referido imóvel encontra-se em boas condições de uso, apto para funcionamento imediato das atividades institucionais, não demandando a realização de reformas estruturais ou investimentos adicionais significativos por parte da Administração Pública.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE IMPERATRIZ
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL



A análise comparativa de preços demonstrou que o valor proposto para a locação encontra-se compatível com os parâmetros praticados no mercado local, configurando-se como alternativa economicamente vantajosa para o erário, conforme demonstrado na justificativa de preços que integra o presente processo administrativo.

02. Adequação às Necessidades da CASA DO IDOSO: O imóvel situado na Rua Rui Barbosa, 208, Bairro Centro, Imperatriz/MA, foi avaliado quanto à sua capacidade de atender de forma plena às demandas de instalação e funcionamento da CASA DO IDOSO, considerando os critérios técnicos, operacionais e normativos exigidos para o adequado desenvolvimento das atividades no âmbito das políticas públicas.

A estrutura física do imóvel demonstra compatibilidade com as exigências legais e com as necessidades operacionais relacionadas ao funcionamento da Casa do Idoso, garantindo um ambiente seguro, acessível e funcional para o desenvolvimento das atividades voltadas ao atendimento da população idosa e ao trabalho da equipe técnica e administrativa.

O imóvel dispõe de ambientes amplos, ventilados e bem distribuídos, possibilitando a adequada instalação de espaços destinados ao acolhimento e convivência dos idosos, áreas para atendimento individualizado, recepção, atividades coletivas, bem como setores administrativos necessários à organização e execução das ações institucionais.

Ademais, o imóvel já conta com instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em boas condições de uso, conforme constatado em vistoria técnica realizada pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Públicos, não sendo necessárias adaptações estruturais ou reformas imediatas por parte da Administração Pública.

A acessibilidade constitui outro aspecto favorável, uma vez que o imóvel possui rampas e acessos que facilitam a circulação de pessoas com mobilidade reduzida, característica especialmente relevante considerando o público atendido pela Casa do Idoso, assegurando maior segurança, autonomia e inclusão aos usuários dos serviços.

A localização estratégica também se apresenta como um diferencial relevante, pois o imóvel encontra-se situado em área com infraestrutura urbana consolidada, de fácil acesso ao público e próximo a equipamentos públicos essenciais, como unidades de saúde, CRAS e outros serviços da rede socioassistencial, o que contribui para o fortalecimento da articulação intersetorial e para a ampliação do acesso aos serviços.



Diante do exposto, conclui-se que o imóvel atende plenamente as necessidades funcionais e operacionais da Casa do Idoso, oferecendo condições adequadas para o desenvolvimento das atividades institucionais voltadas à promoção do bem-estar, da convivência social e da garantia de direitos da pessoa idosa, em consonância com os princípios da administração pública e com as diretrizes das políticas públicas de proteção à pessoa idosa.

3. Análise de Custo-Benefício:

A análise de custo-benefício da locação do imóvel situado na Rua Rui Barbosa, 208, Centro, Imperatriz/MA, evidencia que a proposta se apresenta como alternativa vantajosa para a Administração Pública, considerando a relação entre o valor locatício e os benefícios estruturais, operacionais e institucionais necessários ao adequado funcionamento da Casa do Idoso.

O valor mensal da locação encontra-se compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local, conforme demonstrado na pesquisa de mercado anexada aos autos, atendendo aos princípios da economicidade, da eficiência e da boa gestão dos recursos públicos. Ademais, o imóvel encontra-se em bom estado de conservação, não demandando reformas estruturais ou adaptações significativas por parte do Município, o que representa economia direta aos cofres públicos e viabiliza o início imediato das atividades.

Sob o aspecto funcional, o imóvel atende aos requisitos necessários para o desenvolvimento das atividades da Casa do Idoso, oferecendo ambientes amplos, seguros, acessíveis e adequados à realização de ações voltadas ao acolhimento, convivência e promoção do bem-estar da pessoa idosa. O espaço permite a adequada organização de áreas destinadas a atividades coletivas, atendimento individualizado, recepção e setores administrativos, assegurando condições apropriadas para a execução das políticas públicas voltadas à pessoa idosa.

A localização estratégica do imóvel, situada em área dotada de infraestrutura urbana consolidada e próxima a equipamentos públicos essenciais, favorece o acesso dos usuários, familiares, equipe técnica e demais serviços da rede socioassistencial,



contribuindo para o fortalecimento da articulação intersetorial e ampliando a efetividade das ações voltadas à proteção e garantia de direitos da população idosa.

Dessa forma, ao se considerar o equilíbrio entre o valor da locação e as vantagens estruturais e operacionais oferecidas pelo imóvel, conclui-se que a contratação revela-se tecnicamente adequada e financeiramente justificável, estando em consonância com os princípios da Administração Pública e com as necessidades institucionais da Casa do Idoso.

4. Conformidade com a Legislação: A contratação da locação do imóvel situado na Rua Rui Barbosa, 208, Centro, Imperatriz/MA, observa rigorosamente os preceitos legais que regem a administração pública, especialmente no que se refere à formalização de contratos administrativos.

O processo tramita conforme os princípios estabelecidos na Lei nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos), com fundamento na inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso II, que admite a contratação direta quando houver inviabilidade de competição, como no caso de locação de imóvel devidamente justificado quanto à necessidade de instalação do serviço público.

O procedimento conta com as devidas justificativas técnicas, análise de viabilidade econômica, pesquisa de mercado, e manifestação jurídica favorável, garantindo a legalidade, a transparência e a motivação do ato administrativo.

A formalização contratual também prevê cláusulas específicas quanto à vigência, reajustes, forma de pagamento, rescisão e demais disposições que garantem segurança jurídica para ambas as partes, em conformidade com o Código Civil Brasileiro e com as normas da Administração Pública.

Assim, conclui-se que a contratação da locação do imóvel respeita plenamente o ordenamento jurídico vigente, sendo um ato legal, legítimo e necessário para garantir a continuidade e a qualidade dos serviços prestados pela CASA DO IDOSO.

5. Razoabilidade do Preço: A razoabilidade do preço da locação do imóvel localizado na Rua Urbano Santos, 513, Juçara, Imperatriz-MA, foi aferida com base em pesquisa de mercado realizada junto a imóveis com características semelhantes na região, considerando localização, metragem, estado de conservação e adequação ao



uso institucional proposto.

O valor apresentado encontra-se compatível com os preços praticados no mercado local, conforme comprovado por cotações anexadas ao processo administrativo. A análise técnica considerou, ainda, a estrutura física do imóvel, que se apresenta em excelente estado de conservação, sem necessidade de adaptações ou reformas, o que reduz custos operacionais e torna o valor da locação ainda mais vantajoso.

Além disso, o custo mensal da locação mostra-se justificável frente aos benefícios ofertados pelo imóvel, como a localização estratégica, acessibilidade, segurança e capacidade para discussões das políticas sociais. A presença de espaços adequados, contribui para a eficácia das ações socioassistenciais, refletindo em melhor custo-benefício para a administração pública.

Portanto, conclui-se que o preço proposto é razoável, proporcional e vantajoso à luz do interesse público, sendo plenamente justificável sua contratação com base nos critérios técnicos e legais.

6. Garantias e Condições de Pagamento: A contratação para a locação do imóvel situado na Rua Rui Barbosa, 208, Centro Imperatriz-MA, será realizada conforme as disposições da Lei nº 14.133/2021, que rege as contratações públicas.

O pagamento será efetuado de forma parcelada e periódica, preferencialmente em base mensal, condicionado ao recebimento do serviço e à regularidade da situação fiscal do contratado. O valor pactuado está de acordo com os preços praticados no mercado local e respeita os princípios da vantajosidade, eficiência, razoabilidade e continuidade do serviço público, previstos na nova legislação.

Considerando a natureza do objeto – locação de imóvel para instalação da CASA DO IDOSO, não se exigirá garantia contratual, conforme autoriza o art. 96 da Lei nº 14.133/2021, por se tratar de contrato que, pela sua natureza, não envolve risco direto de inadimplemento de obrigações que demandem reposição de valores à Administração.

O contrato preverá reajuste anual com base em índice oficial de correção monetária, conforme dispõe o art. 92 da nova lei, de modo a garantir o equilíbrio econômico-financeiro ao longo da vigência contratual.

7. Impacto Orçamentário: A locação do imóvel situado na Rua Rui Barbosa, 208, Centro, Imperatriz-MA, para abrigar as atividades da CASA DO IDOSO implicará impacto direto no orçamento da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE IMPERATRIZ
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL



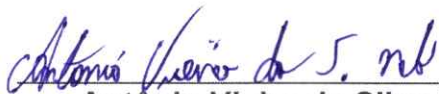
(SEDES).

O valor da contratação foi previamente estimado com base em pesquisa de mercado, respeitando os princípios da economicidade, eficiência e planejamento orçamentário, conforme estabelece o art. 18 da Lei nº 14.133/2021. Os custos da locação estão dentro do limite orçamentário aprovado para o exercício financeiro vigente, conforme demonstrado no plano interno de despesas e na dotação orçamentária correspondente.

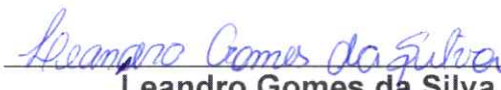
O pagamento será realizado de forma parcelada mensalmente, o que garante previsibilidade de desembolso, viabilizando o acompanhamento e controle da execução orçamentária.

Além disso, a contratação contribuirá para evitar prejuízos operacionais e sociais, assegurando a continuidade da oferta de serviços essenciais à população em situação de vulnerabilidade social, em consonância com o que dispõe o art. 11 da nova lei, que trata da promoção da estabilidade e continuidade dos serviços públicos.

Imperatriz/MA, 27 de agosto de 2025.



Antônio Vieira da Silva Neto
Diretor Executivo/SEDES
Matrícula nº. 85.326-8



Leandro Gomes da Silva
Assessor Técnico de Planejamento
Matrícula nº. 85.3935-1