

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 13 de Maio, 917, Centro, Imperatriz-MA, destinado ao funcionamento do CENTRO POP conforme previsto no processo administrativo nº 02.06.00.016/2026 – 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, eficiência e vantajosidade para a Administração Pública, foi realizada pesquisa de mercado com a finalidade de identificar imóveis disponíveis para locação no município de Imperatriz/MA, especialmente em regiões que apresentassem condições adequadas para a instalação e funcionamento do Centro de Referência Especializado para População em Situação de Rua – Centro POP.

Durante o levantamento, foram considerados critérios técnicos essenciais ao funcionamento da unidade socioassistencial, tais como localização estratégica, área construída compatível com a demanda do serviço, estado de conservação do imóvel, acessibilidade, segurança, infraestrutura adequada para atendimento ao público e conformidade com as normas legais e técnicas aplicáveis.

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

Dentre os imóveis analisados, o imóvel localizado na Rua 13 de maio, 917, Centro, Imperatriz/MA, destacou-se por apresentar condições estruturais compatíveis com as necessidades de funcionamento do Centro POP, além de localização estratégica que facilita o acesso da população usuária e da rede de serviços socioassistenciais.

O valor proposto para locação também se mostrou compatível com os preços médios praticados no mercado imobiliário da região.

Ressalta-se, ainda, que o referido imóvel encontra-se em condições adequadas para utilização imediata, não demandando a realização de reformas estruturais ou investimentos adicionais relevantes por parte da Administração Pública.



A análise comparativa de preços demonstrou que a proposta apresentada está em conformidade com os parâmetros de mercado, configurando-se como a alternativa mais vantajosa para o erário, conforme detalhado na justificativa de preços que integra o presente processo administrativo.

2. Adequação às Necessidades do CENTRO POP: O imóvel situado na **Rua 13 de maio, 917, Centro, Imperatriz/MA**, foi avaliado quanto à sua capacidade de atender de forma plena às demandas de instalação e funcionamento do **Centro de Referência Especializado para População em Situação de Rua – Centro POP**, considerando os critérios técnicos, operacionais e normativos exigidos para o adequado desenvolvimento das atividades socioassistenciais voltadas à população em situação de rua.

A estrutura física do imóvel demonstra compatibilidade com as exigências legais e com a dinâmica de funcionamento do serviço especializado, garantindo um ambiente seguro, acessível e funcional para a realização das atividades de acolhida, escuta qualificada, atendimento individual e coletivo, encaminhamentos à rede de proteção social e desenvolvimento de ações voltadas à promoção da inclusão social e garantia de direitos.

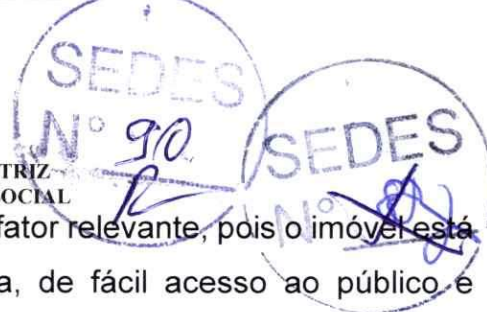
O imóvel dispõe de ambientes amplos, ventilados e bem distribuídos, possibilitando a adequada organização dos espaços destinados à recepção e acolhida dos usuários, salas de atendimento técnico, áreas administrativas e espaços destinados à realização de atividades coletivas, assegurando condições adequadas para o funcionamento da equipe de referência e para o atendimento digno da população usuária.

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 – SINFRA, 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 adequados para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, em conformidade com as normas vigentes, garantindo o acesso universal aos serviços ofertados no âmbito da política de assistência social.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE IMPERATRIZ
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL



A localização estratégica também representa um fator relevante, pois o imóvel está situado em área com infraestrutura urbana consolidada, de fácil acesso ao público e próximo a equipamentos públicos essenciais, como unidades de saúde, CRAS, cozinhas comunitárias e demais serviços da rede socioassistencial, o que favorece a articulação intersetorial, a integração das políticas públicas e a efetividade do atendimento à população em situação de rua.

Diante do exposto, conclui-se que o imóvel atende plenamente às necessidades funcionais e operacionais do Centro POP, oferecendo condições adequadas para o desenvolvimento das atividades socioassistenciais, em consonância com os princípios da Administração Pública e com as diretrizes da Política Nacional de Assistência Social – PNAS e do Sistema Único de Assistência Social – SUAS.

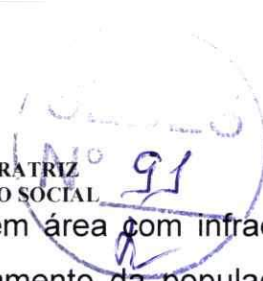
3. Análise de Custo-Benefício: A análise de custo-benefício da locação do imóvel situado na Rua 13 de Maio, nº 917, Centro, Imperatriz/MA, evidencia que a proposta se apresenta como a alternativa mais vantajosa para a Administração Pública, considerando a relação entre o valor locatício e os benefícios estruturais, operacionais e institucionais necessários ao adequado funcionamento do Centro de Referência Especializado para População em Situação de Rua – Centro POP.

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, eficiência e boa gestão dos recursos públicos. Além disso, o imóvel apresenta adequado estado de conservação, não demandando reformas estruturais ou investimentos relevantes por parte do município, o que representa economia direta e significativa para o erário.

Sob o aspecto funcional, o imóvel atende aos requisitos necessários para o desenvolvimento das atividades do Centro POP, oferecendo ambientes adequados, seguros e acessíveis para a realização do acolhimento e atendimento à população em situação de rua, bem como para a execução das atividades técnicas desenvolvidas pela equipe de referência. Os espaços existentes possibilitam a organização de áreas destinadas à recepção e acolhida dos usuários, salas de atendimento individualizado, atividades coletivas, setores administrativos e demais serviços necessários à execução das ações socioassistenciais.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE IMPERATRIZ
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL



A localização estratégica do imóvel, situada em área com infraestrutura urbana consolidada e de fácil acesso, favorece o deslocamento da população usuária e a articulação com outros equipamentos públicos e serviços da rede socioassistencial, tais como unidades de saúde, CRAS, cozinhas comunitárias e demais políticas públicas correlatas. Tal proximidade contribui para o fortalecimento da atuação intersetorial e para a efetividade do atendimento à população em situação de rua.

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 é tecnicamente adequada e financeiramente justificável, estando alinhada aos princípios da Administração Pública e às necessidades institucionais do Centro de Referência Especializado para População em Situação de Rua – Centro POP, garantindo melhores condições para a execução das ações previstas no âmbito da Política Nacional de Assistência Social – PNAS e do Sistema Único de Assistência Social – SUAS.

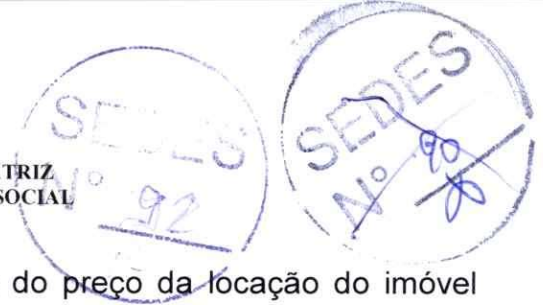
4. Conformidade com a Legislação: A contratação da locação do imóvel situado na Rua 13 de maio, 917, Centro Imperatriz-MA, observa rigorosamente os preceitos legais que regem a administração pública, especialmente no que se refere à formalização de contratos administrativos.

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 pelo CENTRO POP.



5. Razoabilidade do Preço: A razoabilidade do preço da locação do imóvel localizado na Rua 13 de Maio, 917, Centro 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 13 de Maio, 917, 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 do CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO EM POPULAÇÃO DE SITUAÇÃO DE RUA, 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.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE IMPERATRIZ
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

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 13 de Maio, 917, Centro, Imperatriz-MA, para abrigar as atividades do CENTRO POP, implicará impacto direto no orçamento da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social (SEDES).

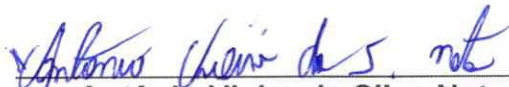
O valor da contratação foi previamente estimado com base em pesquisa de mercado, respeitando os princípios da economicidade, eficiência e planejamento orçamentário, conforme estabelece o art. 18 da Lei nº 14.133/2021.

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, 12 DE MARÇO DE 2026


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