SEDES
Nº 84

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, sn, Três Poderes, Imperatriz-MA, destinado ao funcionamento do Abrigo Casa Conviver, conforme previsto no processo administrativo nº 02.06.00.54/2026 – SEDES.

1. **Pesquisa de Mercado:** Com o objetivo de assegurar a razoabilidade do valor a ser contratado e a observância aos princípios da economicidade e da eficiência, foi realizada pesquisa de mercado visando identificar imóveis disponíveis para locação no município de Imperatriz/MA, com ênfase na região central e bairros adjacentes, que atendessem às necessidades do **Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS**.

Durante o levantamento, foram considerados critérios técnicos como localização estratégica, área construída, estado de conservação, acessibilidade, segurança, infraestrutura adequada e conformidade com as normas legais vigentes. As cotações obtidas junto ao mercado local evidenciaram variações nos valores de aluguel, influenciadas por fatores como metragem, padrão construtivo, estado do imóvel e eventuais necessidades de adequações. Dentre os imóveis analisados, o localizado Rua Rui Barbosa, sn, Três Poderes, Imperatriz-MA, destacou-se por apresentar condições estruturais compatíveis com os requisitos do serviço, localização favorável ao acesso e valor de locação compatível com os preços médios praticados na região.

Ademais, o imóvel encontra-se pronto para uso imediato, não demandando reformas ou investimentos adicionais por parte da administração pública. A análise comparativa de preços demonstrou que a proposta de locação está em conformidade com os parâmetros de mercado, configurando-se como a opção mais vantajosa para o erário, conforme detalhado na justificativa de preços que integra este processo.

2. **Adequação às Necessidades do Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS:** O imóvel situado Rua Rui Barbosa, sn, Três Poderes, Imperatriz-MA, foi avaliado quanto à sua capacidade de atender de forma plena às

demandas do **Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS**, considerando os critérios técnicos, operacionais e normativos exigidos para o adequado funcionamento do serviço no âmbito da Proteção Social Especial de Média Complexidade.

A estrutura física do imóvel demonstra compatibilidade com as exigências legais e com a dinâmica de trabalho da equipe técnica, garantindo um ambiente seguro, acessível e funcional para o atendimento as crianças e adolescentes em situação de vulnerabilidade social.

O imóvel dispõe de ambientes amplos, ventilados e bem distribuídos, permitindo a instalação adequada de salas de atendimento individual e coletivo, recepção, salas administrativas, áreas de convivência e espaço para guarda de pertences, conforme previsto na Tipificação Nacional dos Serviços Socioassistenciais.

Adicionalmente, o imóvel já possui 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.

A acessibilidade é outro fator positivo: o imóvel conta com rampas e entradas adaptadas para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, em conformidade com as normas vigentes, promovendo o acesso universal ao serviço.

A localização estratégica também é um diferencial, uma vez que o imóvel está situado em uma área central, com infraestrutura urbana consolidada, de fácil acesso para os usuários e próxima a equipamentos públicos essenciais, como unidades de saúde, CRAS, cozinhas comunitárias, e outros serviços da rede socioassistencial, o que facilita a articulação intersetorial e o encaminhamento dos usuários.

Dessa forma, conclui-se que o imóvel atende plenamente às necessidades funcionais e operacionais do Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS, proporcionando um ambiente seguro, acolhedor e adequado à realização das atividades previstas, em conformidade com os princípios e 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 Rua Rui Barbosa, sn, Três Poderes, Imperatriz-MA, demonstra que a proposta se apresenta como a alternativa mais vantajosa para a administração pública,

SEDES
Nº 86

considerando a relação entre o valor locatício e os benefícios estruturais, operacionais e sociais oferecidos pelo espaço.

O valor mensal da locação está compatível com os preços praticados no mercado local, conforme demonstrado na pesquisa de mercado anexada aos autos, respeitando os princípios da economicidade, da eficiência e da boa gestão dos recursos públicos.

Além disso, o imóvel encontra-se em excelente estado de conservação, não demandando reformas, adaptações ou investimentos adicionais por parte do município, o que representa uma economia direta e significativa de recursos.

Do ponto de vista funcional, o imóvel atende integralmente aos requisitos necessários para o pleno desenvolvimento das atividades do CREAS oferecendo ambientes amplos, seguros, acessíveis e adequados à realização de atendimentos individuais e coletivos, atividades de convivência, apoio psicossocial, encaminhamentos e articulações com a rede de serviços, garantindo dignidade tanto aos usuários quanto aos profissionais da equipe técnica.

A localização estratégica, em área com infraestrutura urbana consolidada e próxima a equipamentos públicos essenciais, como CRAS, unidades de saúde, e demais serviços da rede de proteção social, favorece o acesso, ampliando a efetividade das ações e a articulação intersetorial prevista na Política Nacional de Assistência Social (PNAS).

Portanto, ao considerar o equilíbrio entre o valor da locação e as vantagens oferecidas pelo imóvel, conclui-se que a contratação representa uma escolha tecnicamente adequada e financeiramente justificável, alinhada às diretrizes do Sistema Único de Assistência Social (SUAS) e aos objetivos da Proteção Social Especial de Média Complexidade.

4. **Conformidade com a Legislação:** A contratação da locação do imóvel situado na Rua Rui Barbosa, sn, Três Poderes, 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

SEDES
Nº 87

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 CREAS.

5. **Razoabilidade do Preço:** A razoabilidade do preço da locação do imóvel localizado na Rua Rui Barbosa, sn, Três Poderes, 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 acolher as famílias assistidas pelo Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS.

A presença de espaços adequados para o atendimento das necessidades dos acolhidos, 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.

SEDES Nº 88

6. Garantias e Condições de Pagamento: A contratação para a locação do imóvel situado na Rua Rui Barbosa, sn, Três Poderes, 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 Abrigo Casa Conviver, 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, sn, Três Poderes, Imperatriz-MA, para abrigar as atividades do Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS, 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, 29 de maio de 2026

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

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