



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

Nova Andradina/MS – 16 de setembro de 2026.

JUSTIFICATIVA DA PESQUISA DE PREÇOS E DA COMPATIBILIDADE DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Considerando os elementos constantes dos autos do **Processo Administrativo nº 2026/03962**, especialmente o **Credenciamento nº 02/2026**, o Documento de Formalização da Demanda – DFD, o Estudo Técnico Preliminar – ETP, o Relatório Social elaborado pelo CRAS Irmã Ribeiro/PAIF, a documentação de habilitação do imóvel e do proprietário, bem como o respectivo **Relatório Técnico de Vistoria**, apresenta-se a presente justificativa com a finalidade de **fundamentar e registrar os critérios adotados pela Administração para a definição do valor da locação**, no âmbito da contratação destinada ao atendimento da beneficiária do **Benefício Eventual de Aluguel Social**, Sra. T.A.R, mediante utilização do imóvel pertencente ao **Sr. A.E.M.**

A presente contratação decorre de procedimento de **Credenciamento nº 02/2026**, previamente instaurado e conduzido pela Administração Municipal para formação de cadastro de imóveis residenciais aptos ao atendimento de famílias em situação de risco e/ou vulnerabilidade social. Dessa forma, a presente etapa não objetiva realizar nova seleção de imóvel ou promover competição entre proprietários, uma vez que a seleção e habilitação dos imóveis ocorreram previamente no âmbito do procedimento de credenciamento.

Conforme consta do ETP, o imóvel destinado ao atendimento da beneficiária está localizado na **Rua José Gomes da Rocha, nº 468 (fundos), Bairro Irmã Ribeiro, Nova Andradina/MS**, tendo sido submetido à vistoria técnica no âmbito do Credenciamento nº 02/2026, com verificação das condições de habitabilidade, segurança, salubridade, conservação e funcionalidade. O relatório técnico concluiu pela aptidão do imóvel para utilização no Programa de Auxílio Moradia.

Nesse contexto, a análise de preço deve ser compreendida em conjunto com o procedimento de credenciamento já realizado, considerando-se que o valor da contratação não pode ser analisado isoladamente, mas em correlação com **as características do imóvel, sua localização, suas condições de habitabilidade, a finalidade específica da contratação, os parâmetros estabelecidos no credenciamento e o valor consignado no DFD e no ETP.**

Para a presente contratação foi estabelecido o valor de **R\$ 985,00 (novecentos e oitenta e cinco reais) mensais**, pelo período inicial de **06 (seis) meses**, resultando no montante estimado de **R\$ 5.910,00 (cinco mil novecentos e dez reais)**. Esse parâmetro encontra-se expressamente consignado no DFD e reproduzido no ETP.

A compatibilidade do valor deverá ser demonstrada mediante os documentos que integram o procedimento de credenciamento e demais elementos de pesquisa constantes dos autos, especialmente aqueles que permitam verificar que o preço praticado para a locação se encontra **dentro dos parâmetros previamente estabelecidos pela Administração e compatível com as condições do imóvel objeto da contratação.**

Ressalta-se que a circunstância de o imóvel já estar previamente credenciado **não afasta a necessidade de demonstração da compatibilidade do preço**, razão pela qual a presente



Assinado com senha por ALAN JUNIOR BARBOSA LIMA - ASSESSOR GOVERNAMENTAL / SEMCIAS e MARIA APARECIDA DOS SANTOS CORREIA VALDEZ - SECRETARIA / SEMCIAS.
Data: 16/09/2026 10:23:21 - Documento Nº: 754747-1798 - consulta à autenticidade em <https://siga.pmna.ms.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=754747-1798>



PMDIC202679714

SIGA



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

justificativa integra a instrução da contratação direta e tem por finalidade registrar, de forma expressa, objetiva e documental, os fundamentos que sustentam o valor contratado.

A pesquisa e análise de preços, portanto, não têm por finalidade identificar um novo imóvel ou selecionar o proprietário, mas **verificar a adequação econômica do valor a ser pago pela Administração**, preservando os princípios do planejamento, eficiência, economicidade, transparência, motivação e interesse público.

No caso concreto, a análise deve considerar, conjuntamente:

- I – O valor mensal estabelecido no DFD, de **R\$ 985,00**;
- II – O valor total estimado de **R\$ 5.910,00**, correspondente a 06 (seis) meses;
- III – Os parâmetros e condições estabelecidos no **Credenciamento nº 02/2026**;
- IV – As características físicas e funcionais do imóvel;
- V – Sua localização na zona urbana do Município de Nova Andradina/MS;
- VI – As condições de conservação, habitabilidade, segurança e salubridade constatadas na vistoria técnica;
- VII – A finalidade específica da locação, consistente no atendimento temporário de família beneficiária de Aluguel Social;
- VIII – A documentação que comprova a habilitação do imóvel e a legitimidade do proprietário para a locação; e
- IX – Os demais elementos de pesquisa e comparação de preços constantes dos autos.

Conforme registrado no ETP, o imóvel possui **03 dormitórios, sala, cozinha, 02 banheiros e área de serviço**, apresentando ainda condições adequadas de cobertura, piso, instalações elétricas e hidráulicas, portas, janelas, fechaduras, pintura, ventilação e iluminação, além de abastecimento regular de água e energia elétrica e acesso por via pública.

Essas características constituem elementos relevantes para a análise da compatibilidade do preço, uma vez que a Administração não está contratando simplesmente uma unidade imobiliária genérica, mas uma solução habitacional previamente avaliada e considerada adequada para atender à necessidade socioassistencial identificada.

Ademais, o imóvel foi vistoriado em **14 de agosto de 2026**, tendo a avaliação técnica concluído pela sua adequação quanto à habitabilidade, segurança, salubridade, conservação e funcionalidade, encontrando-se apto ao uso imediato.

Dessa forma, o valor de **R\$ 985,00 mensais** deverá ser considerado compatível quando confrontado com os parâmetros documentais constantes do procedimento de credenciamento e com os demais elementos de mercado juntados aos autos, desde que estes confirmem que o valor se encontra dentro da faixa praticada para imóveis de



Assinado com senha por ALAN JUNIOR BARBOSA LIMA - ASSESSOR GOVERNAMENTAL / SEMCIAS e MARIA APARECIDA DOS SANTOS CORREIA VALDEZ - SECRETARIA / SEMCIAS.
Data: 16/09/2026 10:23:21 - Documento Nº: 754747-1798 - consulta à autenticidade em <https://siga.pmna.ms.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=754747-1798>



PMDIC20679714

SIGA



PREFEITURA DE NOVA ANDRADINA

Estado de Mato Grosso do Sul
Governo Municipal

características semelhantes e/ou dentro do parâmetro previamente estabelecido pela Administração.

Importante destacar que **não se pretende utilizar a pesquisa de preços para justificar a escolha subjetiva do imóvel**, pois a escolha decorre de procedimento administrativo anterior, de critérios objetivos de habilitação e da comprovação da adequação da unidade habitacional. O próprio ETP estabelece que a contratação não envolve a escolha arbitrária ou direcionada de imóvel, mas a utilização de unidade já submetida ao credenciamento e à avaliação técnica.

Assim, a presente justificativa demonstra que há **nexo entre o procedimento de credenciamento, a necessidade socioassistencial, a adequação do imóvel e o valor da locação**, permitindo que a contratação direta seja instruída com elementos suficientes para demonstrar a racionalidade econômica da despesa.

Registra-se, ainda, que a contratação possui caráter **temporário**, inicialmente pelo período de 06 (seis) meses, estando sua continuidade condicionada à permanência dos requisitos socioassistenciais, à disponibilidade orçamentária, ao cumprimento das obrigações contratuais e às demais condições estabelecidas no processo administrativo.

Diante de todo o exposto, **considera-se devidamente justificada a análise do preço da contratação**, no valor mensal de **R\$ 985,00 (novecentos e oitenta e cinco reais)**, totalizando **R\$ 5.910,00 (cinco mil novecentos e dez reais)** para o período inicial de 06 (seis) meses, condicionando-se a formalização da contratação à permanência nos autos dos documentos comprobatórios utilizados para aferição da compatibilidade do preço, bem como à regularidade documental, orçamentária e jurídica da contratação.

A presente justificativa integra a instrução da **contratação direta por inexigibilidade de licitação decorrente do Credenciamento nº 02/2026**, devendo ser analisada conjuntamente com o DFD, ETP, edital e documentos do credenciamento, habilitação do proprietário, documentação do imóvel, relatório social, relatório de vistoria, disponibilidade orçamentária e demais peças processuais.

Conclui-se, portanto, que o valor proposto para a locação encontra fundamento nos parâmetros previamente estabelecidos no procedimento administrativo e deverá ser considerado economicamente compatível mediante a documentação de pesquisa e comprovação de preços acostada aos autos, não havendo, nesta etapa, nova seleção ou escolha competitiva do imóvel, mas tão somente a formalização da contratação específica decorrente do credenciamento previamente realizado.

Atenciosamente,

Maria Aparecida dos Santos Correia Valdez
Secretária Municipal de Assistência Social e Cidadania

Alan Junior Barbosa Lima
Assessor Governamental II



Assinado com senha por ALAN JUNIOR BARBOSA LIMA - ASSESSOR GOVERNAMENTAL / SEMCIAS e MARIA APARECIDA DOS SANTOS CORREIA VALDEZ - SECRETARIA / SEMCIAS.
Data: 16/09/2026 10:23:21 - Documento Nº: 754747-1798 - consulta à autenticidade em <https://siga.pmna.ms.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=754747-1798>



PMDIC202679714

SIGA