



JUSTIFICATIVA DO PREÇO

Processo de Compras nº 095/2025

Processo de Contratação Direta nº 038/2025.

Inexigibilidade de Licitação nº 023/2025

O presente instrumento se presta a cumprir o contido no art. 74 da Lei 14.133/2021 e na Resolução – TCE-MS n. 88, de 03 de outubro de 2018, como antecedente necessário à contratação por Inexigibilidade de licitação.

I – Objeto:

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE, DESENVOLVIMENTO, CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO.

II – Locador escolhido:

Locador: GABRIEL GARCIA SOBRINHO

CPF: 438.946.318-72

III – Características do Imóvel:

Localização: Avenida Orlando Mascarenhas, 2063, Jardim Morumbi, na cidade de Aparecida do Taboado/MS

Características do imóvel: 1 salão amplo para atendimento, 8 salas, sendo: 1 sala de capacitações/reuniões para pelo menos 30 pessoas, 7 salas para escritório, 3 banheiros, uma cozinha. Com uma área de no mínimo 535,00 M².

IV - Justificativa do Preço:

O preço para a prestação dos serviços foi de **R\$ 6.600,00 (seis mil e seiscientos reais)**, totalizando o montante de **R\$ 79.200,00 (setenta e nove mil e duzentos reais)** para o período de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogável até o limite de 10 (dez) anos.

No tocante à justificativa do preço do imóvel foram apresentados os seguintes documentos:

- a) Laudo de avaliação prévia do bem imóvel;
- b) Contratos anteriores de outros imóveis utilizados pela administração, inclusive o respectivo imóvel.
- c) Laudos de avaliação do imóvel fornecido pelas imobiliárias de Aparecida do Taboado/MS.
- d) Pedido de orçamento de imóveis similares à imobiliárias sediadas no município.
- e) Atualização de valor por um índice financeiro, no caso em tela, IGP-M – Índice Geral de Preços de Mercado.

Desta forma, cumpre justificar o aumento de valor da última contratação do imóvel para essa nova contratação.



APARECIDA DO TABOADO

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

UASG nº: 989019

O referido imóvel a ser contratado pela Administração é o mesmo em que a Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Desenvolvimento, Ciência, Tecnologia e Inovação já está instalado desde 2018, através do contrato nº064/2018 que veio a ser aditivado por 5 (cinco) vezes até o seu encerramento em 1º de dezembro de 2023.

Gerando um novo processo de locação, firmado através do Contrato Administrativo nº 117/2023, onde o Município arcava com 50% (cinquenta por cento) do valor total de locação e a Fundação do Trabalho de Mato Grosso do Sul – FUNTRAB com os outros 50% (cinquenta por cento), através da parceria com a Fundação do Trabalho de Mato Grosso do Sul – FUNTRAB, firmada através do Termo de Cooperação Mútua nº15/2021 - Processo nº 65/003.721/2021 – em anexo, conforme segue:

Entidade	Valor
Município de Aparecida do Taboado/MS	R\$2.802,49
Fundação do Trabalho de Mato Grosso do Sul – FUNTRAB	R\$2.802,49
VALOR TOTAL DO ALUGUEL:	R\$5.604,98

Valores retirados do primeiro termo aditivo ao contrato nº117/2023, devidamente reajustado com índice IGP-M dos últimos 12 (doze) meses, aditivados na data de 20 de setembro de 2024. O valor de R\$ 5.604,98 (cinco mil seiscentos e quatro reais e noventa e oito centavos) é referente ao reajuste de 20 de setembro 2023 a 20 de setembro de 2024.

Para simplificar o resultado da aplicação do índice IGP-M no contrato, fizemos o cálculo do valor inicial do contrato (20 de setembro de 2023) até os dias atuais (05 de junho de 2025), chegando ao valor reajustado de **R\$ 5.897,42 (cinco mil oitocentos e noventa e sete reais e quarenta e dois centavos)** conforme documento de atualização anexo, chegando em um percentual de reajuste de 9,6990% pelo período inicial de vigência do contrato e o hoje (05 de junho de 2025).

Como citado anteriormente, a Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Desenvolvimento, Ciência, Tecnologia e Inovação já loca o imóvel desde setembro/2023, ocasionando o desgaste natural do interior do imóvel e também a necessidade de melhorias.

Nesse sentido, a Secretaria solicitou ao proprietário a melhoria e reestruturação do prédio, afim de atender as demandas da secretaria, no qual foi aceito pelo proprietário, com a condição de um aumento no valor do aluguel para o custeio das obras no prédio. Resultando na troca de piso em várias áreas, a construção de mais duas salas, entre outros serviços menores de melhoria. Custo no qual implicaria na diferença entre R\$ 5.897,42 (cinco mil oitocentos e noventa e sete reais e quarenta e dois centavos) e R\$ 6.600,00 (seis mil e seiscentos reais), resultando na cifra aproximada de R\$ 700,00 (setecentos reais).

Vale ressaltar ainda, que o Termo de Cooperação com a FUNTRAB se encontra rescindido unilateralmente pelo órgão, cabendo ao município arcar com 100% (cem por cento) com o custeio do aluguel nessa nova contratação.



APARECIDA DO TABOADO

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

UASG nº: 989019

Por fim, conclui-se que o valor pedido pelo proprietário do imóvel é justo e fundamentado na recomposição inflacionária dos anos de contrato e nas benfeitorias realizadas pelo proprietário com recursos próprios, bem como laudo apresentado pelo Perito Avaliador Imobiliário Claudemir Theodoro Rodrigues, inscrito no CRECI/MS 007258, reiterando que o valor está dentro do preço praticado.

Aparecida do Taboado/MS, em 05 de junho de 2025.

DARTAGNAN RAMOS QUEIROZ

Secretário Municipal de Meio Ambiente, Desenvolvimento, Ciência, Tecnologia e Inovação
Matrícula nº 6091