

JUSTIFICATIVA DE PREÇOS – GDOC N. 17773/2025 – SEMEC

Em atendimento ao art. 72, inciso VII, da Lei Federal nº 14.133/2021 e ao art. 19, inciso IX, do Decreto Municipal nº 107.921/2023-PMB, apresenta-se justificativa de preço para a locação do imóvel não residencial situado no Conjunto Verdejante IV, Rua Osvaldo Cruz, Quadra 02, nº 46, bairro Águas Lindas, Belém-PA, destinado à ampliação da **ESCOLA MUNICIPAL VERDEJANTE**. O valor final ajustado para a locação do referido imóvel, após processo de negociação, é de **R\$ 4.200,00 (quatro mil e duzentos reais)** mensais.

Para a devida análise comparativa e balizamento do valor de mercado, foram realizados dois laudos de avaliação por órgãos técnicos distintos. O Laudo de Avaliação da Diretoria de Obras e Manutenção (DOM/SEMEC) indicou o valor de locação de R\$ 4.822,69 (quatro mil, oitocentos e vinte e dois reais e sessenta e nove centavos). Por sua vez, a avaliação realizada pela Companhia de Desenvolvimento e Administração da Área Metropolitana de Belém (CODEM) apurou o valor mensal de R\$ 3.892,71 (três mil, oitocentos e noventa e dois reais e setenta e um centavos).

Insta salientar que as avaliações da CODEM e da Diretoria de Obras e Manutenção (DOM/SEMEC) utilizam metodologias técnicas distintas para estabelecer o valor estimado do imóvel, o que ocasiona a divergência entre os valores, conforme se observa nos laudos constantes nos autos. A CODEM adota como critério primordial o valor do metro quadrado de mercado, multiplicado pela metragem total, obtendo o valor estimado com base na área construída. Já o DOM/SEMEC, além da metragem, inclui em sua análise o valor das benfeitorias existentes e o estado de conservação, refletindo de forma mais pormenorizada as intervenções e adequações estruturais do bem.

Inicialmente, a proposta apresentada foi de R\$ 4.500,00, tendo sido posteriormente atualizada para R\$ 4.800,00. Contudo, após tratativas conduzidas por esta Diretoria de Contratos, a locadora concordou com a redução do valor para R\$ 4.200,00 (quatro mil e duzentos reais). Tal montante situa-se abaixo da avaliação do DOM/SEMEC e mostra-se compatível com a média aritmética das avaliações técnicas, assegurando a economicidade da contratação.

Destaca-se que o imóvel atende plenamente às necessidades da unidade de ensino. A localização é estratégica para a comunidade escolar, a demanda por novas vagas na região foi ratificada pelo Censo Escolar e pela Técnica de Referência da SEP,

que confirmou a existência de lista de espera. Ademais, a proprietária anuiu com a execução das adequações elétricas e de infraestrutura necessárias, conforme Relatórios de Vistoria Técnica anexos aos autos.

Dessa forma, conclui-se que a locação no valor ajustado de R\$ 4.200,00 (quatro mil e duzentos reais) mensais mostra-se devidamente justificada, legalmente amparada e vantajosa para o interesse público. A contratação atende aos requisitos de avaliação prévia e demonstração de vantagem, conforme entendimento sobre a matéria, garantindo o direito à educação previsto no art. 205 da Constituição Federal.

Com base nos argumentos supramencionados, **AUTORIZO** a celebração contratual com SILVIA CRISTINA SOUSA FAVACHO para a locação do imóvel localizado na Rua Osvaldo Cruz, Quadra 02, nº 46, Águas Lindas, no valor mensal de **R\$ 4.200,00 (quatro mil e duzentos reais)**.

Belém (PA), na data de assinatura eletrônica.

ÁLEX MENDONÇA PAIVA ANTONIO JOSÉ
Secretário Adjunto de Serviços – SEMEC

JORGE LEONIDAS VAZ DA COSTA
Secretário Municipal de Educação – SEMEC