



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL
SEMTRAS

Av. Sérgio Henn, nº. 838 – Jardim Santarém – CEP: 68020-250 – Santarém/Pará

JUSTIFICATIVA TÉCNICA PARA REAJUSTE DO VALOR DE ALUGUEL DO IMÓVEL DO CONSELHO TUTELAR I

A presente justificativa tem por finalidade demonstrar a necessidade e pertinência do reajuste no valor de locação do imóvel onde atualmente está instalado o Conselho Tutelar I, passando de R\$ 4.060,00 para R\$ 6.000,00 mensais.

1. Fundamentação Legal e Administrativa.

Nos termos do artigo 136 do Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA) – Lei Federal nº 8.069/1990, os Conselhos Tutelares são órgãos permanentes e autônomos, encarregados de zelar pelo cumprimento dos direitos da criança e do adolescente. Sua atuação exige estrutura física adequada, localização estratégica e condições que assegurem sigilo, acessibilidade e prontidão nas ações protetivas.

Conforme dispõe o art. 4º, § único, da Resolução nº 170/2014 do Conselho Nacional dos Direitos da Criança e do Adolescente (CONANDA), é de responsabilidade do Poder Executivo Municipal garantir a infraestrutura necessária ao funcionamento dos Conselhos Tutelares, o que inclui a sede em condições adequadas de funcionamento e acessibilidade.

2. Localização Estratégica do Imóvel.

O imóvel em questão está situado em uma região central, de fácil acesso por transporte público e próximo aos principais órgãos da rede de proteção, tais como: Delegacia Especializada, Ministério Público, Defensoria Pública, unidades de saúde e escolas. Essa localização estratégica garante celeridade nas articulações interinstitucionais e efetividade nas diligências realizadas pelos conselheiros tutelares, o que é essencial diante da natureza emergencial e ininterrupta de seu trabalho.

Handwritten signature in blue ink.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL
SEMTRAS

Av. Sérgio Henn, nº. 838 – Jardim Santarém – CEP: 68020-250 – Santarém/Pará

A mudança para um imóvel em outra região, com menor acessibilidade e desconectado da rede de serviços, poderia comprometer a agilidade nos atendimentos e a proteção integral às crianças e adolescentes em situação de risco.

3. Condições Estruturais e Laudo Técnico.

De acordo com laudo técnico elaborado por engenheiro civil, o imóvel apresenta condições físicas apropriadas para o funcionamento institucional, estando em conformidade com as normativas de segurança, ventilação, acessibilidade e organização de espaços internos. O laudo atesta que a estrutura física atual — com salas para atendimento individualizado, recepção, sanitários adaptados, copa e arquivo — atende aos requisitos mínimos estabelecidos pelo CONANDA e pelas orientações do Ministério dos Direitos Humanos e da Cidadania.

Ainda segundo o parecer técnico, o imóvel encontra-se em bom estado de conservação e passou por melhorias recentes que agregaram valor ao contrato de locação.

4. Valorização Imobiliária e Compatibilidade com o Mercado.

A definição do valor de locação de bens imóveis pela Administração Pública deve observar os princípios da razoabilidade, economicidade, eficiência e compatibilidade com o valor de mercado, conforme estabelece o art. 37, caput, da Constituição Federal, e os arts. 23 e 24 da Lei nº 14.133/2021 – Nova Lei de Licitações e Contratos.

Nesse contexto, o laudo técnico de avaliação imobiliária, elaborado por engenheiro devidamente habilitado, apresentou pesquisa de mercado com base em imóveis localizados na mesma região e com características semelhantes — em termos de metragem, estrutura, finalidade institucional e localização. Os dados apontam que os valores praticados atualmente na área variam entre R\$ 5.800,00

Handwritten signature



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL
SEMTRAS

Av. Sérgio Henn, nº. 838 – Jardim Santarém – CEP: 68020-250 – Santarém/Pará

e R\$ 6.500,00 mensais, refletindo a realidade do mercado local após o processo de valorização observado nos últimos anos, impulsionado pelo crescimento urbano, comercial e institucional da região.

Além disso, foi realizada consulta informal adicional, por meio de contato telefônico com a proprietária de um imóvel com características equivalentes, situado na Travessa Silva Jardim, esquina com a Avenida Presidente Vargas — local de grande valorização imobiliária e mobilidade urbana consolidada. Na ocasião, foi informado que o valor atual da locação para imóvel com uso institucional semelhante é de R\$ 10.000,00, com margem mínima de negociação até R\$ 8.000,00, valor significativamente superior ao valor proposto para o imóvel locado pelo Município.

Tal informação reforça que o valor de R\$ 6.000,00 mensais está não apenas compatível com o mercado, mas também abaixo do teto regional, o que configura vantagem para o erário público, respeitando o princípio da vantajosidade do contrato (art. 11, inciso I, da Lei nº 14.133/2021).

Cabe destacar que o valor anterior de R\$ 4.060,00 vinha sendo praticado há períodos anteriores à valorização expressiva da área, sendo hoje insuficiente para manter o equilíbrio econômico-financeiro do contrato, o que exige correção proporcional para garantir a continuidade do serviço em condições adequadas, conforme dispõe o art. 65, §5º da Lei nº 8.666/1993, aplicável subsidiariamente até a plena vigência da nova lei de licitações.

Importa ressaltar que a manutenção do Conselho Tutelar I nesse imóvel evita custos operacionais adicionais com mudança, nova adaptação de estrutura física, paralisação de serviços essenciais e despesas com instalação, o que reafirma a economicidade da permanência no local e do reajuste ora proposto.

Diante de todos esses elementos técnicos e legais, o reajuste solicitado está plenamente fundamentado e atende ao interesse público, à boa gestão fiscal

Assinado



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL
SEMTRAS

Av. Sérgio Henn, nº. 838 – Jardim Santarém – CEP: 68020-250 – Santarém/Pará

e à necessidade de garantir estrutura condizente com a função institucional do Conselho Tutelar. Eficiência Administrativa e Continuidade do Serviço.

Manter o Conselho Tutelar I no imóvel atual representa não apenas garantia da continuidade do serviço, mas também economia de recursos públicos, uma vez que evita gastos com mudanças, adaptações estruturais em novo espaço, interrupção dos atendimentos, e riscos operacionais. Ressalta-se ainda que a atuação do Conselho exige disponibilidade ininterrupta (24 horas), o que torna ainda mais relevante a permanência em local já consolidado e funcional.

Considerações finais :

Diante do exposto, com respaldo na legislação vigente, nas normas técnicas de avaliação imobiliária, nas evidências de mercado e na obrigação constitucional do Município de garantir infraestrutura adequada aos serviços de proteção à infância e adolescência, conclui-se que o reajuste do valor locatício de R\$ 4.060,00 para R\$ 6.000,00 mensais mostra-se plenamente justificado. O novo valor é compatível com os preços praticados na localidade, condizente com a valorização imobiliária da região, e vantajoso para a Administração Pública, por assegurar a continuidade da prestação de um serviço essencial sem necessidade de relocação ou novos investimentos em adequação estrutural. A medida respeita os princípios constitucionais da eficiência, economicidade, razoabilidade e interesse público, conforme previstos no art. 37 da Constituição Federal e na Lei nº 14.133/2021, garantindo a manutenção do Conselho Tutelar I em imóvel estrategicamente localizado, funcional e apto a oferecer um atendimento digno, seguro e resolutivo à população infantojuvenil. Trata-se, portanto, de decisão técnica e juridicamente adequada, orientada pela boa gestão dos recursos públicos e pela efetivação dos direitos fundamentais de crianças e adolescentes.

duvidado



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTARÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE TRABALHO E ASSISTÊNCIA SOCIAL
SEMTRAS

Av. Sérgio Henn, nº. 838 – Jardim Santarém – CEP: 68020-250 – Santarém/Pará

Roselene Maria Duarte Andrade
Chefe do Núcleo de Planejamento
• Políticas Públicas
Decreto nº 614/2025-GAP/PMS, de 09/01/25

Roselene

Roselene Maria Duarte Andrade

Chefe do Núcleo de Planejamento e Políticas Públicas – SEMTRAS
Decreto 614/2025