



Prefeitura Municipal de Anajatuba

RUA BENEDITO LEITE, 868 - CENTRO - CEP: 65490-000 - ANAJATUBA/MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33 - Tel: 98 34541320 - Site: www.anajatuba.ma.gov.br

# CAPA DO PROCESSO

2024.03.25.0009



Data/Hora: 25/03/2024 16:31:28

Assunto/Tipo: ABERTURA DE PROCESSO ADMINISTRATIVO



2024.03.25.0009

## Descrição do protocolo

Solicito abertura de processo para locação de imóvel para funcionamento da UBS Maria Freire, órgão da SEMUS, no município de Anajatuba

## Consulte o andamento do seu protocolo no nosso site

- 1 - Para acesso a tramitação processual do documento acima, deverá ser informado na tela de consulta o CPF, em se tratando de pessoa física, ou CNPJ, para pessoa jurídica, acompanhado no número do protocolo acima indicado.
- 2 - O QR CODE, deste comprovante, pode ser usado para acompanhamento do andamento do protocolo.

### PROTOCOLO: 2024.03.25.0009 - PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA



Setor: PROTOCOLO

Descrição: Solicito abertura de processo para locação de imóvel para funcionamento da UBS Maria Freire, órgão da SEMUS, no município de Anajatuba

Link: <https://www.aprotocolo.com.br/anajatuba/protocolo/17835>

DATA/HORA: 25/03/2024 16:31:28



2024.03.25.0009

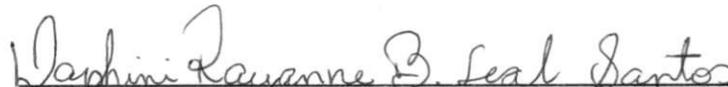


**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA**  
Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

**TERMO DE ABERTURA DE PROCESSO**

Em **25 de março de 2024** procedeu-se a abertura do **Processo Administrativo nº 2024.03.25.0009**, com o objetivo de **LOCAÇÃO DO IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DA UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE MARIA FREIRE, DO MUNICÍPIO DE ANAJATUBA/MA, LOCALIZADO NA AVENIDA JOÃO PEREIRA DE ARAGÃO, S/N, CENTRO, ANAJATUBA/MA.** Com este fim e para constar, eu, **DAPHINI RAYANNE BASTOS LEAL SANTOS** lavrei o presente termo que vai por mim assinado.

ANAJATUBA/MA, 25 de março de 2024

  
**DAPHINI RAYANNE BASTOS LEAL SANTOS**  
Setor de Protocolo



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA

CNPJ: 06.002.372/0001-33

### DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA – DFD

Pelo presente instrumento, encaminha-se a Secretaria Municipal de Saúde, aos cuidados do Secretário Municipal de Saúde, o Sr. HILTON ROBSON OLIVEIRA BASTOS, **Documento de Formalização da Demanda – DFD** para análise de conveniência e oportunidade quanto necessidade da contratação e demais providências cabíveis.

#### SETOR REQUISITANTE (Unidade/Setor/Departamento):

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE.

#### RESPONSÁVEL PELA FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA:

MANUEL DE JESUS CARVALHO SILVA

#### MATRÍCULA:

0089763

#### E-MAIL INSTITUCIONAL:

saude@anajatuba.ma.gov.br

### 1. JUSTIFICATIVA

#### 1.1. IDENTIFICAÇÃO DA DEMANDA

Considerando que a Administração Pública, não dispõe de imóvel próprio para instalação da Unidade Básica de Saúde Maria Freire;

Considerando que o município não dispõe de recursos para construir uma sede própria para abrigar a Unidade descrita acima;

A escolha do imóvel deve-se ao fato de o mesmo atender os interesses da Administração Pública que, visando o funcionamento da Unidade Básica de Saúde Maria Freire, naquele local, buscou o mais adequado possível, estando o mesmo situado na Avenida João Pereira de Aragão, s/nº, Centro-Anajatuba/MA. O poder executivo não possui imóveis disponíveis para este fim, assim sendo, buscou-se um imóvel vocacionado para tal intuito, com modelo e características próprias, tendo este uma ótima localização, isto é, o que facilita o acesso da população residente naquela localidade.

#### 1.2. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A LOCAÇÃO DO IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DA UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE MARIA FREIRE, DO MUNICÍPIO DE ANAJATUBA/MA, LOCALIZADO NA AVENIDA JOÃO PEREIRA DE ARAGÃO, S/N, CENTRO, ANAJATUBA/MA, o imóvel em questão pode ser considerado estrategicamente



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA

CNPJ: 06.002.372/0001-33

localizado para atender à demanda da população da área central de Anajatuba/MA, proporcionando fácil acesso aos serviços de saúde e contribuindo para a eficiência no atendimento.

O imóvel apresentar características únicas que o tornam adequado para abrigar uma unidade de saúde, como estrutura física adaptada às necessidades específicas de uma Unidade Básica de Saúde, salas apropriadas para consultórios, salas de espera, entre outros.

Diante do exposto, a presente locação se configura como uma medida estratégica e necessária para atender às demandas de forma eficiente e assegurar a qualidade no serviço da população que precisam de atendimentos médicos.

### 1.3 RESULTADOS ALMEJADOS

- I. Acesso Facilitado à Saúde
- II. Melhoria na Qualidade dos Serviços
- III. Atendimento a Demandas Urgentes
- IV. Eficiência no Atendimento
- V. Adequação à Realidade Local

### 2. QUANTIDADE DE ITENS A SER ADQUIRIDO

A demanda dos itens previstos está na tabela, a seguir, onde demonstram os itens, e quantitativos da contratação:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID.	QUANT.
1	Locação do imóvel para o funcionamento da Unidade Básica De Saúde Maria Freire, do Município de Anajatuba/Ma, Localizado na Avenida João Pereira De Aragão, S/N, Centro, Anajatuba/Ma.	Mês	08

A determinação da quantidade, foi baseada pela capacidade do espaço físico em atender às demandas da comunidade, do porte da unidade de saúde, da projeção de atendimentos e do dimensionamento dos serviços oferecidos, demonstrando a eficácia na utilização dos recursos públicos e a capacidade do imóvel em atender adequadamente à comunidade local.

### 3. PREVISÃO DE DISPONIBILIDADE DOS ITENS



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA**  
Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

- O objeto deverá estar disponível, em até 24 (vinte e quatro) horas, logo após a assinatura do termo de contrato;

**4. INDICAÇÃO DO FISCAL DO CONTRATO**

- Para acompanhar e assegurar o cumprimento das obrigações contratuais, a Secretaria Municipal de Saúde de Anajatuba – Ma, indicará um servidor responsável por intermediar qualquer questão relativa ao contrato, garantindo a transparência e o bom andamento da parceria entre as partes.

**5. DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS**

- Os recursos necessários para o referido pagamento são provenientes da manutenção e funcionamento desta Secretaria Municipal de Saúde – SEMUS.

**6. ENCAMINHAMENTO**

- Encaminhe-se à autoridade competente da Área Administrativa, que deverá decidir motivadamente sobre o prosseguimento da contratação.

ANAJATUBA/MA, 25 de março de 2024.

*Manuel de Jesus Carvalho Silva*

MANUEL DE JESUS CARVALHO SILVA  
Matrícula/0089763  
SUPERINTENDER ADMINISTRATIVO  
Responsável pela Formalização da Demanda



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490-000, Anajatuba - MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

À Sra.

AMANDA D'FÁTIMA MENDES SOUSA

**Diretora de Engenharia**

Prefeitura Municipal de Anajatuba-MA

Assunto: Solicitação de Avaliação Prévia para Locação de Imóvel

Prezados

Considerando a necessidade de estabelecer um espaço para o funcionamento da Unidade Básica de Saúde Maria Freire, solicito que o setor de Engenharia proceda com uma avaliação prévia para a locação de um imóvel adequado para essa finalidade.

Ressalto a importância de que essa avaliação contemple os seguintes pontos:

**1. CERTIFICAÇÃO DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E DISPONÍVEIS:**  
Solicito que seja verificado se há imóveis públicos que atendam ao objeto da locação e que estejam atualmente desocupados. Essa certificação é crucial para garantir que estamos utilizando os recursos de forma eficiente e que estamos explorando todas as opções disponíveis antes de prosseguir com a locação de um imóvel privado.

**2. JUSTIFICATIVAS QUE DEMONSTREM A SINGULARIDADE DO IMÓVEL A SER LOCADO:**  
É fundamental que o imóvel selecionado demonstre características únicas que o tornem especialmente adequado para abrigar a Unidade Básica de Saúde Maria Freire. Solicito que sejam detalhadas as particularidades do imóvel que o destacam em relação a outras opções disponíveis, levando em consideração aspectos como localização, estrutura física, acessibilidade, entre outros.

**3. EVIDÊNCIAS DE VANTAGEM PARA A ADMINISTRAÇÃO:** É imprescindível que a escolha do imóvel a ser locado seja justificada por vantagens claras e mensuráveis para a Administração. Isso pode incluir aspectos como custo-benefício, adequação às necessidades específicas da unidade de saúde, potencial de economia de recursos a longo prazo, entre outros. Solicito que sejam apresentadas evidências concretas que respaldem a decisão de locação do imóvel selecionado.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490-000, Anajatuba - MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

Por favor, mantenham-me informado sobre o andamento dessa solicitação e qualquer eventualidade que surja durante o processo de avaliação.

Atenciosamente,

Anajatuba – MA, 25 de março de 2024

**HILTON ROBSON OLIVEIRA BASTOS**  
Secretário Municipal de Saúde  
*Decreto nº 357/2024*

**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA**

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490-000, Anajatuba - MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

Anajatuba – MA, 09 de abril de 2024

Ao Sr.

**HILTON ROBSON OLIVEIRA BASTOS**  
**Secretário Municipal de Saúde**  
Prefeitura Municipal de Anajatuba – MA

Assunto: Solicitação de Certificação da Inexistência de Imóveis Públicos Vagos e Disponíveis para **estabelecer um espaço para o funcionamento da Unidade Básica de Saúde Maria Freire.**

Prezado Senhor,

Em nome do Setor de Engenharia, gostaria de solicitar sua atenção para uma questão relevante que requer a intervenção do seu departamento.

Estamos atualmente em processo de verificação da disponibilidade de imóveis públicos para possíveis realocações e otimizações de recursos dentro do município. Como parte desse processo, é imprescindível obter uma certificação oficial que ateste a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis para tais propósitos.

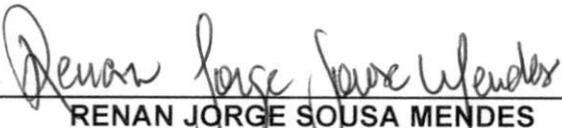
A obtenção desta certificação é crucial para garantir uma gestão eficiente dos recursos municipais, possibilitando uma melhor alocação de espaços e contribuindo para a melhoria dos serviços oferecidos à população.

Sendo assim, solicitamos gentilmente que o seu departamento providencie a certificação mencionada o mais breve possível, para que possamos prosseguir com as etapas subsequentes do processo de planejamento e execução.

Estamos à disposição para fornecer qualquer informação adicional que possa ser necessária e colaborar em todas as etapas deste processo.

Agradecemos antecipadamente pela sua atenção e cooperação

Atenciosamente,

  
\_\_\_\_\_  
**RENAN JORGE SOUSA MENDES**  
Engenheiro Civil  
CREA MA 111979659-8/MA



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA**

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Rua Benedito Leite, 868, Centro, Anajatuba-MA – CEP: 65.490-000

CNPJ: 06.002.372-0001-33

Ao Srº.

Renan Jorge Sousa Mendes

**Engenheiro Civil**

Prefeitura Municipal de Anajatuba-MA

**Assunto: INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E DISPONÍVEIS**

Prezados

Eu, HILTON ROBSON OLIVIERA BASTOS, Secretário Municipal de Saúde, da Prefeitura Municipal de Anajatuba - Maranhão, venho por meio desta declarar, para os devidos fins, que após uma análise cuidadosa da situação, constatamos que a prefeitura municipal não dispõe de imóveis próprios que atendam às necessidades específicas para o funcionamento da Unidade Básica de Saúde Maria Freire.

Essa declaração é resultado de uma avaliação abrangente das propriedades pertencentes ao município, levando em consideração critérios como localização, infraestrutura disponível, capacidade de adaptação para uso como unidade de saúde e viabilidade financeira.

Ressaltamos que a limitação orçamentária é uma das razões mais comuns pelas quais uma entidade governamental, como a prefeitura municipal de Anajatuba, pode não dispor de imóveis próprios para atender a determinadas necessidades, como a instalação de uma Unidade Básica de Saúde.

A prefeitura pode ter um orçamento restrito para aquisição, construção ou manutenção de imóveis. Esse orçamento muitas vezes é distribuído entre várias áreas, como saúde, educação, infraestrutura e serviços públicos em geral, e pode não ser suficiente para cobrir todas as necessidades prioritárias, incluindo a compra um imóvel. Dependendo da localização e das condições do mercado imobiliário, os custos de compra ou aluguel de imóveis adequados para uma unidade de saúde podem ser significativamente altos. A prefeitura pode não ter recursos suficientes para arcar com esses custos sem comprometer outras áreas importantes de investimento. Além dos custos iniciais de aquisição ou aluguel, a manutenção e as despesas operacionais associadas a um imóvel, como serviços públicos, segurança e reparos, também exigem um investimento contínuo. A prefeitura precisa considerar não apenas o custo inicial, mas também os custos operacionais a longo prazo ao tomar decisões sobre a aquisição de imóveis. Em alguns casos, leis e regulamentos locais podem impor restrições ao uso de certos tipos de fundos municipais para aquisição de imóveis, ou podem exigir processos específicos, como licitações públicas, que podem aumentar os custos e a complexidade do processo de aquisição.

Em resumo, a limitação orçamentária é um desafio significativo enfrentado pelas prefeituras ao tentar adquirir imóveis para atender às necessidades da comunidade, incluindo a instalação de unidades de saúde. Essa restrição financeira pode influenciar diretamente as



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA**

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Rua Benedito Leite, 868, Centro, Anajatuba-MA – CEP: 65.490-000

CNPJ: 06.002.372-0001-33

decisões de investimento e requer um equilíbrio cuidadoso entre diferentes prioridades e demandas.

Reconhecemos a importância dos serviços de saúde acessíveis para a comunidade de Anajatuba. No entanto, estamos comprometidos em explorar outras alternativas viáveis, como locação de imóveis adequados ou parcerias público-privadas, para garantir que a Unidade Básica de Saúde Maria Freire possa ser estabelecida e operada de maneira eficaz.

Sem mais para o momento, subscrevemo-nos.

Anajatuba – MA, 10 de abril de 2024



HILTON ROBSON OLIVEIRA BASTOS  
Secretário Municipal de Saúde  
Decreto nº 357/2024



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490-000, Anajatuba - MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

Anajatuba – MA, 10 de abril de 2024

Ao Sr.

**JOAO COSTA FILHO**

**Departamento de Tributos**

Prefeitura Municipal de Anajatuba – MA

Assunto: Solicitação de Certificação da Inexistência de Imóveis Públicos Vagos e Disponíveis para **estabelecer um espaço para o funcionamento da Unidade Básica de Saúde Maria Freire.**

Prezado Senhor,

Em nome do Setor de Engenharia, gostaria de solicitar sua atenção para uma questão relevante que requer a intervenção do seu departamento.

Estamos atualmente em processo de verificação da disponibilidade de imóveis públicos para possíveis realocações e otimizações de recursos dentro do município. Como parte desse processo, é imprescindível obter uma certificação oficial que ateste a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis para tais propósitos.

A obtenção desta certificação é crucial para garantir uma gestão eficiente dos recursos municipais, possibilitando uma melhor alocação de espaços e contribuindo para a melhoria dos serviços oferecidos à população.

Sendo assim, solicitamos gentilmente que o seu departamento providencie a certificação mencionada o mais breve possível, para que possamos prosseguir com as etapas subsequentes do processo de planejamento e execução.

Estamos à disposição para fornecer qualquer informação adicional que possa ser necessária e colaborar em todas as etapas deste processo.

Agradecemos antecipadamente pela sua atenção e cooperação

Atenciosamente,

  
RENAN JORGE SOUSA MENDES

Engenheiro Civil

CREA MA 111979659-8/MA

DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490-000 Anajatuba - MA  
www.anajatuba.ma.gov.br



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA - MA**

CNPJ: 06.002.372/0001-33

Rua Benedito Leite, 868.

CEP: 65.490.000

**DECLARAÇÃO**

Declaramos para os devidos que, após uma análise cuidadosa e levantamento técnico, constatamos não existir, até a presente data, imóveis situados no centro da cidade, especificamente na Av. João Pereira de Aragão, que atendam às necessidades específicas para o funcionamento da **Unidade Básica de Saúde Maria Freire**, localizada na Av. João Pereira de Aragão, SN, Centro, levando em consideração critérios como localização, infraestrutura disponível e capacidade de adaptação para uso como unidade de saúde.

DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS DA PREFEITURA DE ANAJATUBA,  
EM 15 DE ABRIL DE 2024.

Atenciosamente,

Departamento de Tributos

João Costa Filho  
Diretor de Arrecadação  
Decreto nº 035/2022

**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA**

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490-000, Anajatuba - MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

Anajatuba – MA, 23 de abril de 2024

Ao Sr.

**HILTON ROBSON OLIVEIRA BASTOS**  
**Secretário Municipal de Saúde**  
Prefeitura Municipal de Anajatuba – MA

Prezado Senhor,

Assunto: Relatório de Avaliação para Locação de Imóvel

Encaminho, em anexo, o relatório completo referente à avaliação realizada pelo setor de Engenharia para a locação do imóvel destinado ao funcionamento da Unidade Básica de Saúde Maria Freire, conforme solicitado.

O relatório aborda os seguintes pontos:

1. Certificação da Inexistência de Imóveis Públicos Vagos e Disponíveis: Após uma pesquisa detalhada, foi constatado que não existem imóveis públicos atualmente desocupados que atendam adequadamente ao objeto da locação.
2. Justificativas que Demonstrem a Singularidade do Imóvel Selecionado: Foram identificadas características únicas no imóvel selecionado, tais como localização estratégica, proximidade a áreas residenciais de alta densidade populacional, infraestrutura adequada para instalação de equipamentos médicos, e acessibilidade facilitada por meio de transporte público.
3. Evidências de Vantagem para a Administração: O imóvel selecionado apresenta vantagens significativas para a Administração, incluindo custo de locação competitivo em relação ao mercado imobiliário local, possibilidade de adaptação rápida às necessidades da unidade de saúde, e potencial de redução de despesas operacionais a longo prazo.

**OBJETIVO DA PESQUISA:**

O objetivo da pesquisa foi identificar imóveis disponíveis na área central de Anajatuba/MA, que apresentem características adequadas para abrigar uma unidade de saúde, considerando requisitos como localização estratégica, infraestrutura adequada e capacidade de atendimento à demanda prevista.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490-000, Anajatuba - MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

### METODOLOGIA

- Consulta a Bancos de Dados Imobiliários;
- Verificação de Anúncios de Locação em Meios de Comunicação Locais;
- Contato Direto com Proprietários de Imóveis na Região.

### RESULTADOS OBTIDOS

Após a realização da pesquisa, constatamos que:

- Não foram identificados imóveis disponíveis que atendessem simultaneamente aos critérios de localização estratégica, infraestrutura adequada e capacidade para abrigar a Unidade Básica de Saúde Maria Freire.

### JUSTIFICATIVA

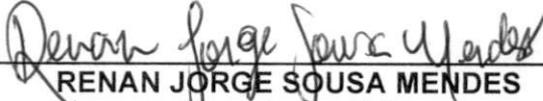
A ausência de alternativas viáveis pode ser atribuída à escassez de imóveis na região que cumpram com os requisitos específicos necessários para uma unidade de saúde, tais como proximidade de áreas residenciais, facilidade de acesso, conformidade com normas de saúde pública, entre outros.

### CONCLUSÃO

Diante dos resultados obtidos, recomenda-se a contratação do imóvel localizado na Avenida João Pereira de Aragão, S/N, Centro, Anajatuba/MA, para atender à demanda da Unidade Básica de Saúde Maria Freire.

Fico à disposição para discutir qualquer aspecto do relatório e tomar as providências necessárias para dar seguimento ao processo de locação do imóvel em questão.

Atenciosamente,

  
RENAN JORGE SOUSA MENDES  
Engenheiro Civil  
CREA MA 111979659-8/MA



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA**  
Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490-000, Anajatuba - MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33



Imagem do imóvel avaliando.

## RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO Nº 001 /2024

Endereço do imóvel: Avenida João Pereira de Aragão, s/nº

Bairro Centro

Anajatuba/MA



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA**  
Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490-000, Anajatuba - MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

## RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO nº 001/2024

Folha resumo

Anajatuba, 15 de abril /2024

<b>Endereço do imóvel:</b> Avenida João Pereira de Aragão, s/n, Bairro Centro.		
<b>Cidade:</b> Anajatuba	<b>UF:</b> MA	
<b>Objetivo da avaliação:</b> Determinar o valor de locação do imóvel.		
<b>Finalidade da avaliação:</b> Subsidiar o processo de locação do imóvel.		
<b>Solicitante e/ou interessado:</b> Secretaria Municipal de Saúde - SEMUS		
<b>Proprietário:</b> Reginaldo Silva Santos, CPF nº 252.696.743-00		
<b>Tipo do imóvel:</b> Comercial		
<b>Área do terreno:</b> 978,81 m <sup>2</sup>	<b>Área construída:</b> 118,17 m <sup>2</sup>	
<b>Metodologia:</b> Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - MCDDM		
<b>Especificação:</b> Grau de fundamentação: I Grau de precisão: III		
<b>Valor adotado na avaliação:</b> <b>R\$ 2.110,00 (Dois Mil Cento e Dez Reais)</b>		
 <b>RENAN JORGE SOUSA MENDES</b> Engenheiro Civil CREA MA 111979659-8/MA		



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490-000, Anajatuba - MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

### ÍNDICE

1 – SOLICITANTE: .....	4
2 – OBJETIVO: .....	4
3 – FINALIDADE.....	4
4 – PROPRIETÁRIO:.....	4
5 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:.....	4
6 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO .....	5
6.1 – Localização .....	5
6.2 – Caracterização da Região.....	5
6.3 – Descrição do imóvel.....	5
6.3.1 – Descrição da Edificação: .....	5
7 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	6
8 – METODOLOGIA .....	6
9 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO .....	7
9.1 – Grau de Fundamentação .....	7
9.2 – Grau de Precisão .....	8
10 – TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO.....	8
11 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO.....	9
12 – TERMO DE ENCERRAMENTO.....	11

**ANEXOS:**

Anexo I – Descrição Técnica / Memória de Cálculo

Anexo II – Imagem de Localização do Imóvel - Google Earth

Anexo III – Relatório Fotográfico do Imóvel Avaliando

Anexo IV – Planta/Croqui do Imóvel

Anexo V – Declaração de Inexistência de Imóveis Públicos Vagos

Anexo VI – Declaração de Inexistência de Imóveis Públicos Vagos e Justificativa que Demonstrem a Singularidade do Imóvel a ser locado

Anexo VII – Anotação de Responsabilidade Técnica



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490-000, Anajatuba - MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

### RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO Nº 001/2024

Em atendimento à solicitação para a elaboração de avaliação prévia do imóvel para locação, delegou-se ao servidor Renan Jorge Sousa Mendes, Engenheiro Civil a incumbência de proceder à avaliação do imóvel localizado na Avenida João Pereira de Aragão, s/nº, Bairro Centro, em Anajatuba – MA.

#### 1 – SOLICITANTE

Secretaria Municipal de Saúde - SEMUS

#### 2 – OBJETIVO

Determinar o valor de locação do imóvel.

#### 3 – FINALIDADE

Subsidiar o processo de locação do imóvel.

#### 4 – PROPRIETÁRIO

Reginaldo Silva Santos, CPF nº 252.696.743-00

#### 5 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais/Revisão 2019) e Parte 2 (Imóveis Urbanos/Revisão 2011), e baseia-se na documentação fornecida referente ao imóvel localizado Avenida João Pereira de Aragão, foram consideradas as informações constatadas *in loco* quando da vistoria ao imóvel, realizada em 12 de abril de 2024 e sendo, dessa forma, adotadas na presente avaliação como oficiais, por premissa, consideradas como válidas.

Também, utilizamos como referência no decorrer dos trabalhos elementos documentais e informações prestadas por terceiros, admitidas como confiáveis, corretas e de boa fé. O valor apurado refere-se ao imóvel em condições cadastrais e de segurança regulares, ou seja, livre e desimpedido para negociação, de acordo com o estado de conservação das benfeitorias existentes.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490-000, Anajatuba - MA

CNPJ: 06.002.372/0001-33

### 6 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

#### 6.1 – Localização

Avenida João Pereira de Aragão, s/nº, Bairro Centro, Município de Anajatuba – MA.

#### Coordenadas:

Latitude: 3°15'34.71"S

Longitude: 44°36'53.73"O

#### 6.2 – Caracterização da Região

A região onde está situado o imóvel avaliando, possui relevo homogêneo de inclinações suaves. A região onde se localiza o terreno é dotada de infraestrutura urbana: rede de energia elétrica, telefônica, sistema viário com ruas asfaltadas e calçadas e principais serviços públicos e privados, fácil acessibilidade, etc., e com alta densidade ocupacional: residencial e comercial.

#### 6.3 – Descrição do imóvel

Trata-se de um imóvel urbano. A área utilizada possui formato irregular com aproximadamente 978,81 m<sup>2</sup>, e área construída de 118,17 m<sup>2</sup> conforme Planta Baixa/Croqui da Edificação (Anexo IV).

##### 6.3.1 – Descrição das Edificação

A edificação possui como principais características:

#### Área 118,17 m<sup>2</sup>

Prédio de 1 pavimento, com fachada em pintura com tinta pva, esquadrias de alumínio e madeira, vidro liso.

Piso: Cerâmica.

Paredes: Pintadas a látex.

Forro: PVC.

Cobertura: Trama de madeiras e telha cerâmica.

Instalação elétrica: Embutida, iluminação em lâmpadas fluorescentes, em bom funcionamento.

Instalação Hidráulica: Em bom funcionamento.

Padrão de acabamento: Normal.

Estado de conservação: Reparos simples.

Idade aparente: 10 anos

#### DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490-000 Anajatuba - MA

[www.anajatuba.ma.gov.br](http://www.anajatuba.ma.gov.br)



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490-000, Anajatuba - MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

### 7 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Considerando a atividade econômica das pequenas cidades do interior do Maranhão, o município encontra-se com um desempenho normal, havendo na cidade um número baixo de transações imobiliárias, com absorção considerada normal. A liquidez do imóvel avaliando é considerada como baixa, estando o desempenho do mercado normal.

### 8 – METODOLOGIA

O método adotado para a avaliação do imóvel é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que deve ter a preferência, sempre que possível, de acordo com a recomendação constante da NBR 14.653-2, em seu item 8.1.1:

“... Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Conforme item 7.3.1 da NBR 14.653-1, a conceituação do método é a seguinte: “Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

O princípio que norteou o trabalho avaliatório foi o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido pela ABNT NBR 14653-2: “Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinentes”.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA**Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490-000, Anajatuba - MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33**9 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO****9.1 – Grau de Fundamentação**

No desenvolvimento do presente trabalho foi aplicado tratamento dos dados por homogeneização através de fatores, fundamentados por estudos conforme o item 8.2.1.4.2, da norma em questão.

**TABELA 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores – Item 9.2.2 – ABNT NBR 14653-2**

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 <sup>a</sup>

<sup>a</sup> No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja heterogênea.

O atendimento a cada exigência do Grau I vale um ponto, do Grau II, dois pontos, do Grau III, três pontos. O enquadramento global do Laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a tabela 3.

Neste trabalho foram contabilizados pontos, correspondentes à soma de pontos dos itens atingidos e acima destacados.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490-000, Anajatuba - MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

**TABELA 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores – Item 9.2.2.2 – ABNT NBR 14653-2**

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Item 2 e 4, no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Com base nos parâmetros especificados pelas tabelas 3 e 4 da ABNT, NBR 14653-2, embora tenhamos alcançado 06 pontos e atendido as exigências da norma no grau I todos os itens atendem à exigência da norma no grau I, conseqüentemente, o trabalho avaliatório será enquadrado no **GRAU I**.

### **9.2 – Grau de Precisão**

**TABELA 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores – Item 9.2.3 – ABNT NBR 14653-2**

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

### GRAU DE PRECISÃO

Considerando os parâmetros especificados na tabela 5 da ABNT NBR 14653-2, referente ao grau de precisão, o presente trabalho está enquadrado no **Grau III**.

## **10 – TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO**

Com o intuito de conferir ao trabalho o nível de rigor desejado/possível tendo em vista as características do imóvel avaliando, utilizamos na presente avaliação a metodologia clássica com homogeneização das fontes realizada por tratamento de fatores e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados, conforme



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490-000, Anajatuba - MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

explicitado no item 8.2.1.4.2. Esta homogeneização consta de um tratamento técnico dos preços observados, que busca corrigir mediante aplicação de coeficientes ou transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos dos dados do mercado e os do bem avaliando.

Procuramos direcionar a pesquisa de dados da amostra para imóveis os mais similares possíveis com o avaliando com o objetivo de obter uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado onde o imóvel avaliando se encontra.

Os fatores utilizados na correção foram os fatores oferta, transposição de local, topografia e ajuste.

O que prevê a NBR 14653-2:

- 1- Os fatores a utilizar devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisadas em períodos máximos de 2 anos\**
- 2- Devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis*
- 3- Alternativamente podem ser adotados fatores medidos no mercado desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao laudo de avaliação.*

### 11 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Conforme a NBR 14653-1, Avaliação de Bens, Parte-1: Procedimentos Gerais, item 3.1.9 e NBR 14653-2, Avaliação de Bens, Parte-2: Imóveis Urbanos, item B7 (Anexo B), o Campo de Arbitrio é o intervalo compreendido entre o valor máximo e o mínimo dos preços homogeneizados, efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 15% do valor calculado, dentro do qual se pode arbitrar, pelo avaliador, o valor mais representativo do bem.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490-000, Anajatuba - MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados, com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situado o imóvel, os valores mínimo, médio e máximo que espelham o valor venal de mercado foram discriminados de acordo com a amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.

ITEM	Área	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
Área Construída	118,17 m <sup>2</sup>	R\$ 2.062,09	R\$ 2.160,40	R\$ 2.111,24

Ante o exposto e de acordo com a análise técnica realizada, informamos que o valor para Locação mais representativo para o imóvel em questão é de **R\$ 2.110,00 (Dois Mil Cento e Dez Reais)**.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA**

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490-000, Anajatuba - MA

CNPJ: 06.002.372/0001-33

**12 – TERMO DE ENCERRAMENTO:**

O presente laudo foi elaborado constando 11 (onze) folhas digitadas, numeradas e rubricadas, sendo a última datada, assinada e os seguintes anexos na parte final:

Anexo I – Descrição Técnica / Memória de Cálculo

Anexo II – Imagem de Localização do Imóvel - Google Earth

Anexo III – Relatório Fotográfico do Imóvel Avaliando

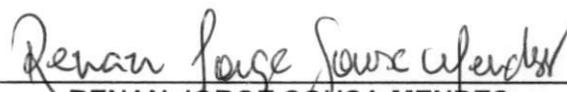
Anexo IV – Planta/Croqui do Imóvel

Anexo V – Declaração de Inexistência de Imóveis Públicos Vagos

Anexo VI – Declaração de Inexistência de Imóveis Particulares Disponíveis para Locação

Anexo VII – Anotação de Responsabilidade Técnica

Anajatuba, 17 de abril de 2024.

  
RENAN JORGÉ SOUSA MENDES  
Engenheiro Civil  
CREA MA 111979659-8/MA

ANEXO I  
 DESCRIÇÃO TÉCNICA / MEMÓRIA DE CÁLCULO

1) MÉTODO EMPREGADO

Para a avaliação do aluguel do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m<sup>2</sup>) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea. O sanamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria das pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira. **Nenhum fator de tratamento foi inserido na amostra desta avaliação.**

2) IMÓVEIS AMOSTRADOS PARA COMPARAÇÃO

2.1- IMÓVEL 1

Um imóvel com cozinha, quatro salas, salão, área de serviço, depósito, dois banheiros com piso e paredes em cerâmica, varanda e hall com piso em cerâmica, todos com paredes pintadas com tinta acrílica.

a) Área total construída -----	168,00	m <sup>2</sup>
b) Valor do aluguel -----	2.950,00	R\$
c) Valor por metro quadrado-----	17,56	R\$/m <sup>2</sup>

2.2- IMÓVEL 2

Um imóvel com cinco salas, depósito e uma área de hall com piso cerâmico e paredes com pintura acrílica, dois banheiros com revestimento cerâmico no piso e paredes, todos com cobertura em telha cerâmica e estrutura de madeira.

a) Área total construída-----	140,00	m <sup>2</sup>
b) Valor do aluguel-----	2.500,00	R\$
c) Valor por metro quadrado-----	17,86	R\$/m <sup>2</sup>

2.3- IMÓVEL 3

Um imóvel com quatro quartos, terraço, sala, cozinha, banheiro, jardim, área de circulação e área livre, em alvenaria de tijolos cerâmicos, com cobertura em telha cerâmica com estrutura de madeira, forro de PVC e piso cerâmico.

a) Área total construída-----	132,00	m <sup>2</sup>
b) Valor do aluguel-----	2.400,00	R\$
c) Valor por metro quadrado-----	18,18	R\$/m <sup>2</sup>

3) HOMOGENEIZAÇÃO

Imóvel	R\$/m <sup>2</sup>	R\$/m <sup>2</sup> homog.
1	17,56	17,56
2	17,86	17,86
3	18,18	18,18

Valores homogeneizados (X), em R\$/m<sup>2</sup>

Média:  $X = \sum(X_i)/n$

**X = 17,87**

Desvio padrão:  $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$

**S = 0,31**

4) VERIFICAÇÃO DOS VALORES PELO CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET.

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet. Ou seja,  $d = |X_i - X|/S < VC$ , o valor crítico para as 3 amostras, pela tabela de Chauvenet é VC = 1,38.

Amostra	Desvio (d)	Situação
1	0,99	Pertinente
2	0,03	Pertinente
3	1,01	Pertinente

5) CÁLCULO DA AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA.

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar. Eles são determinados pelas fórmulas  $Li = X - tc \cdot S/\sqrt{(n-1)}$  e  $Ls = X + tc \cdot S/\sqrt{(n-1)}$ , onde tc é o valor da *Tabela de Percentis de Distribuição t de Student*, para 80% de confiança e 2(n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança:  $Li = X - tc \cdot S/\sqrt{(n-1)}$

**Li = 17,45**

Limite superior do intervalo de confiança:  $Ls = X + tc \cdot S/\sqrt{(n-1)}$

**Ls = 18,28**

**6) CÁLCULO DO CAMPO DE ARBITRIO**

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbitrio é idêntico ao intervalo de confiança sendo portanto de R\$ 17,45 a R\$ 18,28

**7) TOMADA DE DECISÃO SOBRE O VALOR UNITÁRIO DO ALUGUEL DO IMÓVEL AVALIADO.**

Obs: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbitrio. Como sugestão, estamos utilizando o critério da média de valores dentro do campo de arbitrio.

a) Valor unitário do aluguel do imóvel avaliado -----	17,87	R\$/m <sup>2</sup>
b) Valor limite inferior do aluguel -----	R\$	2.062,09
c) Valor limite superior aluguel -----	R\$	2.160,40
d) Valor médio aluguel -----	R\$	2.111,24

Valor do aluguel do imóvel avaliado adotado: 2.110,00 R\$



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA**  
Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490-000, Anajatuba - MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

**ANEXO II – IMAGEM DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL (GOOGLE EARTH)**



Imagem Google Earth – Localização do Imóvel

ANEXO III  
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01: Vista da Fachada do Imóvel, com destaque aos portões de gradil

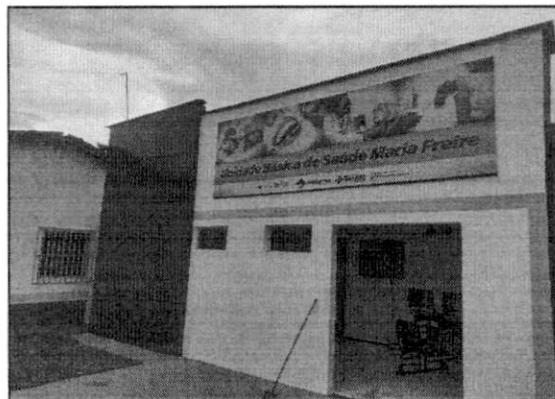


Foto 02: Vista da Fachada do Imóvel, com porta de entrada em vidro

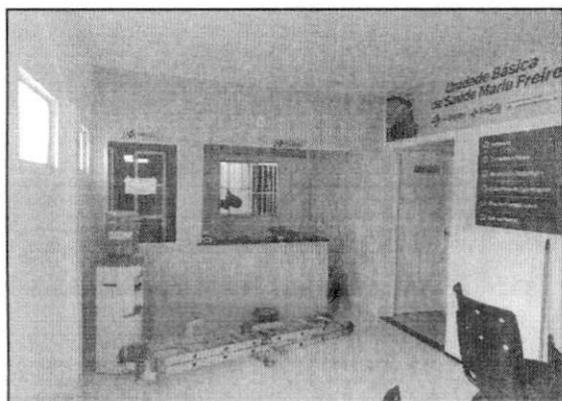


Foto 03: Vista da Recepção, com destaque a bancada em granito e piso cerâmico.

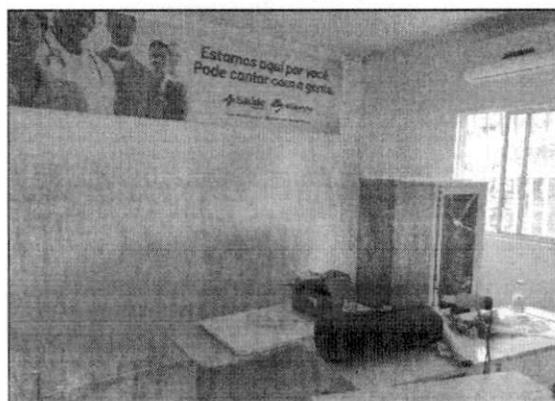


Foto 04: Imagem de sala para consultório médico climatizada, com destaque ao forro em PVC.



Foto 05: Imagem do banheiro, com destaque ao revestimento cerâmico de paredes e piso.



Foto 06: Imagem do quintal do imóvel.

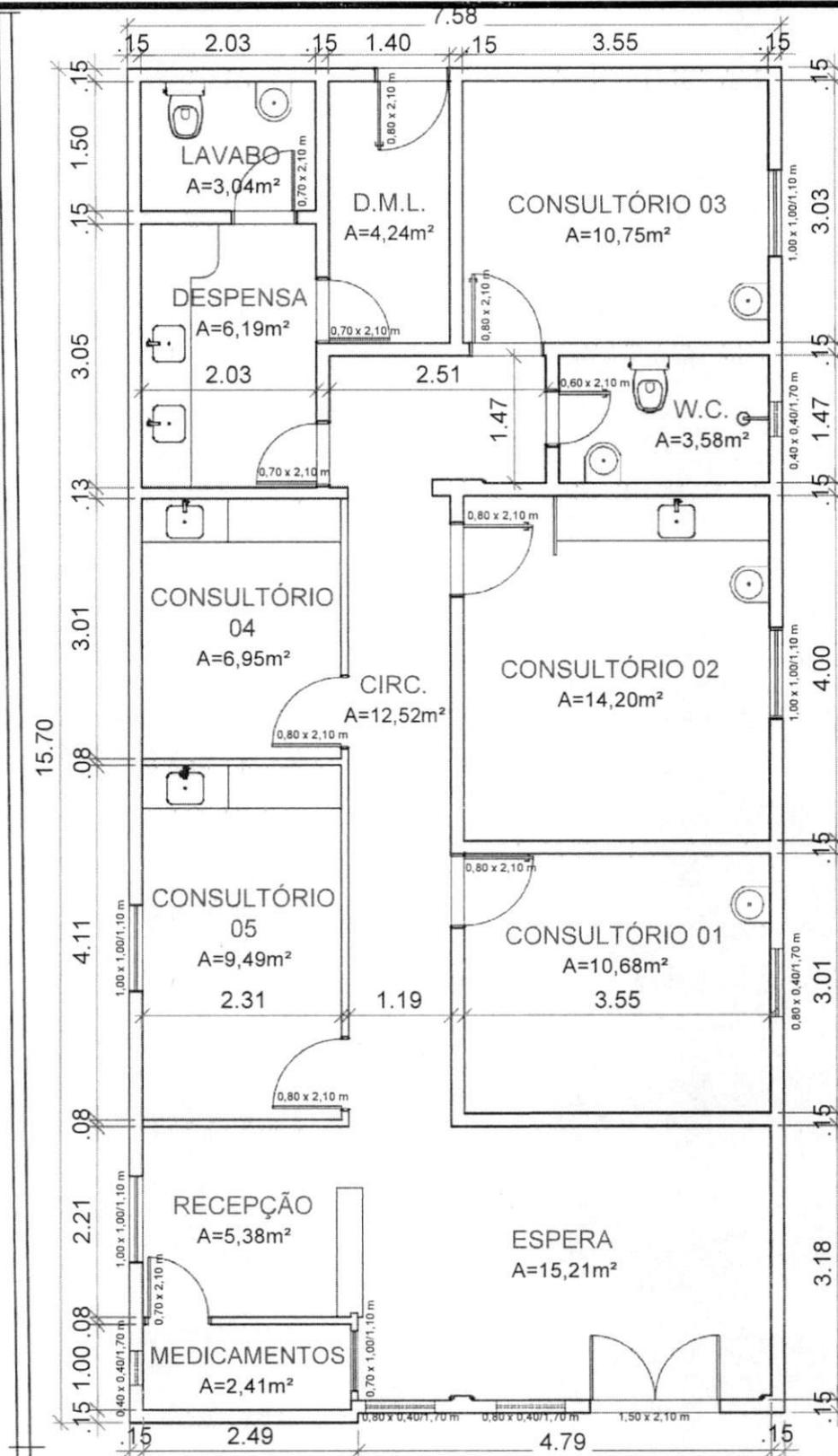
R



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490-000, Anajatuba - MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

### ANEXO IV – PLANTA BAIXA / CROQUI DA EDIFICAÇÃO



FACHADA FRONTAL

01 PLANTA-BAIXA / UBS  
ESCALA: 1/75

	OBJETO:	UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE - MARIA FREIRE	ÁREAS:	N.º DA FOLHA:
	PRANCHA:	PLANTA-BAIXA / RESIDÊNCIA	ÚTIL: 104,84 m²	01/01
	ENGENHEIRA:	RENAN MENDES CREAMIA Nº 111879659-8	CONSTRUÍDA: 118,17 m²	
	DESENHO:	SAMIR ARRUDA	TERRENO: 978,81 m²	
	ENDEREÇO:	Av. JOÃO PEREIRA DE ARAGÃO - SEDE	DATA:	
CIDADE:	ANAJATUBA - MA	ESCALA:	1/75	



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA**  
Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490-000, Anajatuba - MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

**ANEXO V – DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA - MA**

CNPJ: 06.002.372/0001-33

Rua Benedito Leite, 868.

CEP: 65.490.000

**DECLARAÇÃO**

Declaramos para os devidos que, após uma análise cuidadosa e levantamento técnico, constatamos não existir, até a presente data, imóveis situados no centro da cidade, especificamente na Av. João Pereira de Aragão, que atendam às necessidades específicas para o funcionamento da **Unidade Básica de Saúde Maria Freire**, localizada na Av. João Pereira de Aragão, SN, Centro, levando em consideração critérios como localização, infraestrutura disponível e capacidade de adaptação para uso como unidade de saúde.

DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS DA PREFEITURA DE ANAJATUBA,  
EM 15 DE ABRIL DE 2024.

Atenciosamente,

  
Departamento de Tributos

João Costa Filho  
Diretor de Arrecadação  
Decreto nº 035/2022



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA**  
Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490-000, Anajatuba - MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

**ANEXO VI – DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS  
E JUSTIFICATIVA QUE DEMONSTREM A SINGULARIDADE DO IMÓVEL A SER  
LOCADO**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE  
Rua Benedito Leite, 868, Centro, Anajatuba-MA – CEP: 65.490-000  
CNPJ: 06.002.372-0001-33

Ao Srº.  
Renan Jorge Sousa Mendes  
**Engenheiro Civil**  
Prefeitura Municipal de Anajatuba-MA

Assunto: **INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E DISPONÍVEIS**

Prezados

Eu, HILTON ROBSON OLIVIERA BASTOS, Secretário Municipal de Saúde, da Prefeitura Municipal de Anajatuba - Maranhão, venho por meio desta declarar, para os devidos fins, que após uma análise cuidadosa da situação, constatamos que a prefeitura municipal não dispõe de imóveis próprios que atendam às necessidades específicas para o funcionamento da Unidade Básica de Saúde Maria Freire.

Essa declaração é resultado de uma avaliação abrangente das propriedades pertencentes ao município, levando em consideração critérios como localização, infraestrutura disponível, capacidade de adaptação para uso como unidade de saúde e viabilidade financeira.

Ressaltamos que a limitação orçamentária é uma das razões mais comuns pelas quais uma entidade governamental, como a prefeitura municipal de Anajatuba, pode não dispor de imóveis próprios para atender a determinadas necessidades, como a instalação de uma Unidade Básica de Saúde.

A prefeitura pode ter um orçamento restrito para aquisição, construção ou manutenção de imóveis. Esse orçamento muitas vezes é distribuído entre várias áreas, como saúde, educação, infraestrutura e serviços públicos em geral, e pode não ser suficiente para cobrir todas as necessidades prioritárias, incluindo a compra um imóvel. Dependendo da localização e das condições do mercado imobiliário, os custos de compra ou aluguel de imóveis adequados para uma unidade de saúde podem ser significativamente altos. A prefeitura pode não ter recursos suficientes para arcar com esses custos sem comprometer outras áreas importantes de investimento. Além dos custos iniciais de aquisição ou aluguel, a manutenção e as despesas operacionais associadas a um imóvel, como serviços públicos, segurança e reparos, também exigem um investimento contínuo. A prefeitura precisa considerar não apenas o custo inicial, mas também os custos operacionais a longo prazo ao tomar decisões sobre a aquisição de imóveis. Em alguns casos, leis e regulamentos locais podem impor restrições ao uso de certos tipos de fundos municipais para aquisição de imóveis, ou podem exigir processos específicos, como licitações públicas, que podem aumentar os custos e a complexidade do processo de aquisição.

Em resumo, a limitação orçamentária é um desafio significativo enfrentado pelas prefeituras ao tentar adquirir imóveis para atender às necessidades da comunidade, incluindo a instalação de unidades de saúde. Essa restrição financeira pode influenciar diretamente as



SEMUS - ANAJATUBA  
FOLHA 036  
RÚBRICA R

**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA**

**SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE**

Rua Benedito Leite, 868, Centro, Anajatuba-MA – CEP: 65.490-000

CNPJ: 06.002.372-0001-33

decisões de investimento e requer um equilíbrio cuidadoso entre diferentes prioridades e demandas.

Reconhecemos a importância dos serviços de saúde acessíveis para a comunidade de Anajatuba. No entanto, estamos comprometidos em explorar outras alternativas viáveis, como locação de imóveis adequados ou parcerias público-privadas, para garantir que a Unidade Básica de Saúde Maria Freire possa ser estabelecida e operada de maneira eficaz.

Sem mais para o momento, subscrevemo-nos.

Anajatuba – MA, 10 de abril de 2024



HILTON ROBSON OLIVEIRA BASTOS  
Secretário Municipal de Saúde  
Decreto nº 357/2024



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA**

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490-000, Anajatuba - MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

### **ANEXO VII – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA**



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MA

SEMUS - ANAJATUBA  
FOLHA 038  
RÚBRICA R Página 1/1

ART OBRA / SERVIÇO  
Nº MA20240761561

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Maranhão

INICIAL

1. Responsável Técnico

RENAN JORGE SOUSA MENDES

Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL

RNP: 1119796598

Registro: 1119796598MA

2. Dados do Contrato

Contratante: PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

RUA BENEDITO LEITE

Complemento:

Cidade: ANAJATUBA

Bairro: CENTRO

UF: MA

CPF/CNPJ: 06.002.372/0001-33

Nº: 868

CEP: 65490000

Contrato: Não especificado

Valor: R\$ 900,00

Ação Institucional: Outros

Celebrado em:

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

3. Dados da Obra/Serviço

AVENIDA JOÃO PEREIRA DE ARAGÃO

Complemento:

Cidade: ANAJATUBA

Data de Início: 12/04/2024

Previsão de término: 15/04/2024

Bairro: CENTRO

UF: MA

Nº: S/N

CEP: 65490000

Coordenadas Geográficas: -3.259646, -44.614804

Finalidade:

Código: Não Especificado

Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

CPF/CNPJ: 06.002.372/0001-33

4. Atividade Técnica

14 - Elaboração

66 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE EDIFICAÇÃO > #1.1.1.1 - DE ALVENARIA

9 - Avaliação > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE EDIFICAÇÃO > #1.1.1.1 - DE ALVENARIA

Quantidade

1,00

1,00

Unidade

un

un

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

5. Observações

Referente a elaboração de laudo de avaliação de imóvel urbano, para locação, para funcionamento da Unidade Básica de Saúde Maria Freire, órgão da Secretaria Municipal de Saúde de Anajatuba/MA.

6. Declarações

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

- Cláusula Compromissória: Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei no. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-MA, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar.

7. Entidade de Classe

SEM INDICAÇÃO DE ENTIDADE DE CLASSE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

*Renan Jorge Sousa Mendes*  
RENAN JORGE SOUSA MENDES - CPF: 607.140.663-38

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
Local data

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA - CNPJ: 06.002.372/0001-33

9. Informações

\* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

10. Valor

Valor da ART: R\$ 99,64

Registrada em: 17/04/2024

Valor pago: R\$ 99,64

Nosso Número: 8305447624

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-ma.sitac.com.br/publico/>, com a chave: DxYCb  
Impresso em: 23/04/2024 às 06:56:19 por: , ip: 168.232.134.118

www.creama.org.br

atendimento@creama.org.br

Tel: (98) 2106-8300

Fax: (98) 2106-8303



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA**Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

SEMUS - ANAJATUBA

FOLHA 039

RÚBRICA R

**DESIGNAÇÃO DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO PARA  
ELABORAÇÃO DO ESTUDO TECNICO PRELIMINAR – ETP**

Por meio do Documento de Formalização de Demanda – DFD, a Secretaria Municipal de Saúde atesta a necessidade de contratação do seguinte serviço, para atender a demanda do Município de Anajatuba – Ma.

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID.	QUANT.
1	Locação do imóvel para o funcionamento da Unidade Básica De Saúde Maria Freire, do Município de Anajatuba/Ma, Localizado na Avenida João Pereira De Aragão, S/N, Centro, Anajatuba/Ma.	Mês	08

No intuito de que seja apresentado ESTUDO TECNICO PRELIMINAR e realizada a análise de riscos, se for o caso, DESIGNO os seguintes agentes públicos para compor a Equipe de Planejamento da Contratação, que serão coordenados pelo primeiro:

- I. PABLO RICARDO SANTOS LOPES – ASSESSOR(A) ADMINISTRATIVO
- II. LARA CRISTINA DUTRA RÊGO – DIGITADORA, INTEGRANTE TÉCNICO.
- III. RAIMUNDA CLEIDIANE MARTINS PEREIRA – Coordenadora, INTEGRANTE TÉCNICO

Encaminhem - se os autos ao coordenador do **Estudo Técnico Preliminar**, para providências necessárias, comunicando -se os integrantes e a coordenadoria de licitações, se necessário, nos termos do Decreto Municipal 291/2023.

Anajatuba/MA, 23 de abril de 2024



**HILTON ROBSON OLIVEIRA BASTOS**  
Secretário Municipal de Saúde  
Decreto nº 357/2024



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba- MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

### 01. INTRODUÇÃO

O Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento da demanda que consta no Documento de Formalização da Demanda, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar o respectivo processo de contratação.

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação da solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

### 02. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A demanda ora em análise refere-se ao processo nº 2024.03.25.0009, que tem como objeto a locação de imóvel, destinado ao funcionamento da Unidade Básica de Saúde Maria Freire. Vez que a municipalidade não possui prédio para atender a mencionada Unidade de Saúde.

É importante frisar que o imóvel objeto da locação serve como base para a Unidade Básica de Saúde Maria Freire há mais de 4 (quatro) anos, e que de acordo com a demandante o mesmo atende as finalidades precípuas da administração, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o desenvolvimento das atividades finalísticas.

Desta feita, tendo por base as informações da demandante faz-se imprescindível a manutenção da referida locação, para dar continuidade aos serviços e atividades realizadas pela mencionada unidade básica de saúde.

### 03. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO E FUNDAMENTAÇÃO:

A LOCAÇÃO DO IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DA UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE MARIA FREIRE, DO MUNICÍPIO DE ANAJATUBA/MA, LOCALIZADO NA AVENIDA JOÃO PEREIRA DE ARAGÃO, S/N, CENTRO, ANAJATUBA/MA, o imóvel em questão pode ser considerado estrategicamente localizado para atender à demanda da população da área central de Anajatuba/MA, proporcionando fácil acesso aos serviços de saúde e contribuindo para a eficiência no atendimento.

O imóvel apresenta características únicas que o tornam adequado para abrigar uma unidade de saúde, como estrutura física adaptada às necessidades específicas de uma Unidade Básica de Saúde, salas apropriadas para consultórios, salas de espera, entre outros.

Diante do exposto, a presente locação se configura como uma medida estratégica e necessária para atender às demandas de forma eficiente e assegurar a qualidade no serviço da população que precisam de atendimentos médicos.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba- MA

CNPJ: 06.002.372/0001-33

SEMUS - ANAJATUBA

FOLHA 049

RÚBRICA R

## 04. ESTIMATIVA DE CUSTO DA CONTRATAÇÃO

O método adotado para a avaliação do imóvel é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que deve ter a preferência, sempre que possível, de acordo com a recomendação constante da NBR 14.653-2, em seu item 8.1.1:

"... Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado".

Conforme item 7.3.1 da NBR 14.653-1, a conceituação do método é a seguinte: "Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituinte da amostra".

De acordo com a análise técnica realizada, informamos que o valor para Locação mais representativo para o imóvel em questão, é de R\$ 2.110,00 (Dois mil, cento e dez reais) mensais.

## 05. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado na internet, observou-se que, em matéria de soluções para o funcionamento de Unidades Básicas de Saúde, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

### 5.1- Aquisição

No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção. Esta solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento.

### 5.2 Locação

No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade.

Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente.

### 5.3 Análise da Solução

Desta feita, concluímos pela seguinte solução:

- **Solução escolhida:** Locação de imóvel, destinado ao funcionamento da Unidade Básica de Saúde Maria Freire, a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba- MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela. A declaração emitida pelo setor de patrimônio da Prefeitura Municipal de Anajatuba atesta a inexistência de imóvel de propriedade do município que atenda aos critérios e necessidades da Unidade Básica de Saúde Maria Freire, conforme documento nos autos.

### 5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único imóvel da região que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento da Unidade Básica de Saúde.

Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com fácil acessibilidade e uma ampla rede de outros serviços nos seus arredores: colégios, farmácias entre outros.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

### 6. DAS ESPECIFICAÇÕES E QUANTITATIVOS

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID.	QUANT.
1	Locação do imóvel para o funcionamento da Unidade Básica De Saúde Maria Freire, do Município de Anajatuba/Ma, Localizado na Avenida João Pereira De Aragão, S/N, Centro, Anajatuba/Ma.	Mês	08

A determinação da quantidade, foi baseada pela capacidade do espaço físico em atender às demandas da comunidade, do porte da unidade de saúde, da projeção de atendimentos e do dimensionamento dos serviços oferecidos, demonstrando a eficácia na utilização dos recursos públicos e a capacidade do imóvel em atender adequadamente à comunidade local.

### 7. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO

Não aplicável. Em razão das características do contratado, por ser item único e indivisível, não há a que se falar de parcelamento de objeto.

### 8. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/ INTERDEPENDENTES

Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, como ocorre em todo exercício financeiro, para evitar a paralização das funções essenciais desenvolvidas pela Rede Municipal de Saúde.

### 9. ALINHAMENTO COM PAC – PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÃO



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba- MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

A aquisição pretendida encontra-se alinhada com a Lei Orçamentária Anual do Município, bem como com o Quadro de Detalhamento de Despesas. O referido PCA está sendo elaborado pelo órgão, assim como sua obrigatoriedade se dará apenas e tão somente a apartir de 2025, conforme dispõe o art. 2º do Decreto Municipal nº 340/2023.

### 10. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

- I. Acesso Facilitado à Saúde
- II. Melhoria na Qualidade dos Serviços
- III. Atendimento a Demandas Urgentes
- IV. Eficiência no Atendimento
- V. Adequação à Realidade Local

### 11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades da Unidade Básica de Saúde Maria Freire durante a vigência do Contrato.

### 12. IMPACTOS AMBIENTAIS

Os serviços objeto do presente estudo técnico são necessários, verificando que não há impacto ambiental a ser realizado, visto não ser atividade potencialmente nociva ao meio ambiente.

### 13. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Em relação à viabilidade da contratação, constata-se:

A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável.

Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão.

Considerando os pontos listados acima, esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

### 14. APROVAÇÃO E ASSINATURA

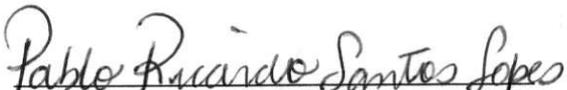
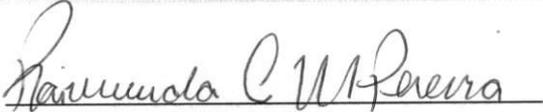
A Equipe de Planejamento da Contratação foi designada pela Secretaria Municipal de Saúde, dia 23 de abril de 2024.

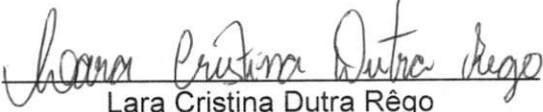
Conforme o art. 3 do Decreto Municipal 295 de 16 de Maio de 2023, o Estudo Técnico Preliminar deverá ser aprovado e assinado pelos Integrantes Técnicos e Requisitantes e pela autoridade competente como condição ao prosseguimento da fase preparatória da licitação.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba- MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

INTEGRANTE TÉCNICO	INTEGRANTE REQUISITANTE
 PABLO RICARDO SANTOS LOPES Matrícula/0000215569 Responsável pela Elaboração do ETP	 Raimunda Cleidiane Martins Pereira Matrícula/200320 Equipe de Planejamento

INTEGRANTE REQUISITANTE
 Lara Cristina Dutra Rêgo Matrícula 216200 Equipe de Planejamento

Após análise, **APROVO** o presente Estudo Técnico Preliminar e **AUTORIZO** a continuidade dos tramites legais para realização do procedimento, considerando que do mesmo constam os elementos capazes de propiciar a avaliação do custo/benefício, para atender às necessidades do Município de Anajatuba – MA.

Anajatuba-MA, em 23 de abril de 2024



**HILTON ROBSON OLIVEIRA BASTOS**  
Secretário Municipal de Saúde  
Decreto nº 357/2024



Pref. Anajatuba-MA

Folha: \_\_\_\_\_

Rubrica: \_\_\_\_\_

## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

SEMUS - ANAJATUBA

FOLHA 045

RÚBRICA R

Ao Sr.

MATHEUS REIS DOS SANTOS

**Coordenador do Setor de Compras e Pesquisa Preliminar de Preços**

Prefeitura de Anajatuba - MA

Prezado Senhor,

Pelo presente, após análise do Estudo Técnico Preliminar, e considerando a importância da contratação, em face das justificativas técnicas apresentadas, APROVO o presente ETP, e encaminho os autos do processo nº **2024.03.25.0009**, Documento de Formalização de Demanda com juntamente com Estudo Técnico Preliminar com a escolha da solução indicada pela Equipe de Planejamento da Contratação (EPC), para elaboração do termo de referência. O termo de referência deverá conter requisitos necessários com todos os elementos previstos no inciso XXIII do caput do art. 6º e § 1º do art. 40. da Lei Federal 14.133/21, além das informações adicionais para melhor definição do objeto.

Encaminhem-se os autos ao órgão requisitante, para providências necessárias.

Certo de sua atenção, agradeço antecipadamente.

Atenciosamente,

Anajatuba/MA, 23 de abril de 2024



**HILTON ROBSON OLIVEIRA BASTOS**  
Secretário Municipal de Saúde  
*Decreto nº 357/2024*

**SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE**

Rua Nina Rodrigues, s/n, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA.  
www.anajatuba.ma.gov.br



Pref. Anajatuba-MA

Folha: \_\_\_\_\_

Rubrica: \_\_\_\_\_

SEMUS - ANAJATUBA

FOLHA 046

RÚBRICA R

**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA**  
Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

Ao Sr.

HILTON ROBSON OLIVEIRA BASTOS  
**Secretário Municipal de Saúde**  
Prefeitura Municipal de Anajatuba – MA

Prezado Senhor,

Em resposta a Vossa solicitação, venho por meio deste encaminhar, para sua APROVAÇÃO, o TERMO DE REFERÊNCIA no tocante ao objeto do **Processo Administrativo nº 2024.03.25.0009** de 25 de março de 2024, visando A LOCAÇÃO DO IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DA UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE MARIA FREIRE, DO MUNICÍPIO DE ANAJATUBA/MA, LOCALIZADO NA AVENIDA JOÃO PEREIRA DE ARAGÃO, S/N, CENTRO, ANAJATUBA/MA.

Certo de que termos atendido sua solicitação, colocamo-nos a sua inteira disposição para posteriores e eventuais esclarecimentos.

Anajatuba - MA, 24 de abril de 2024

*Matheus Reis dos Santos*

**MATHEUS REIS DOS SANTOS**

Coordenador de Compras e Pesquisa Preliminar de Preços  
Decreto nº 219/2022



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA**  
Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba- MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

**TERMO DE REFERÊNCIA**

**1. APRESENTAÇÃO**

1.1. Atendendo ao que dispõe as exigências do Art. 74 § 5º, III da Lei n° 14.133/21 (por este Termo de Referência/Projeto Básico, configuram todas as informações fundamentais para a caracterização das condições ideais de contratação pela Administração Pública.

**2. DO OBJETO**

2.1. A LOCAÇÃO DO IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DA UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE MARIA FREIRE, DO MUNICÍPIO DE ANAJATUBA/MA, LOCALIZADO NA AVENIDA JOÃO PEREIRA DE ARAGÃO, S/N, CENTRO, ANAJATUBA/MA, conforme descrito no Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano.

**3. DA JUSTIFICATIVA DO PROCESSO**

3.1. A contratação do imóvel se justifica frente à necessidade de se ter um local para funcionamento da **Unidade Básica de Saúde Maria Freire**, a qual atende o preenchimento dos requisitos necessários impostos pela legislação vigente. Consta no termo de justificativa, a informação de que o imóvel em questão é adequado, visto que dispõe de espaço físico suficiente para comportar a equipe da referida UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE. O imóvel escolhido é localizado na área central de desenvolvimento do serviço acima referido, com fácil acessibilidade e uma ampla rede de serviços nos seus arredores: colégios, farmácias entre outros. Tal contratação atende a necessidade da Administração Pública Municipal, nos termos do inciso V, do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021, em consonância com os princípios constitucionais.

**4. DA HABILITAÇÃO DOS INTERESSADOS**

4.1. A habilitação dos interessados ocorrerá mediante a apresentação das documentações abaixo descritas:

- a) Documentos pessoais (RG e CPF);
- b) Comprovante de Endereço;
- c) Documento de posse do imóvel

**5. DAS CONDIÇÕES PARA LOCAÇÃO**

5.1. O imóvel a ser alugado deve apresentar condições estruturais para atender as necessidades para a instalação do Imóvel destinados ao funcionamento da **Unidade Básica de Saúde Maria Freire**, da Secretaria Municipal de Saúde de Anajatuba- MA;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba- MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

- 5.2. Registre-se que o imóvel a ser locado deve atender as especificações necessárias para as instalações, contendo infraestrutura pública necessária tais como pavimentação de passeio público, rede de distribuição de água, energia elétrica e telefônica, iluminação pública, rede de coleta de esgoto sanitário, bem como serviço de coleta de lixo urbano;
- 5.3. A localização deve ser atendida por serviços de transportes públicos, restaurantes, bancos com opções de estacionamento interno e/ou nas proximidades. Devem ser livre de setores de riscos, como terrenos baldios, prédios abandonados etc;
- 5.4. O imóvel deve ser localizado dentro do perímetro urbano da Cidade de Anajatuba - MA.

### 6. DA FORMA E PRAZO DE ENTREGA

- 6.1. A entrega do Imóvel dar-se-á após a assinatura do contrato de locação, mediante a entrega das chaves aos locatários, iniciando-se a partir daí o período locatício.

### 7. DA OBRIGAÇÃO DO LOCATÁRIO São obrigações do LOCATÁRIO:

- 7.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;
- 7.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 7.3. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
  - 7.3.1. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
  - 7.3.2. Comunicar a LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
  - 7.3.3. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
  - 7.3.4. Realizar o reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
  - 7.3.5. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água e esgoto, se for o caso;
  - 7.3.6. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba- MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

- 7.3.7. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
- 7.3.8. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

### **8. DA OBRIGAÇÃO DA LOCADORA**

- 8.1. São Obrigações da Locadora, sem prejuízo das demais obrigações constantes nas demais cláusulas e por imposição legal:
  - 8.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nos autos do processo em questão, do projeto básico e sua proposta;
  - 8.1.2. Adaptar e/ou permitir a adaptação do layout às necessidades de ambientes e áreas do edifício, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos diversos serviços;
  - 8.1.3. Realizar ou permitir as adequações necessárias nas redes elétricas (comum e estabilizada) e lógicas para atender o padrão de infraestrutura da Unidade Básica de Saúde;
  - 8.1.4. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
  - 8.1.5. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
  - 8.1.6. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
  - 8.1.7. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
  - 8.1.8. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada à quitação genérica;
  - 8.1.9. Pagar os impostos, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e taxas, incidentes sobre o imóvel;
  - 8.1.10. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de qualificação exigidas no processo de contratação, bem como as condições de contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;
  - 8.1.11. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

### **9. DA FISCALIZAÇÃO**

- 9.1. A fiscalização e acompanhamento da execução do presente contrato serão feitos por servidor especialmente designado, que anotará em registro próprio todas as ocorrências, determinando o que for necessária regularização das faltas ou defeitos;
- 9.2. A fiscalização de que se trata esta cláusula não exclui nem reduz a



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba- MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

responsabilidade da CONTRATADA pelos danos causados ao CONTRATANTE ou a terceiros, resultantes de ação ou omissão culposa ou dolosa nos termos da legislação referente à licitação e contratos administrativos e demais normas pertinentes.

### 10. DAS RESCISÃO E DAS PENALIDADES

- 10.1. A inobservância pela LOCADORA de cláusula ou obrigação constante no contrato, ou do dever originado de norma legal ou regulamentar pertinente, autorizará ao LOCATÁRIO, garantida a prévia defesa, a aplicar, em cada caso, as sanções previstas nos Artigos 155º a 162º da Lei 14.133/21;
- 10.2. As multas previstas na Lei são independentes e podem ser cumuladas;
- 10.3. Da aplicação das penalidades definidas neste item, caberá recurso no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da notificação;
- 10.4. O valor das multas será descontado dos créditos da CONTRATADA, desde já expressamente autorizada;
- 10.5. Constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas nos artigos 137 a 139 da Lei nº 14.133, de 2021;

### 11. DO PAGAMENTO

- 11.1. O pagamento será efetuado em até 30 (trinta) dias do mês subsequente ao de utilização do imóvel, mediante apresentação da documentação da Locadora (Nota Fiscal/Recibo), em 01 (uma) via devidamente atestada pelo fiscal do contrato.
- 11.2. Na ocorrência de rejeição da Nota Fiscal/Recibo, motivada por erro ou incorreções, o prazo para pagamento estipulado acima passará a ser contado a partir da data da sua reapresentação.
- 11.3. O LOCATÁRIO poderá deduzir do montante a pagar os valores correspondentes a multas ou indenizações devidas pelo LOCADOR, se for o caso;
- 11.4. Caso haja incorreção no faturamento, os documentos de cobrança serão devolvidos para regularização, não cabendo atualização financeira;
- 11.5. Não serão efetuados quaisquer pagamentos à CONTRATADA, enquanto houver pendência de liquidação da obrigação, em virtude de penalidade imposta à CONTRATADA ou inadimplência contratual, inclusive quanto a não apresentação do demonstrativo dos serviços prestados;
- 11.6. A critério da LOCATÁRIA poderão ser utilizados os pagamentos devidos para cobrir



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba- MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

possíveis despesas com multas, indenizações ou outras de responsabilidade da LOCADORA.

### 12. DA VIGÊNCIA

- 12.1. O contrato de locação entra em vigor na data de sua assinatura, pelo prazo de 08 (oito) meses, podendo ter a sua duração prorrogada por sucessivos períodos com vistas à obtenção de preços e condições mais vantajosas para a administração.
- 12.2. O contrato poderá ser prorrogado a critério das partes mediante termo aditivo. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima conforme estipulado no contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de devedor contratual.
- 12.3. Não havendo prorrogação a Secretaria Municipal de Saúde terá o prazo de 30 (trinta) dias úteis para entrega das chaves e demais providências cabíveis, sem qualquer ônus para Administração.

### 13. DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

13.1 O método adotado para a avaliação do imóvel é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que deve ter a preferência, sempre que possível, de acordo com a recomendação constante da NBR 14.653-2, em seu item 8.1.1:

“... Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado”.

Conforme item 7.3.1 da NBR 14.653-1, a conceituação do método é a seguinte: “Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituinte da amostra”.

De acordo com a análise técnica realizada, informamos que o valor para Locação mais representativo para o imóvel em questão, é de R\$ 2.110,00 (Dois mil, cento e dez reais) mensais.

### 14. DOS ÍNDICES APLICÁVEIS

- 14.1. O Regime de execução do contrato será de locação, e o valor será corrigido após 12 (doze) meses aplicável o índice do IGP-M/FGV - ÍNDICE GERAL DE PREÇOS DO MERCADO - IGP-M relacionado ao mês antecedente, ou na sua ausência, por outro índice que vier a ser estipulado pelo Governo Federal, para reajustamento de contrato de locação de imóvel não residencial considerando, ainda, a variação de preços aferida no mercado imobiliários da cidade de Anajatuba- MA, para imóvel da mesma natureza ora



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba- MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

Locado.

### 15. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTARIA

15.1. A despesa correrá à conta da seguinte Dotação Orçamentária:

Os recursos necessários para o referido pagamento são provenientes da manutenção e funcionamento da Secretaria Municipal de Saúde – SEMUS.

### 16. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1. A Secretaria Municipal de Saúde de Anajatuba-MA, poderá revogar o processo administrativo por razões de interesse público decorrente de fato superveniente devidamente comprovado ou anulá-la por ilegalidade, do que dará ciência aos licitantes mediante publicação na Imprensa Oficial.

16.2. Quaisquer esclarecimentos que se façam necessário poderão ser prestados pela Secretaria Municipal de Saúde, no endereço: Rua Nina Rodrigues, s/n, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA. Processo nº 2024.03.25.0009 - inexigibilidade nº 001/2024.

### 17. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

17.1. O objeto deste Termo de Referência se fundamenta na Lei Federal nº 14.133/2021, aplicando-se ainda as disposições contidas no Decreto Municipal nº 292/2023, Lei Complementar nº 123/2006, alterada pela Lei Complementar nº 147/2014, Lei Complementar nº 155/2016, e suas alterações e demais normas pertinentes.

17.1. Encaminhe-se à autoridade competente, que deverá decidir motivadamente sobre a autorização e prosseguimento dos demais atos inerentes a contratação.

Anajatuba/MA, em 24 de abril de 2024



**MATHEUS REIS DOS SANTOS**

Coordenador de Compras e Pesquisa Preliminar de Preços  
Decreto nº 219/2022  
Responsável pela Elaboração do Termo de Referência



**SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE**

Rua Nina Rodrigues, s/n, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA.  
www.anajatuba.ma.gov.br  
Página 6 de 7



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba- MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

*Pablo Ricardo Santos Lopes*

**PABLO RICARDO SANTOS LOPES**

ASSESSOR(A) ADMINISTRATIVO

Acompanhou a Elaboração do Termo de Referência

**Matrícula/0000215569**

Após análise, **APROVO** o presente Termo de Referência e **AUTORIZO** a continuidade dos tramites legais para realização do procedimento, considerando que do mesmo constam os elementos capazes de propiciar a avaliação do custo/benefício, para atender às necessidades do Município de Anajatuba – MA.

Anajatuba-MA, em 24 de abril de 2024

  
\_\_\_\_\_  
**HILTON ROBSON OLIVEIRA BASTOS**  
Secretário Municipal de Saúde  
*Decreto nº 357/2024*

*[Handwritten mark]*



SEMUS - ANAJATUBA  
FOLHA 054  
RÚBRICA R

## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA

CNPJ: 06.002.372/0001-33

Ao Sr.

JADEVALDO CRUZ RIBEIRO

**Contador Municipal**

Prefeitura Municipal de Anajatuba - MA

NESTA

Prezado Senhor,

Venho por intermédio deste, solicitar informações a respeito de Dotação Orçamentária suficiente para **A LOCAÇÃO DO IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DA UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE MARIA FREIRE, DO MUNICÍPIO DE ANAJATUBA/MA, LOCALIZADO NA AVENIDA JOÃO PEREIRA DE ARAGÃO, S/N, CENTRO, ANAJATUBA/MA**, no VALOR ORÇADO: R\$ 16.880,00 (Dezesseis mil, oitocentos e oitenta reais).

Na expectativa da atenção deste setor, no sentido de atender a nossa solicitação continuamos à disposição, reiterando-lhe os protestos de elevada estima e distinta consideração, com nossos cordiais cumprimentos.

Atenciosamente,

Anajatuba - MA, 24 de abril de 2024



---

**HILTON ROBSON OLIVEIRA BASTOS**  
Secretário Municipal de Saúde  
Decreto nº 357/2024

RECEBIDO EM: 24/04/2024



---

ASSINATURA

**SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE**

Rua Nina Rodrigues, s/n, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA.

[www.anajatuba.ma.gov.br](http://www.anajatuba.ma.gov.br)



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

### ANÁLISE ORÇAMENTÁRIA

Conforme solicitação dessa Egrégia Secretária Municipal, informo que existe disponibilidade orçamentária e rubrica para ocorrer com a despesa referente ao objeto constante nos autos do processo, conforme demonstração abaixo.

LICITAÇÃO - INEXIGIBILIDADE		
<b>OBJETO DA CONTRATAÇÃO</b>		Locação do imóvel para o funcionamento da Unidade Básica De Saúde Maria Freire, do Município de Anajatuba/Ma, Localizado na Avenida João Pereira De Aragão, S/N, Centro, Anajatuba/Ma.
<b>UNIDADE ORÇAMENTÁRIA</b>		41 FUNDO MUNICIPAL DE SAUDE
<b>REQUERIMENTO</b>	SETOR	Secretaria de Saúde
	DOCUMENTO	DFD
<b>ORÇAMENTO</b>	VALOR ESTIMADO	R\$ 16.880,00
	PROJETO/ATIVIDADE	10301 0065 2109 MANUT DO PROGRAMA DE ATENCAO BASICA
	NATUREZA	3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física
	DOTAÇÃO	10301 0065 2109 0000 MANUT. DO PROGRAMA DE ATENÇÃO BÁSICA
<b>VALOR SUPLEMENTADO</b>		NÃO

1. Informo que a contratação requerida acima está prevista na programação orçamentária do exercício.
2. Restitua-se os autos a autoridade competente para providências.

ANAJATUBA/MA, 24 de abril de 2024.

**JADEVALDO CRUZ RIBEIRO**

Contador Municipal

**CRC/MA nº 013047/O-5**

Departamento de Contabilidade

Decreto nº032/2022

**SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS**

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA

[www.anajatuba.ma.gov.br](http://www.anajatuba.ma.gov.br)

Página 1 de 1



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

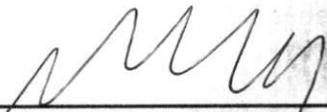
### ANÁLISE ORÇAMENTÁRIA

Conforme solicitação dessa Egrégia Secretaria Municipal, informo que existe disponibilidade orçamentária e rubrica para ocorrer com a despesa referente ao objeto constante nos autos do processo, conforme demonstração abaixo.

LICITAÇÃO - INEXIGIBILIDADE		
<b>OBJETO DA CONTRATAÇÃO</b>		Locação do imóvel para o funcionamento da Unidade Básica De Saúde Maria Freire, do Município de Anajatuba/Ma, Localizado na Avenida João Pereira De Aragão, S/N, Centro, Anajatuba/Ma.
<b>UNIDADE ORÇAMENTÁRIA</b>		40 SECRETARIA DE SAUDE
<b>REQUERIMENTO</b>	SETOR	Secretaria de Saúde
	DOCUMENTO	DFD
<b>ORÇAMENTO</b>	VALOR ESTIMADO	R\$ 16.880,00
	PROJETO/ATIVIDADE	10301 0079 2091 MANUT E FUNC DA SEC MUNICIPAL DE SAUDE
	NATUREZA	3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física
	DOTAÇÃO	10301 0079 2091 0000 MANUT E FUNC DA SEC MUNICIPAL DE SAUDE
<b>VALOR SUPLEMENTADO</b>		NÃO

1. Informo que a contratação requerida acima está prevista na programação orçamentária do exercício.
2. Restitua-se os autos a autoridade competente para providências.

ANAJATUBA/MA, 24 de abril de 2024.

  
**JADEVALDO CRUZ RIBEIRO**

Contador Municipal  
CRC/MA nº 013047/O-5  
Departamento de Contabilidade  
Decreto nº032/2022

### SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA

[www.anajatuba.ma.gov.br](http://www.anajatuba.ma.gov.br)



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

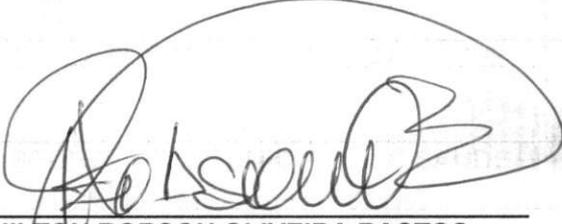
### DECLARAÇÃO SOBRE ESTIMATIVA DO IMPACTO ORÇAMENTÁRIO-FINANCEIRO

Declaro, para os fins no inciso I do artigo 16 da Lei Complementar n.º 101 de 04 de Maio de 2000, Lei de Responsabilidade Fiscal, a estimativa de impacto orçamentário-financeiro da contratação pretendida sobre a previsão de despesas em que ocorrerá a futura contratação, cujo objeto é a Locação do imóvel para o funcionamento da Unidade Básica De Saúde Maria Freire, do Município de Anajatuba/Ma, Localizado na Avenida João Pereira De Aragão, S/N, Centro, Anajatuba/Ma, tem índice de comprometimento orçamentário-financeiro no exercício de 2024 conforme planilha abaixo:

<b>TOTAL DA DESPESA ORÇADA PARA O EXERCÍCIO 2024</b>	R\$ 128.200.253,64
<b>ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO PRETENDIDA</b>	R\$ 16.880,00
<b>PERCENTUAL DO IMPACTO DA CONTRATAÇÃO ESTIMADA SOBRE A DESPESA ORÇADA PARA O EXERCÍCIO.</b>	0,013%
<b>DESPESA ORÇADA PARA A SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE</b>	R\$ 4.756.677,37
<b>ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO PRETENDIDA</b>	R\$ 16.880,00
<b>PERCENTUAL DO IMPACTO DA CONTRATAÇÃO ESTIMADA SOBRE A DESPESA ORÇADA PARA A SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE.</b>	0,35%

Declaramos ainda, que a referida despesa não causará impacto orçamentário nos dois exercícios subsequentes.

Anajatuba - MA, 24 de abril de 2024

  
\_\_\_\_\_  
**HILTON ROBSON OLIVEIRA BASTOS**  
Secretário Municipal de Saúde  
Decreto nº 357/2024



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

### DECLARAÇÃO SOBRE ESTIMATIVA DO IMPACTO ORÇAMENTÁRIO-FINANCEIRO

Declaro, para os fins no inciso I do artigo 16 da Lei Complementar n.º 101 de 04 de Maio de 2000, Lei de Responsabilidade Fiscal, a estimativa de impacto orçamentário-financeiro da contratação pretendida sobre a previsão de despesas em que ocorrerá a futura Locação do imóvel para o funcionamento da Unidade Básica De Saúde Maria Freire, do Município de Anajatuba/Ma, Localizado na Avenida João Pereira De Aragão, S/N, Centro, Anajatuba/Ma, tem índice de comprometimento orçamentário-financeiro no exercício de 2024 conforme planilha abaixo:

TOTAL DA DESPESA ORÇADA PARA O EXERCÍCIO 2024	R\$ 128.200.253,64
ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO PRETENDIDA	R\$ 16.880,00
PERCENTUAL DO IMPACTO DA CONTRATAÇÃO ESTIMADA SOBRE A DESPESA ORÇADA PARA O EXERCÍCIO.	0,013%
DESPESA ORÇADA PARA O FUNDO MUNICIPAL DE SAUDE	R\$ 25.245.433,25
ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO PRETENDIDA	R\$ 16.880,00
PERCENTUAL DO IMPACTO DA CONTRATAÇÃO ESTIMADA SOBRE A DESPESA ORÇADA PARA O FUNDO MUNICIPAL DE SAUDE	0,066%

Declaramos ainda, que a referida despesa não causará impacto orçamentário nos dois exercícios subsequentes.

Anajatuba - MA, 24 de abril de 2024

  
**HILTON ROBSON OLIVEIRA BASTOS**  
Secretário Municipal de Saúde  
Decreto n° 357/2024



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

### DECLARAÇÃO DE ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E FINANCEIRA

Na qualidade de Ordenador de Despesas, declaro, para os efeitos dos incisos I e II do artigo 16 da Lei Complementar nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal), que a despesa relativa à Locação do imóvel para o funcionamento da Unidade Básica De Saúde Maria Freire, do Município de Anajatuba/Ma, Localizado na Avenida João Pereira De Aragão, S/N, Centro, Anajatuba/Ma, possui adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual (LOA) e compatibilidade com o Plano Plurianual (PPA) e com a Lei de Diretrizes Orçamentária (LDO), sendo que a mesma não ultrapassará os limites estabelecidos para o exercício financeiro de 2024.

Anajatuba - MA, 24 de abril de 2024

**HILTON ROBSON OLIVEIRA BASTOS**

Secretário Municipal de Saúde

Decreto nº 357/2024



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

CNPJ: 06.002.372/0001-33

## CARTA CONSULTA

### SOLICITAÇÃO DE DOCUMENTOS E ACEITE DE PROPOSTA DE PREÇOS

À **REGINALDO SILVA SANTOS**, portador da Cédula de Identidade **RG nº 049211352013-6 SSP MA** e **CPF nº 252.696.743-00**, residente e domiciliado na Rua da Rodagem, nº 91, Centro – Anajatuba/MA.

**REF: INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 001/2024**

Prezado Senhor,

Tendo em vista a necessidade de Locação do imóvel para o funcionamento da Unidade Básica De Saúde Maria Freire, do Município de Anajatuba/Ma, Localizado na Avenida João Pereira De Aragão, S/N, Centro, Anajatuba/Ma, convidamos Vossa Senhoria a apresentar documentos do Imóvel acima citado no dia 25 de Abril de 2024.

Para tanto solicitamos que aceite o preço proposto conforme laudo de avaliação e vistoria técnica do imóvel, realizado pelo setor de engenharia deste município, no valor de R\$ 2.110,00 (Dois mil, cento e dez reais). Totalizando o custo total para 08 (oito) meses de R\$ 16.880,00 (Dezesseis mil, oitocentos e oitenta reais). Onde deverá aceitar (DECLARAÇÃO EM ANEXO) e encaminhar a documentação citada abaixo:

- a) Documentos pessoais (RG e CPF);
- b) Comprovante de Endereço;
- c) Documento de posse do imóvel

Ao ensejo, envio protestos de estima, consideração e apreço.

Anajatuba/MA, 24 de abril de 2024

  
**HILTON ROBSON OLIVEIRA BASTOS**  
Secretário Municipal de Saúde  
Decreto nº 357/2024

RECEBIDO EM 24/04/2024  
RESPONSÁVEL: \_\_\_\_\_

Assinatura

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Rua Nina Rodrigues, s/n, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA.  
www.anajatuba.ma.gov.br



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

CNPJ: 06.002.372/0001-33

### DECLARAÇÃO DE ANUÊNCIA

### PROPOSTA DE PREÇOS DE ACEITAÇÃO DO VALOR

Conforme laudo de avaliação e vistoria técnica, Eu, Reginaldo Silva Santos, CPF 252.696.743-00 declaro que aceito o valor do Aluguel referente ao prédio Localizado na Avenida João Pereira De Aragão, S/N, Centro, Anajatuba/Ma, para o funcionamento da Unidade Básica de Saúde Maria Freire, proposto em de R\$ 2.110,00 (Dois mil, cento e dez reais). Totalizando o custo total para 08 (oito) meses de R\$ 16.880,00 (Dezesseis mil, oitocentos e oitenta reais).

Anajatuba (MA). 24 de Abril de 2024

  
REGINALDO SILVA SANTOS

CPF nº 252.696.743-00

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Rua Nina Rodrigues, s/n, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA.  
www.anajatuba.ma.gov.br

VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

REGISTRO FEDERAL 049211352013-6 DATA DE EMISSÃO 23/07/2013

REGINALDO SILVA SANTOS

CONCALO FREITAS SANTOS E JOANA SILVA SANTOS

LISTA DE MASCULINOS 13/01/1966

CAJAPÍO - MA

NASC. N. 20574 FLS. 49V LIV. 63

RG ANTERIOR 0000000882162

252696743-00

ASSOCIAÇÃO DO COMÉRCIO DE SÃO LUIZ, MA

LEI Nº 7.115 DE 29/09/83

VIA-02

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LOJA DO COMÉRCIO FEDERAL



ASSOCIAÇÃO DO COMÉRCIO DE SÃO LUIZ, MA

REGINALDO SILVA SANTOS

CARTÃO DE IDENTIDADE

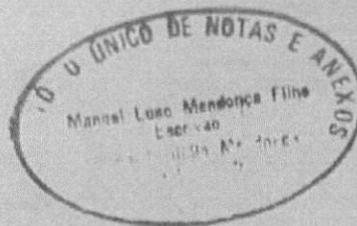
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO MARANHÃO  
MUNICÍPIO DE ANAJATUBA

COMARCA DE ITAPECURU-MIRIM  
DISTRITO DE ANAJATUBA

MANUEL LUIZ MENDONÇA FILHO-ESCRIVÃO

Livro 13 e verso.



ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE TERRENO QUE FAZEM DE UM LADO COMO OUTORGANTE VENDEDOR O SR. BARTOLOMEU SANTOS LIMA; DO OUTRO LADO COMO OUTORGADO COMPRADOR O SR. REGINALDO SILVA SANTOS, COMO ABAIXO SE DECLARA:

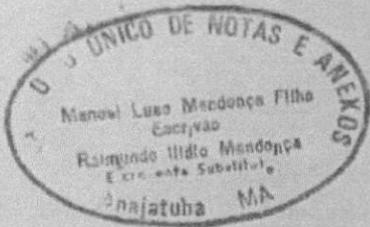
SAIBAM QUANTOS Esta pública Escritura virem, que no Ano do Nascimento de Nosso Senhor Jesus Cristo de mil novecentos e noventa e seis aos 21 de agosto, nesta cidade de Anajatuba, Termo da Comarca de Itapecuru-Mirim-Ma, em cartório perante mim tabelião e das duas testemunhas adiante nomeadas e no final assinadas, compareceram partes entre si, justas e contratadas a saber: De um lado como outorgante o Sr. Bartolomeu Santos Lima, brasileiro, lavrador, solteiro, residente e domiciliado em Anajatuba, à Rua 05 de janeiro, portador da Carteira de Identidade Nº662.276SSEMA; do outro lado como outorgado comprador o Sr. Reginaldo Silva Santos, brasileiro, militar, portador da Carteira Nº882.162PMA, e OPENº252.696.743-00, residente e domiciliado em Anajatuba à Rua da Rodeagem, S/N, todos conhecidos de mim tabelião e das testemunhas referidas, do que dou fé. E, perante estas, pelo outorgante vendedor, me foi dito que a justo título é possuidor de um terreno situado no perímetro urbano localizado à Avenida João Pereira de Aragão, medindo 10 metros de frente limitando-se com a própria Av. João Pereira de Aragão, 10 metros de fundo com 73,60mts. em cada uma das laterais, sendo que pelo fundo com a Rua Regino Rodrigues de Paula, lateral esquerda com a residência de Antonia de tal; direita com terreno baldio, terreno esse adquirido pelo outorgante vendedor através de escritura particular lavrada em 20 de janeiro de 1967, que possuindo o imóvel acima descrito livre e desembaraçado de quaisquer ônus, estar justo e contratado para vendê-lo ao outorgado comprador o Sr. Reginaldo Silva Santos, como por bem desta Escritura e na melhor forma de direito efetivamente vendido tem pelo preço certo e previamente convencionado de 700,00 (setecentos reais), que confessa receber neste ato dele outorgado comprador em nome da corrente do país, que contaram e acharam exata da qual dão ao mesmo comprador plena, geral e irrevogável quitação de pagamento e satisfazem

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



ESTADO DO MARANHÃO  
CARTORIO ÚNICO DE ANAJATUBA - Comarca de Itapecuru Mirim - Ma  
Rua Benedito Leite S/N  
Fone: 454-1208

Manuel Luso Mendonça Filho  
Escrivão Titular  
Raimundo Alípio Mendonça  
Escrivente Substituto  
Maria Isabel Souza Mendonça  
Escrivente Juramentada



CERTIDÃO

CERTIFICO a requerimento verbal de pessoa interessada e para os fins devidos, que às folhas 286, Matrícula 286, em data de 21 de março, de mil novecentos e noventa e sete (1.997), do Livro 2-B de Registro de Imóveis deste Cartório, consta a transcrição seguinte: Imóvel constituído de um terreno situado na zona Urbana à Avenida João Pereira de Aragão medindo 10 metros de frente limitando-se com a Avenida João Pereira de Aragão 10 metros ditos de fundo limitando-se com a Rua Regino Rodrigues de Paula, por 73,60 mts nas laterais, sendo que pela lateral direita limita-se com Antonia Mendes, esquerda com terreno baldio, ADQUIRENTE: Reginal Silva Santos, brasileiro, militar, casado, portador da CI Nº 882.162PMMA, CPFNº 252.696.743.00, residente à Rua da Rodagem S/N, Anajatuba-Maranhão. Transmitente: Bartolomeu Santos Lima, brasileiro, lavrador, solteiro, residente em Anajatuba, à Rua 05 de Janeiro S/N, portador da CINº 662.276SSPMA, TÍTULO: Compra e Venda. FORMA DO TÍTULO, DATA E SERVENTUÁRIO: Escritura Pública de compra e venda lavrada nestas notas Livro 31, folhas 13 e verso em data de 21-08-96. VALOR: R\$ 700,00 (setecentos reais). NÚMERO DA ANTERIOR TRANSCRIÇÃO: Não consta. O referido é verdade e dou fé.

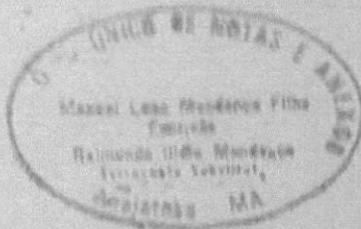
Anajatuba, 05 de maio de 1.997.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



ESTADO DO MARANHÃO  
CARTORIO ÚNICO DE ANAJATUBA - Comarca de Itapocuru Mirim - Ma  
Rua Benedito Leite 57N Fone: 464-1200

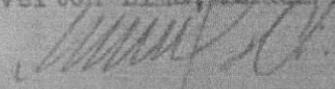
Manuel Luso Mendonça Filho  
Escritor Titular  
Raimundo Aldio Mendonça  
Escrevente Substituto  
Marta Isabel Souza Mendonça  
Escrevente Juramentada



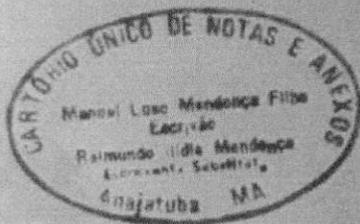
CERTIDÃO

CERTIFICO a requerimento verbal de pessoa interessada e para os fins de direito que às folhas 286-Livro 2-B, sob Nº 1 da Matrícula 286-Data-21 de março de 1.997-REGISTRO Nº 01-Mat. 01-Processa-se o registro na forma da Presente matrícula do Imóvel constituído de um terreno situado na área urbana à Avenida João Pereira de Aragão medindo 10 metros de frente limitando-se à citada Avenida, 10 metros ditos de fundo limitando-se com a Rua Regino Rodrigues e Paula, por 73,60mts. em cada uma das laterais sendo que pela direita com Antonia Mendes e esquerda com terreno baldio. ADQUIRENTE: Reginaldo Silva Santos, brasileiro, militar, portador da Carteira de Identidade Nº 882.162PMMA, C.P.F.Nº 252.696.743-00, residente à Rua da Rodagem 3/N-Anajatuba-Ma, TRANSMITENTE Bartolomeu Santos Lima, brasileiro, lavrador, solteiro, residente em Anajatuba à Rua 05 de janeiro, portador da Carteira de Identidade Nº 662.276SSP-MA, TÍTULO: Compra e Venda. FORMA DO TÍTULO, DATA E SERVENTUÁRIO. Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nestas Notas Livro 31, folhas 13 e v. em data de 21 de agosto de 1.996. VALOR: setecentos reais. Número da anterior transcrição. Não consta. O referido é verdade e dou fé.

Anajatuba, 21 de março de 1.997.

to para nunca mais o repetirem, desde já transfere-lhe toda posse, jus, domínio, direito e ações que exerciam sobre os bens ora vendidos, para que dele e mesmo comprador use, goze e disponha livremente como seus, que ficam sendo obrigados-se o vendedor por si e seus sucessores a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção do direito quando chamado a autoria, pelo outorgado comprador Reginaldo Silva Santos ante as mesmas testemunhas de fé dita que aceita a presente venda e esta escritura em todos os seus expressos termos, exibindo-me os seguintes documentos de imposto pagos: Imposto de Transmissão de Propriedade Inter Vivos, recolhidos na Prefeitura Municipal de Anajatuba, em data de 21 de agosto de 1996, no valor de 14,00, ao ser apresentada a certidão da Prefeitura municipal de Anajatuba informando que o outorgante não possui dívida ativa junto a essa repartição. O Cartório Imobiliário desta cidade através de certidão datada de 21 de agosto de 1996, informou que o imóvel localizado à Avenida João Pereira de Aragão da propriedade do outorgante não se encontra gravado com hipotecas ou ônus reais. Assim o disseram e doo fé. A pedido das partes lavrei esta escritura, na qual feita e lida sendo lida, na presença das testemunhas acharam-na conforme, outorgaram, aceitaram e assinam com as testemunhas a tudo presentes e que são: Valdinéia Barbosa Martins, Maria Márcia Evertton Lima, brasileiras, solteiras, estudantes, residentes e domiciliadas em Anajatuba. Eu, Manuel Luso Mendonça Filho, tabelião(a) Bartolomeu Santos Lima, Reginaldo Silva Santos, Valdinéia Barbosa Martins, Maria Márcia Evertton Lima, Manuel Luso Mendonça Filho - Está conforme o original. Eu,  Tabelião, escrevi, doo fé e assino em público e raso.

Em test.  da verdade.





PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO

## CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: REGINALDO SILVA SANTOS

CPF: 252.696.743-00

Certidão n°: 28832617/2024

Expedição: 25/04/2024, às 12:19:26

Validade: 22/10/2024 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **REGINALDO SILVA SANTOS**, inscrito(a) no CPF sob o n° **252.696.743-00**, **NÃO CONSTA** como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.

Certidão emitida com base nos arts. 642-A e 883-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentados pelas Leis ns.º 12.440/2011 e 13.467/2017, e no Ato 01/2022 da CGJT, de 21 de janeiro de 2022. Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho.

No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais.

A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (<http://www.tst.jus.br>).

Certidão emitida gratuitamente.

### INFORMAÇÃO IMPORTANTE

Do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas constam os dados necessários à identificação das pessoas naturais e jurídicas inadimplentes perante a Justiça do Trabalho quanto às obrigações estabelecidas em sentença condenatória transitada em julgado ou em acordos judiciais trabalhistas, inclusive no concernente aos recolhimentos previdenciários, a honorários, a custas, a emolumentos ou a recolhimentos determinados em lei; ou decorrentes de execução de acordos firmados perante o Ministério Público do Trabalho, Comissão de Conciliação Prévia ou demais títulos que, por disposição legal, contiver força executiva.



### Equatorial Maranhão Distribuidora de Energia S.A.

Alameda A Qd 505, nº 100,  
 Loteamento Quilandinha Altos do Calhau, São Luis - MA  
 CEP: 65.070-100  
 Insc. Estadual: 120.545.11-3 CNPJ: 06.222.793/0001-84

Tarifa Social de Energia Elétrica criada pela Lei 10.438/02

SUB GRUPO: B1 GRUPO TENSÃO: B  
 TIPO DE TARIFA: CONVENCIONAL MONOMIA TENSÃO NOMINAL: 220 V - MO  
 CLASSIFICAÇÃO: Resid. Baixa Renda  
 SUBCLASSE: RESIDENCIAL BAIXA RENDA

TIPO DE FORNECIMENTO:  
 Monofásico  
 INSTALAÇÃO: 42447293  
 UL/SEQ: AU128002-2660

**ROSA RODRIGUES SOUSA**

Para atendimento  
 informe este número

R. RODAGEM 91 CENTRO CEP: 65490-000 ANAJATUBA - MA  
 CPF: \*\*\*.356.38\*-\*\*

**Conta Contrato**

42447293

Parceiro de Negócio

45387976

Conta mês

Valor a pagar

Vencimento

03/2024

R\$ 224,96

26/03/2024



NOTA FISCAL N. 077602751 - SERIE 000

DATA EMISSAO: 19/03/2024

Consulte pela Chave de Acesso em:

<https://dfe-portal.svirs.rs.gov.br/NF3E/Consulta>

Chave de acesso:

21240306272793000184660000776027512085952551

EMISSAO EM CONTINGENCIA

Pendente de autorizacao

\* DEBITOS: 02/2024 R\$236,66 \* Periodos: Band. Tarif.: Verde : 21/02 - 19/03 \* BENEF. TAR. SOCIAL RES 1000/21 R\$ 39,19

Datas das Leituras	Leitura Anterior 20/02/2024	Leitura Atual 19/03/2024	Nº de Dias 28	Proxima Leitura 18/04/2024
Consumo (kWh)	0	0,307657	0,307657	0,307657
Consumo (kWh)	0	0,307657	0,307657	0,307657
Consumo (kWh)	0	0,307657	0,307657	0,307657
Consumo (kWh)	0	0,307657	0,307657	0,307657
Consumo (kWh)	0	0,307657	0,307657	0,307657



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA

CNPJ: 06.002.372/0001-33

## JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

### 1. JUSTIFICATIVA DE PREÇO:

A SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE, vem apresentar a Justificativa de Preço acerca do presente processo administrativo que pretende contratar LOCADOR, mediante processo de inexigibilidade de licitação com fundamento no Art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021, objetivando Locação do imóvel para o funcionamento da Unidade Básica De Saúde Maria Freire, do Município de Anajatuba/Ma, Localizado na Avenida João Pereira De Aragão, S/N, Centro, Anajatuba/Ma, para atender a necessidade da Secretaria Municipal de Saúde.

Independentemente do procedimento que antecede a contratação, cabe à Administração demonstrar a conformidade do preço ajustado com o valor praticado no mercado. Para tanto, ela deverá aferir o valor a partir do laudo de avaliação do imóvel em tela realizado pelo setor responsável do Município.

Trata-se de urna condição indispensável para assegurar a adequação e a vantajosidade da contratação. Logo, o fato de a contratação decorrer de inexigibilidade de licitação não constitui razão para afastar esse dever.

Nessas situações, a justificativa do preço requer a demonstração de sua adequação levando em conta o valor definido na avaliação do imóvel realizadas pelo setor responsável.

Exatamente nesse sentido se forma a Orientação a instrução normativa SEGES /ME Nº 103/22, capítulo V, art. 24:

II - laudo de avaliação do bem imóvel, de acordo com seu valor de mercado, por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14.653, de acordo com a Instrução Normativa SPU nº 5, de 28 de novembro de 2018 ou norma que vier a substituí-la, podendo ser elaborado por terceiros.

Com efeito, assim como concluiu a SEGES em sua Orientação Normativa entende-se que a justificativa do preço se dar através de laudo de avaliação do bem imóvel, de acordo com seu valor de mercado.

Sendo assim, da detida análise da documentação acostada pela proponente, sobre tudo por meio de laudo de avaliação do imóvel, justificativa de preço sugerido.

### 2. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO IMÓVEL:

A escolha do imóvel deve-se ao fato de o mesmo atender os interesses da Administração Pública que, visando o funcionamento da Unidade Básica de Saúde da Maria Freire, naquele local, buscou o mais adequado possível, estando o Localizado na Avenida João Pereira De Aragão,

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Rua Nina Rodrigues, s/n, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA.

www.anajatuba.ma.gov.br

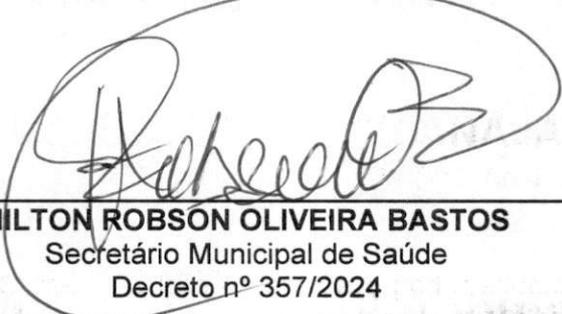
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA**

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA

CNPJ: 06.002.372/0001-33

S/N, Centro, Anajatuba/Ma. Soma-se a isso, o fato de o poder executivo não possui imóveis disponível para este fim, comprovado através de declaração de inexistência de imóvel já anexo aos autos. Assim sendo, buscou-se um imóvel vocacionado para tal intuito, com modelo e características próprias, tendo este uma ótima localização, isto é, o que facilita o acesso da população residente naquela localidade, e verificação após realização de avaliação do imóvel, que o preço está compatível com os preços do mercado imobiliário do Município, fato este determinante para escolha do mesmo, conforme já detalhado no ETP e Termo de Referência.

Anajatuba/MA, 25 de abril de 2024



---

**HILTON ROBSON OLIVEIRA BASTOS**  
Secretário Municipal de Saúde  
Decreto nº 357/2024



SEMUS - ANAJATUBA  
FOLHA 073  
RÚBRICA R

**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA**  
Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

Ao Sr.,  
ANDRÉ LUÍS MENDONÇA MARTINS  
**Procurador Geral do Município**  
Prefeitura Municipal de Anajatuba/MA

Prezado Senhor Procurador,

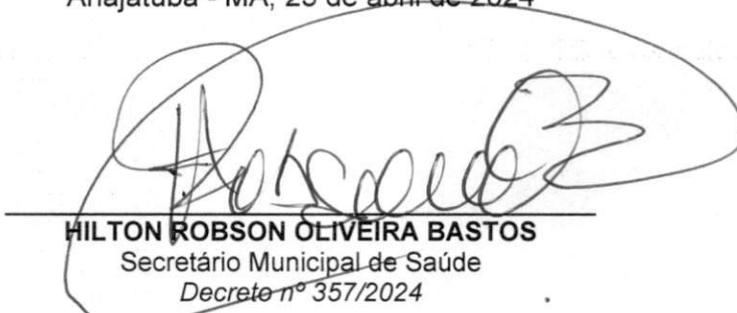
Estamos encaminhando em anexo a essa egrégia assessoria jurídica os autos do processo administrativo nº 2024.03.25.0009, juntamente com a minuta de contrato, para análise e Parecer Jurídico da Inexigibilidade nº 001/2024, tendo como objeto a Locação do imóvel para o funcionamento da Unidade Básica De Saúde Maria Freire, do Município de Anajatuba/Ma, Localizado na Avenida João Pereira De Aragão, S/N, Centro, Anajatuba/Ma, para fins do controle prévio de legalidade em cumprimento ao disposto no inciso III, do art. 72, e do art. 53, ambos da Lei nº 14.133/2021.

Certo de sua atenção, agradeço antecipadamente.

Sem mais, para o momento, agradecemos e subscrevemo-nos.

Atenciosamente,

Anajatuba - MA, 25 de abril de 2024

  
**HILTON ROBSON OLIVEIRA BASTOS**  
Secretário Municipal de Saúde  
Decreto nº 357/2024

**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA**

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba- MA

CNPJ: 06.002.372/0001-33

**MINUTA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO**

CONTRATO N.º /20XX

PROC. ADMIN. N.º /20XX

INEXIGIBILIDADE Nº /20XX

Contrato de Locação de Imóvel, que entre si celebram o Município de Anajatuba, através da Secretaria Municipal de Saúde, de outro lado, XXXXXXXXXXXXX, na forma abaixo.

Por este instrumento particular, o **MUNICÍPIO DE ANAJATUBA, ESTADO DO MARANHÃO**, por meio do \_\_\_\_\_ [órgão da Administração Direta], ou \_\_\_\_\_ a(o) [entidade da Administração Indireta] com sede na \_\_\_\_\_, a seguir denominado **CONTRATANTE**, representado pelo \_\_\_\_\_ [autoridade administrativa competente para firmar o contrato], inscrito no CPF nº \_\_\_\_\_, e a sociedade \_\_\_\_\_, estabelecida na \_\_\_\_\_ [endereço da sociedade CONTRATADA], inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ sob o nº \_\_\_\_\_, a seguir denominada **CONTRATADA**, neste ato representada por \_\_\_\_\_ [representante da sociedade LOCADORA], tendo em vista o que consta no Processo nº 2024.03.25.0009 e proposta apresentada, independentemente de transcrição na parte em que com este não conflitar, submetem-se ao que dispõem o art. 37 e seguintes da Constituição Federal, a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis à espécie, para, entre si, pactuarem o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO, na forma e nas condições estabelecidas nas cláusulas seguintes:

**CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO** - O presente contrato tem por objeto Locação do imóvel para o funcionamento da Unidade Básica De Saúde Maria Freire, do Município de Anajatuba/Ma, Localizado na Avenida João Pereira De Aragão, S/N, Centro, Anajatuba/Ma.

**CLÁUSULA SEGUNDA: DA DESCRIÇÃO DO OBJETO E QUANTITATIVOS** – A descrição do imóvel a ser locado deverá estar de acordo, para o desempenho das atividades administrativas, tendo como características do imóvel: localizado na parte central da cidade para facilitar a locomoção e o acesso dos usuários:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID.	QUANT.	Valor Unit.	Valor Total
1	Locação do imóvel para o funcionamento da Unidade Básica De Saúde Maria Freire, do Município de Anajatuba/Ma, Localizado na Avenida João Pereira De Aragão, S/N, Centro, Anajatuba/Ma.	Mês	08		

**CLÁUSULA TERCEIRA: DA FORMA E PRAZO DE ENTREGA** - A entrega do Imóvel dar-se-á após a assinatura do contrato de locação, mediante a entrega das chaves aos locatários, iniciando-se a partir daí o período locatício.

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Rua Nina Rodrigues, s/n, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA.

www.anajatuba.ma.gov.br

Página 1 de 6

**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA**

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba- MA

CNPJ: 06.002.372/0001-33

**CLÁUSULA QUARTA: DA OBRIGAÇÃO DO LOCATÁRIO** - São obrigações do LOCATÁRIO:

**Parágrafo primeiro** - Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;

**Parágrafo segundo** - Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

**Parágrafo terceiro** - Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

**Parágrafo quarto** - Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

**Parágrafo quinto** - Comunicar a LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

**Parágrafo sexto** - Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

**Parágrafo sétimo** - Realizar o reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

**Parágrafo oitavo** - Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água e esgoto;

**Parágrafo nono** - Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;

**Parágrafo décimo** - Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;

**Parágrafo décimo primeiro** - Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

**CLÁUSULA QUINTA: DA OBRIGAÇÃO DA LOCADORA** - São obrigações da Locadora, sem prejuízo das demais obrigações constantes nas demais cláusulas e por imposição legal:

**Parágrafo primeiro** - Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nos autos do processo em questão, do projeto básico e sua proposta;

**Parágrafo segundo** - Adaptar e/ou permitir a adaptação do layout às necessidades de ambientes e áreas do edifício, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos diversos serviços;

**Parágrafo terceiro** - Realizar ou permitir as adequações necessárias nas redes elétricas (comum e estabilizada) e lógicas para atender o padrão de infraestrutura da Unidade Básica de Saúde;

**Parágrafo quarto** - Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

**Parágrafo quinto** - Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

**Parágrafo sexto** - Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

**Parágrafo sétimo** - Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

**Parágrafo oitavo** - Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada à quitação genérica;

**Parágrafo nono** - Pagar os impostos, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba- MA

CNPJ: 06.002.372/0001-33

taxas, incidentes sobre o imóvel;

**Parágrafo décimo** - Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) e qualificação exigidas no processo de contratação, bem como as condições de contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;

**Parágrafo décimo primeiro** - Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

**CLÁUSULA SEXTA: DA FISCALIZAÇÃO** - A fiscalização e acompanhamento da execução do presente contrato serão feitos por servidor especialmente designado, que anotará em registro próprio todas as ocorrências, determinando o que for necessária regularização das faltas ou defeitos;

**Parágrafo único** - A fiscalização de que se trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade da CONTRATADA pelos danos causados ao CONTRATANTE ou a terceiros, resultantes de ação ou omissão culposa ou dolosa nos termos da legislação referente à licitação e contratos administrativos e demais normas pertinentes.

**CLÁUSULA SÉTIMA: DA RESCISÃO E DAS PENALIDADES** - A inobservância pela LOCADORA de cláusula ou obrigação constante no contrato, ou do dever originado de norma legal ou regulamentar pertinente, autorizará ao LOCATÁRIO, garantida a prévia defesa, a aplicar, em cada caso, as sanções previstas nos Artigos 155º a 162º da Lei 14.133/21;

**Parágrafo primeiro** - As multas previstas na Lei são independentes e podem ser cumuladas.

**Parágrafo segundo** - Da aplicação das penalidades definidas neste item, caberá recurso no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da notificação;

**Parágrafo terceiro** - O valor das multas será descontado dos créditos da CONTRATADA, desde já expressamente autorizada.

**Parágrafo quarto** - Constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas nos artigos 137 a 139 da Lei nº 14.133, de 2021.

**CLÁUSULA OITAVA: DO PAGAMENTO** - O pagamento será efetuado pelo, em até 30 (trinta) dias do mês subsequente ao de utilização do imóvel, mediante apresentação da documentação da Locadora (Nota Fiscal/Recibo), em 01 (uma) via devidamente atestada pelo fiscal do contrato.

**Parágrafo primeiro** - Na ocorrência de rejeição da Nota Fiscal/Recibo, motivada por erro ou incorreções, o prazo para pagamento estipulado acima passará a ser contado a partir da data da sua reapresentação.

**Parágrafo segundo** - O LOCATÁRIO poderá deduzir do montante a pagar os valores correspondentes a multas ou indenizações devidas pelo LOCADOR, se for o caso;

**Parágrafo terceiro** - Caso haja incorreção no faturamento, os documentos de cobrança serão devolvidos para regularização, não cabendo atualização financeira;

**Parágrafo quarto** - Não serão efetuados quaisquer pagamentos à CONTRATADA, enquanto houver pendência de liquidação da obrigação, em virtude de penalidade imposta à CONTRATADA ou inadimplência contratual, inclusive quanto a não apresentação do demonstrativo dos serviços prestados;

**Parágrafo quinto** - A critério da LOCATÁRIA poderão ser utilizados os pagamentos devidos para cobrir possíveis despesas com multas, indenizações ou outras de responsabilidade da LOCADORA.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba- MA

CNPJ: 06.002.372/0001-33

**CLÁUSULA NONA: DA VIGÊNCIA** - O contrato de locação entra em vigor na data de sua assinatura, pelo prazo de 08 (oito) meses, podendo ter a sua duração prorrogada por sucessivos períodos com vistas à obtenção de preços e condições mais vantajosas para a administração.

**Parágrafo primeiro** - O contrato poderá ser prorrogado a critério das partes mediante termo aditivo. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

**Parágrafo segundo** - Não havendo prorrogação a Secretaria Municipal de Saúde terá o prazo de 30 (trinta) dias úteis para entrega das chaves e demais providências cabíveis, sem qualquer ônus para Administração.

**CLÁUSULA DÉCIMA: DO VALOR** - O valor mensal é de R\$ ----- reais), cujo pagamento, o LOCATÁRIO se comprometerá a fazer até o vigésimo dia do mês subsequente ao vencido. O valor global da locação será de R\$( ). reais

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DOS ÍNDICES APLICÁVEIS** - O Regime de execução do contrato será de locação, e o valor será corrigido após 12 (doze) meses aplicável o índice do IGP-M/FGV - ÍNDICE GERAL DE PREÇOS DO MERCADO - IGP-M relacionado ao mês antecedente, ou na sua ausência, por outro índice que vier a ser estipulado pelo Governo Federal, para reajustamento de contrato de locação de imóvel não residencial considerando, ainda, a variação de preços aferida no mercado imobiliários da cidade de Anajatuba - MA, para imóvel da mesma natureza ora Locado.

**Parágrafo único** - Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DAS ALTERAÇÕES** - Qualquer alteração do presente CONTRATO, fora as possibilidades que constam neste instrumento, será objeto de Termo Aditivo, na forma da legislação referente à licitação e contratos administrativos, havendo ainda, a possibilidade de alteração por apostilamento.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA** - A despesa correrá à conta da seguinte Dotação Orçamentária:

PROJETO/ATIVIDADE 10301 0079 2091 MANUT E FUNC DA SEC MUNICIPAL DE SAUDE

NATUREZA 3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física

DOTAÇÃO 10301 0079 2091 0000 MANUT E FUNC DA SEC MUNICIPAL DE SAUDE

PROJETO/ATIVIDADE 10301 0065 2109 MANUT DO PROGRAMA DE ATENCAO BASICA



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba- MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

NATUREZA 3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física  
DOTAÇÃO 10301 0065 2109 0000 MANUT. DO PROGRAMA DE ATENÇÃO BÁSICA

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DAS BENFEITORIAS** - Quaisquer benfeitorias que possam causar mudança na estrutura ou estética do prédio, somente serão efetuadas após expressa autorização da LOCADORA e ficarão incorporadas a ele, não tendo o LOCATÁRIO direito a qualquer indenização, reembolso, restituição, devolução ou retenção, podendo levantá-las, desde que não haja dano na estrutura predial.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DOS TRIBUTOS E CONTRIBUIÇÕES SOCIAIS** – As taxas e impostos que venham a incidir sobre o imóvel durante o período da locação serão pagos pela LOCADORA, conforme dispõe o art. 22, VIII da Lei 8.245/91.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: DAS CONDIÇÕES FÍSICAS DO IMÓVEL** – O LOCATÁRIO declara que visitou e examinou previamente o imóvel locado, encontrando-o conforme os termos de vistoria, assinado pelo Engenheiro da SEMUS, ou, por seu representante legalmente constituído, e pelo LOCATÁRIO que será automaticamente parte integrante do presente contrato, no qual se faz expressa referência aos eventuais defeitos existentes, aceitando-os e obrigando-se, a partir daí, zelar pelo que nele contiver e fazer, de imediato e por sua conta, todos os reparos dos estragos provenientes do uso normal no curso da locação, de modo especial, as provenientes de entupimentos e obstruções na rede de esgoto e água pluvial, sem direito a retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias.

**Parágrafo Primeiro** - É assegurado a LOCADORA o direito de vistoriar o imóvel diretamente ou por seu mandatário, mediante combinação prévia.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: DA PUBLICAÇÃO** - O presente contrato será publicado, por extrato, no Diário Oficial ou outro órgão que venha a substituí-lo, no prazo de lei.

**Parágrafo Único** - O extrato conterá os seguintes elementos: número, espécie e valor do contrato e nomes dos contraentes e signatários; resumo do objeto; crédito pelo qual correrá a despesa e número, data e valor do documento administrativo-financeiro correspondente; prazo de vigência e data da assinatura.

### **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DAS DESPESAS COM TARIFAS E TAXAS**

**PÚBLICAS** -As despesas com água, esgoto, luz elétrica e telefone, caso haja, serão de responsabilidade do LOCATÁRIO, a partir da data da ocupação do imóvel pelo município.

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA: DA SUBLOCAÇÃO** - O LOCATÁRIO não poderá fazer a cessão da locação, a sublocação ou o empréstimo do imóvel locado sem o consentimento, por escrito, da LOCADORA.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA: DO FORO COMPETENTE** - As partes elegem o Foro da Comarca de Anajatuba, Estado do Maranhão, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja para dirimir questões oriundas do presente CONTRATO que não puderem ser resolvidas pelos

**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA**

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba- MA

CNPJ: 06.002.372/0001-33

contratantes.

E, para firmeza e como prova de assim haverem, entre si, ajustado e contratado, é lavrado o presente instrumento de Contrato que, depois de lido e achado de acordo, será assinado pelas partes CONTRATANTES e pelas testemunhas abaixo, dele sendo extraídas as necessárias cópias que terão o mesmo valor do original.

Anajatuba/MA, \_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Anajatuba - MA, em \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2024

\_\_\_\_\_  
**Agente Público competente do órgão  
ou entidade contratante**

(Nome, cargo, matrícula e lotação)

**CONTRATANTE**

\_\_\_\_\_  
**Representante Legal da Empresa contratada**

(Nome, cargo e carimbo da empresa)

**CONTRATADO**



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

**PROCESSO Nº:** 2024.03.25.0010, de 25/03/2024.

**SOLICITANTE:** Secretaria Municipal de Saúde

**ASSUNTO:** Inexigibilidade de Licitação. **Locação do Imóvel para Funcionamento da Unidade Básica de Saúde do Limirique.**

*EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DO IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE DO LIMIRIQUE. EXAME DO PLEITO A LUZ DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL E DA LEI Nº 14.133/2021 (LEI DE LICITAÇÕES E CONTRATOS DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA.*

### 1 – DO INTRÓITO

A presente manifestação, visa orientar a Autoridade Assessorada no controle interno de atos administrativos, à guisa de fazer valer os princípios implícitos e explícitos do art.37 da Constituição da República Federativa do Brasil, implícitos e explícitos, a citar os *princípios da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da publicidade, da eficiência, do interesse público, da probidade administrativa, da igualdade, do planejamento, da transparência, da eficácia, da segregação de funções, da motivação, da vinculação ao edital, do julgamento objetivo, da segurança jurídica, da razoabilidade, da competitividade, da proporcionalidade, da celeridade, da economicidade e do desenvolvimento nacional sustentável, assim como as disposições do Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942 (Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro), enquanto matérias de ordem pública.*

Cuida-se do Processo em epígrafe, à guisa de **Contratação de Locação do Imóvel para Funcionamento da Unidade Básica de Saúde do Limirique**, com o objetivo de expedir orientações jurídicas uniformes para as hipóteses de celebração de contratos de locação, por inexigibilidade de licitação, fundamentada no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, e de aditivos de prorrogação de tais contratos até o limite da Lei nº 14.133/2021.

A edição de Parecer Padrão para o objeto em tela busca proporcionar segurança e celeridade para as respectivas contratações. Trata-se de objeto recorrente em alguns órgãos e entidades administrativas, muitas vezes com valor inferior à alçada de análise da Procuradoria Consultiva. Recomenda-se, pois, a emissão de orientações específicas sobre o tema, para guiar a instrução dos respectivos processos e, assim, nortear a atuação dos órgãos de apoio jurídico da administração pública municipal.

Nesse trilhar, a partir da exposição das diretrizes jurídicas relacionadas à celebração de contratos de locação de terceiros por inexigibilidade de licitação e respectivos aditamentos de prazo, a atividade jurídica desenvolvida pelas assessorias jurídicas limitar-se-á à verificação da observância das exigências legais, com a mera conferência de documentos. Nessa perspectiva, objetiva-se atribuir tratamento uniforme ao tema, contribuindo para a segurança jurídica das contratações.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

O processo em epígrafe, constam dos seguintes documentos que passarei a decifrar, senão vejamos:

- ✓ Capa do Processo (fls.01);
- ✓ Termo de Abertura do processo (fls.02);
- ✓ Documento de Formalização da Demanda – DFD, devidamente chancelado por Manuel de Jesus Carvalho Silva (fls.03-05);
- ✓ Solicitações de Avaliação Prévia para Locação de Imóvel (fls.06-07);
- ✓ Solicitação de Certificação da Inexistência de Imóveis Públicos Vagos Disponíveis para estabelecer um espaço para o funcionamento da Unidade Básica de Saúde e respectivo Certificado (fls.08-12);
- ✓ Relatório de Avaliação para Locação de Imóvel e anexos (fls.13-39)
- ✓ Designação da Equipe de Planejamento para Elaboração do Estudo Técnico Preliminar – ETP e ETP e aprovação do ETP pelo Secretário Dr. Hilton Robson Oliveira Bastos (fls.40-46);
- ✓ Solicitação e Termo de Referência com aprovação ao final pelo Ordenador de despesas (fls.47-54);
- ✓ Solicitação e Dotação Orçamentária assinada pelo Contador JADEVALDO CRUZ RIBEIRO CRC/MA nº 13047/O-5 (fls.55-57);
- ✓ Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira, assinada pelo Secretário Municipal de Saúde Dr. Hilton Robson Oliveira Bastos (fls.58);
- ✓ Declaração sobre Impacto Orçamentário-Financeiro, assinada pelo Secretário Municipal de Saúde Dr. Hilton Robson Oliveira Bastos (fls.59-60);
- ✓ Carta Consulta – Solicitação de Documentação e Aceite de Proposta de Preços e anexos a contar, RG da Dona do Imóvel e Recibo de Compra e Venda, Fatura de Energia Elétrica e Certidões de Regularidade Jurídica, Fiscal e Trabalhista da proprietária do imóvel) (fls.61-68);
- ✓ Justificativa da Contratação via Inexigibilidade (fls.69-70);
- ✓ Encaminhamento à PGM (fls.71);
- ✓ Nota de Empenho (fls.72-77).

Eis a breve digressão dos fatos. Passaremos a expor:

### 2 - DA POSSIBILIDADE DE UTILIZAÇÃO DO PARECER REFERENCIAL

Preliminarmente, cumpre salientar que a presente manifestação toma por base, exclusivamente, os elementos que constam até a presente data, nos autos do processo administrativo em epígrafe. Destarte, incumbe a esta Procuradoria emitir parecer sobre o processo licitatório de **“Inexigibilidade de Licitação”** sob o prisma estritamente jurídico, que passará a ser analisado adiante, não nos competindo opinar sobre a conveniência e a oportunidade dos atos praticados no âmbito desta Administração.

Cabe a esta procuradoria a emissão de parecer acerca do enquadramento jurídico da contratação, informando sobre a adequação dos procedimentos adotados, incluindo opinião expressa sobre a regularidade ou não do processo, considerando a possibilidade de efetuar a inscrição mediante inexigibilidade de licitação e de realização de pagamento anterior à realização do evento (pagamento antecipado). **Percebo nos autos, a ausência de algumas das certidões de regularidade jurídica, fiscal e trabalhista da contratada. Conforme**



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

**imperativo do princípio da supremacia do interesse público sobre o privado, propomos o elastecimento da interpretação da reserva do possível sob a ótica da própria existência do Estado Democrático de Direito, que, utilizado a partir do instituto da analogia, repisa-se, fonte material do direito, conforme preceitua o Professor Paulo Nader, inclui dentre outros, a exclusão da necessidade de regularidade fiscal da empresa contratada caso isso ameace a própria razão de ser do Estado: seja pela não preservação de uma vida ou outro preceito fundamental, seja por atitudes que tendam a inviabilizar a existência do próprio ente político.**

**Por se tratar de uma UBS, se encaixa como uma luva nos preceitos acima. E mais: sob a ótica dos princípios da proporcionalidade e razoabilidade, também se amoldam ao caso concreto, pois caso a administração venha optar por outra localidade, restará oneroso para o ente público já que haverá dispêndio financeiro com adaptações e reformas, o que iria em total desencontro aos princípios constitucionais alhures citados.**

**Nesse prisma, restando superada a questão e ainda fazendo alusão ao princípio da instrumentalidade das formas, merece prosperar o feito escorado em princípios constitucionais e demais matérias de ordem pública.**

Por outro lado, a padronização da análise e da manifestação jurídica, por meio da manifestação jurídica referencial, tem fundamento no princípio da eficiência e da economicidade, possibilitando ao gestor o conhecimento prévio dos requisitos procedimentais uniformes e necessários à celebração de tais contratos.

Em outras palavras, a adoção da manifestação jurídica referencial, possibilitará aos Procuradores Municipais, maior foco e priorização de temas jurídicos estratégicos e de maior complexidade, em benefício dos órgãos e autoridades assessorados. A ideia do Parecer Referencial, é que possa dedicar seu tempo para análise e manifestação em assuntos que exijam reflexão e desenvolvimento de teses jurídicas, desonerando-se da elaboração de pareceres repetitivos, cujas orientações são amplamente conhecidas pelo gestor.

Registre-se que a adoção do Parecer Referencial, nesta hipótese, atende ao previsto no art. 53, §5º, da Lei nº 14.133/2021 e art. 51, inciso IV, que fixam a competência dos órgãos de consultoria e assessoramento jurídico para a análise prévia de minutas de editais, bem como as dos contratos, acordos, convênios ou ajustes e a possibilidade de utilizar-se um meio mecânico na solução de vários assuntos da mesma natureza, que reproduza os fundamentos das decisões, desde que não prejudique direito ou garantia dos interessados.

Destarte, em plena observância aos diplomas referidos, a presente manifestação jurídica referencial consubstancia a referida análise prévia, de modo que SE RECOMENDA sua juntada aos autos pelo órgão, que atestará, de forma expressa, que o caso concreto se amolda aos termos da citada manifestação. Além disso, caberá ao órgão dar atendimento às recomendações consignadas na presente manifestação.

Dai, portanto, que a elaboração de um parecer jurídico referencial, que contemple todas as recomendações de caráter jurídico, no tocante aos procedimentos e



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

requisitos que devem ser observados à celebração de uma contratação direta, cumpre satisfatoriamente as competências da Procuradoria e atende à exigência legal da prévia análise da minuta. Nessa linha, vale destacar, ainda, que o Tribunal de Contas da União – TCU já se manifestou favoravelmente à adoção de manifestação jurídica referencial. É o que se observa da leitura do Acórdão nº 2674/2014 - Plenário <sup>[3]</sup>:

*9.2 Informar à Advocacia-Geral da União que o entendimento do TCU quanto à emissão de pareceres jurídicos sobre as minutas de editais licitatórios e de outros documentos, nos termos do art. 38, parágrafo único, da Lei nº 8.666, de 1993, referenciado nos Acórdãos 748/2011 e 1.944/2014, ambos prolatados pelo Plenário, não impede a utilização, pelos órgãos e entidades da administração pública federal, de um mesmo parecer jurídico em procedimentos licitatórios diversos, desde que envolva matéria comprovadamente idêntica e que seja completo, amplo e abranja todas as questões jurídicas pertinentes, cumprindo as exigências indicadas na Orientação Normativa AGU nº 55, de 2014, esclarecendo-a, ainda, de que a presente informação é prestada diante da estrita análise do caso concreto apreciado nestes autos, não se constituindo na efetiva apreciação da regularidade da aludida orientação normativa, em si mesma.” (Acórdão nº 2.674/2014-Plenário) É importante destacar a ressalva contida no citado Parecer nº 004/ASMG/CGU/AGU/2014 no sentido de que “não se pode dispensar a atuação consultiva, de ofício ou por provocação, visando à retificação, complementação, aperfeiçoamento ou ampliação de posicionamento lançado em manifestação jurídica referencial, ou destinado a adaptá-la a inovação normativa, mutação jurisprudencial ou entendimento de órgão de direção superior da AGU; bem como o esclarecimento de dúvidas jurídicas suscitadas pelo órgão administrativo. 11. Desse modo, a despeito de não pairar obscuridade sobre o acórdão ora embargado, pode-se esclarecer à AGU que o entendimento do TCU referenciado nos Acórdãos 748/2011 e 1.944/2014, ambos prolatados por este Plenário, não impede a utilização, pelos órgãos e entidades da administração pública federal, de um mesmo parecer jurídico em procedimentos licitatórios diversos, desde que envolvam matéria comprovadamente idêntica e sejam completos, amplos e abrangem todas as questões jurídicas pertinentes.*

Nesse sentido, cite-se que a Advocacia-Geral da União já regulamentou o tema por meio da Orientação Normativa nº 55/2014:

OS PROCESSOS QUE SEJAM OBJETO DE MANIFESTAÇÃO JURÍDICA REFERENCIAL, ISTO É, AQUELA QUE ANALISA TODAS AS QUESTÕES JURÍDICAS QUE ENVOLVAM MATÉRIAS IDÊNTICAS E RECORRENTES, ESTÃO DISPENSADOS DE ANÁLISE INDIVIDUALIZADA PELOS ÓRGÃOS CONSULTIVOS, DESDE QUE A ÁREA TÉCNICA ATESTE, DE FORMA EXPRESSA, QUE O CASO CONCRETO SE AMOLDA AOS TERMOS DA CITADA MANIFESTAÇÃO. II - PARA A ELABORAÇÃO DE MANIFESTAÇÃO JURÍDICA REFERENCIAL DEVEM SER OBSERVADOS OS SEGUINTE REQUISITOS: A) O VOLUME DE PROCESSOS EM MATÉRIAS IDÊNTICAS E RECORRENTES IMPACTAR, JUSTIFICADAMENTE, A ATUAÇÃO DO ÓRGÃO CONSULTIVO OU A CELERIDADE DOS SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS; E B) A ATIVIDADE JURÍDICA EXERCIDA SE RESTRINGIR À VERIFICAÇÃO DO ATENDIMENTO DAS EXIGÊNCIAS LEGAIS A PARTIR DA SIMPLES CONFERÊNCIAS DE DOCUMENTOS.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

Assim, restaram estabelecidos os seguintes critérios para a elaboração de manifestação jurídica referencial:

- a) a área técnica ateste, de forma expressa, que o caso concreto se amolda aos termos da citada manifestação;
- b) o volume de processos em matérias idênticas e recorrentes, justificadamente, a impactar a atuação do órgão consultivo ou a celeridade dos serviços administrativos;
- e
- c) a atividade jurídica exercida se restringir à verificação do atendimento das exigências legais a partir da simples conferência de documentos.

Ressalte-se que a análise acerca da possibilidade jurídica de celebração do Contrato de Locação restringe-se, em regra, à verificação acerca da juntada de documentos e informações (checklist), não havendo questões jurídicas a serem dirimidas, além das recomendações usuais, repetidamente expostas nos pareceres.

Para ressaltar o caráter repetitivo da matéria, é válido frisar que as condições, requisitos e procedimento, além dos documentos que devem instruir os respectivos processos são rigorosamente os mesmos em todos os casos, pelo que se deve reconhecer como presente a necessária identidade de matéria.

Consoante exposto no tópico anterior, entende-se adequada a adoção de manifestação jurídica referencial, em face de processo de possibilidade jurídica de contratação direta por inexigibilidade de licitação de contratos de locação com fulcro na Lei 14.133/2021, tendo em vista que o tema é recorrente e, como regra, exige do parecerista a mera conferência de documentos, ausente qualquer controvérsia legal.

Sendo assim, é notório que a presente medida se reveste dos atributos de eficiência e efetividade, imperativos da atuação administrativa pública.

Por essa razão, RECOMENDA-SE, como condição sine qua non à adoção da presente manifestação jurídica referencial, que a área técnica ateste, de forma expressa, que o caso concreto se amolda aos termos do presente parecer. No mais, reforce-se que é responsabilidade do gestor público verificar se o caso concreto se enquadra, de fato, na hipótese que autoriza a inexigibilidade de licitação para locação de imóvel.

### 3 – FUNDAMENTAÇÃO

#### 3.1. Da hipótese legal de inexigibilidade de licitação para celebração de contrato de locação de imóvel. Art. 74, V da Lei 14.133/2021

As aquisições e contratações das entidades públicas devem seguir, obrigatoriamente, um regime legal. O fundamento principal para tanto se encontra previsto no art. 37, XXI, da Constituição Federal de 1988, o qual determina que, ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei. A regulamentação para as licitações e contratações públicas foi recentemente inovada em âmbito nacional, por meio na promulgação da Lei nº 14.133/2021, mais conhecida como Nova Lei Geral de Licitações e Contratos Administrativos – NLLCA.

Entende-se que a licitação deve ser a regra em todas as contratações efetivadas pelo Poder Público, haja vista que se trata de um procedimento que se pauta pelo princípio da isonomia e que exige o envolvimento do maior número possível de interessados, visando propiciar à Administração Pública o melhor negócio quando tendente à contratação de obras, serviços, compras, alienações, permissões e locações. No entanto, existem aquisições e contratações que possuem características específicas, tornando impossíveis e/ou inviáveis a utilização dos trâmites usuais.

Tendo em vista, portanto, a realidade fática e que nem sempre a licitação será considerada viável, por ausência de competição, ou conveniente para o atendimento do interesse público, **a Constituição admitiu que a legislação definisse casos de contratação direta, desde que devidamente motivada decisão neste sentido e verificada alguma das hipóteses legais de afastamento do procedimento.**

Cumprе ressaltar que, em que pese a norma permitir algumas contratações diretas sem a necessidade do processo de licitação, isso não significa que a Administração pode atuar de modo arbitrário. Pelo contrário, deve adotar o procedimento administrativo mais adequado, destinado à realização da melhor contratação possível, devendo sempre justificar a escolha do contratado, com vistas à satisfação do interesse público.

Segunda precisa distinção de Maria Sylvia Zanella Di Pietro <sup>[4]</sup>, no que tange à licitação dispensável e à licitação inexigível:

*A diferença básica entre as duas hipóteses está no fato de que, na dispensa, há possibilidade de competição que justifique a licitação; de modo que a lei faculta a dispensa, que fica inserida na competência discricionária da Administração. Nos casos de inexigibilidade, não há possibilidade de competição, porque só existe um objeto ou uma pessoa que atenda às necessidades da Administração; a licitação é, portanto, inviável.*

No regime jurídico anterior, a compra ou locação de imóvel estava entre as hipóteses de licitação dispensável (art. 24, X da Lei 8.666/93). No entanto, a Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos passou a prever essa hipótese como de licitação inexigível, passando a adotar o posicionamento de alguns doutrinadores que entendiam que nesses casos haveria a inviabilidade de se estabelecer critérios objetivos para uma comparação isonômica entre os potenciais imóveis.

Há de se atentar, neste contexto, que a **aquisição ou locação de imóveis** pela Administração Pública, desde que **atendidos alguns requisitos**, está prevista na Lei 14.133/2021 como caso de **licitação inexigível**. Na linha do que veicula a doutrina, significa



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

dizer que, em se tratando dessa espécie de contratação direta, seria inviável o interesse sob tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. Essa é a exegese que se faz do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, se não vejamos:

*Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:*

[...]

*V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha. [...] (Grifo nosso).*

A melhor doutrina ensina que deve haver uma comunicação entre **a necessidade da Administração e as características do imóvel escolhido para ser locado, devendo ser valoradas, para tanto, as características do bem designado, sua localização e as peculiaridades relacionadas ao interesse público envolvido.** Elucidando tal apontamento, segue o magistério do professor Marçal Justen Filho <sup>[5]</sup>, veja-se:

*As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação, etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha.*

*Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a Administração encontra o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel disponível; na segunda, é impossível a locação ou aquisição. (Grifo nosso).*

Nesse entendimento, é importante asseverar que ante a existência de dois (ou mais) imóveis com características que atendem aos anseios da Administração, a realização de procedimento licitatório se torna imperiosa. Ainda que não haja fungibilidade entre os imóveis entre si, integrarão um leque de opções para atender ao interesse da Administração Pública. Ou seja, qualquer dos imóveis satisfará a exigência que justifica a aquisição pela Administração. Nessas situações, a possibilidade de celebração de contrato de locação de imóvel com fundamento na inexigibilidade de licitação se mostra ofuscada, abrindo passagem para a realização de licitação, vez que estará presente o elemento fundamental da competição.

Inclusive, caso seja viável a competição, ou seja, no caso de dois ou mais imóveis poderem atender às necessidades da Administração, a regra geral trazida pelo art. 51 da Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos é o dever de licitar, *in verbis*:

*Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.*

Nesse sentido, colocamos aresto do Tribunal de Contas da União, proferido ainda na vigência da Lei 8.666/93, mas que se adequa ao contexto da Nova Lei de Licitações e Contratos:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA**  
Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

11. *Verifica-se, portanto, que a utilização desse dispositivo só é possível quando se identifica um imóvel específico, cujas instalações e localização sinalizem que ele é o único que atende o interesse da administração. Nesse sentido se manifestam Marçal Justen Filho e Jessé Pereira Júnior a respeito desse comando legal: “A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse sob a tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado... Antes de promover a contratação direta, a Administração deverá comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo...” (Marçal Justen Filho, Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 11ª Edição, p. 250).*

“Em princípio, a Administração compra ou loca mediante licitação, tais e tantas podem ser as contingências do mercado, variáveis no tempo e no espaço, a viabilizarem a competição. Mas se a operação tiver por alvo imóvel que atenda a necessidades específicas cumuladas de instalação e localização dos serviços, a área de competição pode estreitar-se de modo a ensejar a dispensa... Nestas circunstâncias, e somente nelas, a Administração comprará ou locará diretamente, inclusive para que não se frustrate a finalidade a acudir” (Jessé Torres Pereira Júnior, Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, 5ª Edição, p. 277).

12. *No caso em tela, essa hipótese não se verificou. Tanto é assim que o ICMBio publicou em Diário Oficial aviso de que estava procurando um imóvel, recebeu dez propostas, e a partir delas escolheu qual delas melhor lhe atenderia. Ou seja, não havia um determinado imóvel previamente identificado, que por suas características de instalações e localização fosse o único a atender as necessidades da administração. Havia, potencialmente, diversos imóveis que poderiam atender o instituto. Assim, deveria ter sido realizado um certame licitatório para realizar a locação. (Acórdão 444/2008, Plenário, Relator Ministro Ubiratan Aguiar) (grifos nossos).*

Desta feita, para a contratação direta sem licitação para locação de imóveis, é imperiosa a observância dos requisitos legais sob pena de poder configurar hipótese de crime previsto no art. 337-E do Código Penal Brasileiro <sup>[6]</sup>

### **3.1.1. Dos requisitos para configuração da hipótese de inexigibilidade de licitação para locação de imóveis pela Administração Pública.**

À sequência da análise, o § 5º do art. 74, da Lei nº 14.133/2021, pontua **requisitos** a serem obedecidos visando à locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, veja-se:

§ 5º *Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:*

I - *avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos; (feito)*

II - *certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; (feito)*

III - *justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela. (feito)*



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA**  
Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

**a) Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização e do prazo de amortização dos investimentos.**

O primeiro deles diz respeito à necessidade de que seja apresentada uma avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações (quando imprescindíveis às necessidades de utilização) e do prazo de amortização dos investimentos. O Tribunal de Contas da União, cujo entendimento serve de diretriz para todos os demais tribunais de contas do país, vem se posicionando sobre a necessidade de avaliações prévias que evidenciem que o preço do aluguel é compatível com os valores praticados no mercado. Vejamos:

*1.7. Determinar ao Banco do Estado de Santa Catarina S.A. que: (...) 1.7.2. nos casos de locação de imóveis com dispensa de licitação, faça avaliações prévias que evidenciem que o preço do aluguel é compatível com os valores praticados no mercado, conforme exige a Lei 8.666/93, art. 24, inciso X (TCU, AC-2243-24/08-1 Seção: 15/07/2008. Relator Ministro Marcos Vinícios Vilaça)*

Tal disposição é consonante à determinação do art. 4º, §1º, item XIII, “c”, da IN n. 010/2015/TCM/GO, que assim disciplina:

*Art. 4º. Além da documentação obrigatória tratada no artigo anterior, deverão ser apresentadas ainda, na formalização dos processos de licitações e contratos, as peças complementares que atendam às peculiaridades de cada situação a seguir: § 1º Nos casos de contratos devem ser observadas as seguintes situações: [...] XIII - contrato de locação de imóvel: a) escritura pública do imóvel a ser locado, que deve estar em nome do contratado; b) motivação técnica para a escolha do imóvel; c) laudo de avaliação emitido por comissão nomeada pelo prefeito, composta por profissionais tecnicamente habilitados para tal. (Grifo nosso).*

Com relação ao prazo necessário para a amortização dos investimentos realizados no imóvel, este deve ser avaliado pela Administração antes de se firmar o contrato de aluguel. Em Acórdão recente do TCU<sup>[7]</sup>, houve o entendimento de que a Administração Pública deve “definir um valor de locação, leia-se de amortização acrescida do custo do capital de terceiros investido, compatível com o espaço fiscal eventualmente existente e projetado segundo as estimativas de receitas e despesas do ente contratante, no horizonte de médio e longo prazo. Tais valores seriam definidos a partir do valor do investimento necessário à aquisição ou construção do bem e do custo médio ponderado de capital do projeto.”

**3.1.2. Da instrução processual**

Importante mencionar que os casos de contratação direta não dispensam, em regra, a observância de um procedimento formal prévio, como a apuração e comprovação das hipóteses de dispensa ou inexigibilidade de licitação, por meio de decisão administrativa que atenda o art. 72 da Lei n. 14.133/2021:



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

*Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:*

*I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo; (feito)*

*II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei; (feito)*

*III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos; (feito)*

*IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido; (feito)*

*V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária; (existe)*

*VI - razão da escolha do contratado; (feito)*

*VII - justificativa de preço; (feito)*

*VIII - autorização da autoridade competente. Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial. (existe) Porém, a publicação, ainda não alcançou esse estágio*

Logo, a colação dos referidos documentos é medida indispensável para a formalização da contratação em cotejo.

#### 4 - CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto, ante os propósitos apresentados no relatório, este órgão de assessoramento entende que: a) poderá ocorrer a celebração de contrato de locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, V, da Lei n. 14.133/21, **por força dos princípios da supremacia do interesse público sobre o privado, razoabilidade, proporcionalidade, reserva do possível e instrumentalidade das formas que revela a prevalência da essência sobre a forma, já que fora atingida a finalidade pública,** respeitadas as regras de liquidação de despesas do art.63 da Lei nº 4.320/64. É meu parecer, S. M. J, submetendo à apreciação superior.

Recomenda-se, como condição *sine qua non* à adoção da presente manifestação jurídica referencial, que agente técnico do órgão/entidade ateste de forma expressa que o caso concreto se amolda aos termos do presente parecer. Eventualmente, surgindo novas controvérsias jurídicas, diversas das já solucionadas por este Parecer, a questão deverá ser submetida à apreciação desta Procuradoria-Geral, órgão máximo de chancela jurídica. **Ato contínuo, encaminhem-se os autos ao Controlador Geral do Município para, na forma do art.74, II da Constituição Federal, emita Parecer Final.**

**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO, EM ANAJATUBA/MA, 02 DE MAIO DE 2024.**

**ANDRÉ LUIS MENDONÇA MARTINS**  
Procurador Geral do Município  
OAB/MA nº 13.109



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

## PARECER Nº 054/2024-CGM

**Modalidade:** Inexigibilidade nº 001/2024

**Processo Administrativo nº** 2024.03.25.0009

**Objeto:** Locação de imóvel para funcionamento da UBS MARIA FREIRE, para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde do município de Anajatuba/MA.

### RELATÓRIO DE ANÁLISE TÉCNICA

Recebidos e analisados os autos, encaminhados o presente Relatório destinado a embasar o ato de ratificação pela autoridade Superior.

#### 1. Dados gerais do processo administrativo

O processo administrativo foi autuado sob o número nº 2024.03.25.0009, no dia 25 de março de 2024, tendo como objeto a locação de imóvel para funcionamento da UBS MARIA FREIRE, para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde do município de Anajatuba/MA.

A Autoridade Ordenadora da Despesa como órgão gerenciador para o processo é o Secretário Municipal de Saúde, conforme Decreto Municipal nº 357/2024.

#### 2. O desenvolvimento da fase interna

A fase interna é composta por uma sequência de atos administrativos praticados no âmbito do setor público. No intuito de auxiliar os órgãos do poder executivo na elaboração dos documentos necessários à correta instrução dos processos.

Instrui-se então que a fase interna deverá seguir a norma na seguinte ordem:

ANEXOS	DESCRIÇÃO	DATA	FOLHAS
I	Capa do processo;	25/03/2024	001
II	Abertura de processo administrativo;	25/03/2024	002
III	Documento de Formalização e Demandas - DFD;	25/03/2024	003 - 005
IV	Solicitação ao departamento de engenharia sobre Avaliação Prévia para Locação do Imóvel;	25/03/2024	006 - 007
V	Solicitação ao Ordenador sobre Certificação de inexistência de imóveis públicos vagos e Disponíveis;	09/04/2024	008
VI	Resposta do Ordenador sobre Solicitação de Certificação de inexistência de imóveis públicos vagos e Disponíveis;	10/04/2024	009 - 010
VII	Solicitação ao Setor de Tributos sobre Certificação de inexistência de imóveis públicos vagos e Disponíveis;	10/04/2024	011

**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA**

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA

CNPJ: 06.002.372/0001-33

VIII	Declaração em resposta do Departamento de tributos sobre Solicitação de Certificação de inexistência de imóveis públicos vagos e Disponíveis;	15/04/2024	012
IX	Encaminhamento do Relatório do Departamento de Engenharia sobre Avaliação para Locação do Imóvel e anexos;	23/04/2024	013 - 038
X	Designação da equipe de planejamento para elaboração do Estudo Técnico Preliminar - ETP;	23/04/2024	039
XI	Estudo Técnico Preliminar - ETP;	23/04/2024	040 - 044
XII	Encaminhamento dos autos com aprovação do ETP para o Setor de Compras para elaboração do Termo de Referência;	23/04/2024	045
XIII	Encaminhamento do Termo de Referência para análise e aprovação do Ordenador da Despesa;	24/04/2024	046 - 053
XIV	Solicitação de dotação orçamentária;	24/04/2024	054
XV	Despacho da contabilidade ao Ordenador da despesa, em resposta sobre a dotação orçamentária;	24/04/2024	055 - 056
XI	Declaração de adequação orçamentária e financeira, declaração sobre estimativa do impacto orçamentário-financeiro;	24/04/2024	054 - 059
XVII	Solicitação de Aceite da proposta de preços e envio de documentações junto ao proprietário do Imóvel;	24/04/2024	060
XVIII	Declaração de anuência e documentos pessoais e do imóvel;	25/04/2024	061 - 068
XIX	Justificativa da Inexigibilidade da Licitação;	25/04/2024	069 - 070
XX	Encaminhamento dos autos com Minuta do Aviso de Contratação direta, para análise e parecer do Procurador Geral;	25/04/2024	071 - 077
XXI	Parecer Jurídico sobre a Minuta;	02/02/2024	078 - 087

A necessidade da contratação partiu do Superintendente Administrativo, o Sr. Manuel de Jesus Carvalho Silva, responsável pelo Documento de Formalização da demanda – DFD, onde encaminha ao Secretário Municipal de Saúde, o Sr. HILTON ROBSON OLIVEIRA BASTOS, solicitando providências para a contratação. Ato contínuo, o Secretário Municipal

**CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA.

CNPJ nº 06.002.372/0001-33 // Home Page: <https://www.anajatuba.ma.gov.br>



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

de Saúde encaminha os autos do processo ao Departamento de Engenharia para avaliação prévia do imóvel. Em resposta a solicitação, o departamento de engenharia solicita ao ordenador a certificação da inexistência de imóveis Públicos Vagos e Disponíveis, onde esta mesma solicitação se estende ao Departamento de Tributos. Sendo estas devidamente respondidas a contento, o Relatório da Avaliação é posteriormente encaminhado ao Secretário de Saúde sendo recomendado a contratação. Ato contínuo, foi designada a Equipe de planejamento para elaboração do Estudo Técnico Preliminar – ETP. Assim, fora elaborada pela equipe designada e aprovado pelo ordenador de despesa, sendo os autos encaminhados ao Departamento de Compras para a elaboração do Termo de Referência. Após a elaboração do Termo de Referência, encaminhou-se para apreciação e providências do Secretário. Aprovado o Termo de Referência, o Secretário em consulta sobre informação da dotação orçamentária ao contador municipal, informa a existência de disponibilidade orçamentária para a referida despesa. Ato contínuo, o ordenador de despesa declara adequação orçamentária e financeira, e, sobre a estimativa sobre impacto orçamentário-financeiro.

Ato contínuo, Secretário de Saúde, em carta consulta, solicita os documentos e aceita da proposta de preços ao proprietário do imóvel, que, posteriormente aceita e fornece a documentação necessária para a formalização do contrato.

Por fim, justifica-se a inexigibilidade da contratação e elabora a minuta do contrato de locação onde a submete à apreciação jurídica. Assim, despachando o processo para a Procuradoria Geral do Município, para análise jurídica da contratação, para fins do controle prévio de **LEGALIDADE** em cumprimento ao disposto no inciso III, do art. 72, e do art. 53, ambos da Lei nº 14.133/2021.

### 3. Conclusão

Considerando que o presente Parecer Técnico se propõe a subsidiar a Autorização para contratação da Licitação pelo Ordenador da Despesa; considerando análise detalhada e descrita no parecer jurídico (fls 078 – 087), onde este, se manifesta pela **POSSIBILIDADE DE CONTRATAÇÃO**, e assim, nos respalda que há legalidade nos autos. A Controladoria opina pela continuidade do processo em epígrafe, cabendo, no entanto, à autoridade competente, a discricionariedade quanto à oportunidade e conveniência.

É o parecer.

Anajatuba/MA, 02 de maio de 2024.

**Givaldo Nunes Machado**

Controlador Geral  
Decreto nº 022/2022

CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA**

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA

CNPJ: 06.002.372/0001-33

**AUTORIZAÇÃO PARA CONTRATAÇÃO DIRETA (Art. 72, VIII, LEI FEDERAL 14.133/21)**

CONSIDERANDO, a supremacia do interesse público, o princípio da continuidade administrativa, o princípio da economicidade, o princípio da eficiência;

CONSIDERANDO, que houve parecer jurídico favorável a contratação direta conforme art. 53 da Lei 14.133/2021;

CONSIDERANDO que na fase interna do procedimento foi apresentado laudo de avaliação do imóvel com o valor de aluguel compatível com o valor de mercado, certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, assim como justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela, nos termos do inciso V § 5º art. 74 da Lei 14.133/2021.

AUTORIZO a inexigibilidade nº 001/2024, para **LOCAÇÃO DO IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DA UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE MARIA FREIRE, DO MUNICÍPIO DE ANAJATUBA/MA**, imóvel este, LOCALIZADO NA AVENIDA JOÃO PEREIRA DE ARAGÃO, S/N, CENTRO, ANAJATUBA/MA, nos termos do art. 74, inciso V da Lei 14.133/2021, conforme Processo Administrativo nº 2024.03.25.0009/2024, cuja contratação deverá ser celebrada com a LOCADORA Sra. **REGINALDO SILVA SANTOS**, portador da Cédula de Identidade RG nº **049211352013-6 SSP MA** e CPF nº **252.696.743-00**, residente e domiciliado na Rua da Rodagem, nº 91, Centro – Anajatuba/MA. A contratação será no valor mensal de R\$ R\$ 2.110,00 (Dois mil, cento e dez reais), totalizando o valor de R\$ 16.880,00 (Dezesseis mil, oitocentos e oitenta reais), conforme laudo de avaliação do imóvel, considerando que foram atendidas as prescrições legais pertinentes em conformidade com o que prevê a Lei 14.133/2021.

Anajatuba – Ma, 02 de Maio de 2024

**HILTON ROBSON OLIVEIRA BASTOS**

Secretário Municipal de Saúde

Decreto nº 357/2024

**SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE**

Rua Nina Rodrigues, s/n, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA.

www.anajatuba.ma.gov.br

**SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - LICITAÇÃO  
- AUTORIZAÇÃO PARA CONTRATAÇÃO DIRETA  
INEXIGIBILIDADE N° 001/2024**

**AUTORIZAÇÃO PARA CONTRATAÇÃO  
DIRETA (Art. 72, VIII, LEI FEDERAL 14.133/21)**

CONSIDERANDO, a supremacia do interesse público, o princípio da continuidade administrativa, o princípio da economicidade, o princípio da eficiência;  
CONSIDERANDO, que houve parecer jurídico favorável a contratação direta conforme art. 53 da Lei 14.133/2021;

CONSIDERANDO que na fase interna do procedimento foi apresentado laudo de avaliação do imóvel com o valor de aluguel compatível com o valor de mercado, certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, assim como justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela, nos termos do inciso V § 5º art. 74 da Lei 14.133/2021.

AUTORIZO a inexigibilidade n° 001/2024, para **LOCAÇÃO DO IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DA UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE MARIA FREIRE, DO MUNICÍPIO DE ANAJATUBA/MA**, imóvel este, LOCALIZADO NA AVENIDA JOÃO PEREIRA DE ARAGÃO, S/N, CENTRO, ANAJATUBA/MA, nos termos do art. 74, inciso V da Lei 14.133/2021, conforme Processo Administrativo n° 2024.03.25.0009/2024, cujo contratação deverá ser celebrada com a LOCADORA Sra. **REGINALDO SILVA SANTOS**, portador da Cédula de Identidade RG n° 049211352013-6 SSP MA e CPF n° 252.696.743-00, residente e domiciliado na Rua da Rodagem, n° 91, Centro – Anajatuba/MA. A contratação será no valor mensal de R\$ R\$ 2.110,00 (Dois mil, cento e dez reais), totalizando o valor de R\$ 16.880,00 (Dezesseis mil, oitocentos e oitenta reais), conforme laudo de avaliação do imóvel, considerando que foram atendidas as prescrições legais pertinentes em conformidade com o que prevê a Lei 14.133/2021. Anajatuba – Ma, 02 de Maio de 2024. **HILTON ROBSON OLIVEIRA BASTOS** - Secretário Municipal de Saúde - Decreto n° 357/2024

**SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - LICITAÇÃO  
- AVISO DE LICITAÇÃO PÚBLICA PREGÃO  
ELETRÔNICO N° 007/2024**

**AVISO DE LICITAÇÃO PÚBLICA  
PREGÃO ELETRÔNICO N°007/2024**

O Município de Anajatuba/MA, através da Prefeitura Municipal de Anajatuba - MA, localizada na Rua Benedito Leite, 868, Centro, Anajatuba -MA, por meio do Secretário Municipal de Saúde, torna público que promoverá Licitação na modalidade Pregão Eletrônico do tipo SRP, tendo por objetivo a Seleção da proposta apta a gerar o resultado de contratação mais vantajosa visando o REGISTRO DE PREÇOS para futura e eventual Contratação de pessoa(s) jurídica(s) para execução dos serviços de confecção de prótese dentárias, para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde do Município de Anajatuba -MA, conforme disposições previstas no Edital e seus Anexos, regido pela Lei Federal n°14.133/21, e demais legislação correlata, conforme art. 187 da Lei n°14.133/21. Data de abertura: 31/04/2024 às 08h (Horário de Brasília). O Edital poderá ser examinado ou retirado no site [www.licitaanajatuba.com.br](http://www.licitaanajatuba.com.br), assim como pelo portal da prefeitura, no endereço eletrônico: [www.anajatuba.ma.gov.br](http://www.anajatuba.ma.gov.br). Maiores informações poderão ser obtidas de 2ª a 6ª feira-feira, no horário das 08h00min às 12h00min na Prefeitura Municipal e através do e-mail: [cpl@anajatuba.ma.gov.br](mailto:cpl@anajatuba.ma.gov.br). Anajatuba - MA, em 15 de MAIO de 2024. **HILTON ROBSON OLIVEIRA BASTOS**, Secretário Municipal de Saúde - Decreto n°357/2024.

SEMADS - ANAJATUBA  
FOLHA 093  
FUBRICA

**SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA E  
DESENVOLVIMENTO SOCIAL - LICITAÇÃO -  
AVISO DE CONTRATAÇÃO DIRETA DISPENSA DE  
LICITAÇÃO N° 007/2024**

**AVISO DE CONTRATAÇÃO DIRETA  
DISPENSA DE LICITAÇÃO N°007/2024**

O Município de Anajatuba/MA, inscrito no CNPJ/MF sob o n° 06.002.372/0001-33, através da Prefeitura Municipal de Anajatuba - MA, por meio da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social - SEMADS, designado pelo Decreto n°362/2024, nos termos do art. 75, inciso II combinado com o seu §3º, da Lei Federal n° 14.133, de 01 de abril de 2021, e Decreto Municipal n°. 292, de 16 de maio de 2023, torna público que tem interesse em realizar a Seleção da proposta apta a gerar o resultado de contratação mais vantajoso visando o fornecimento de combustível para abastecer a frota de veículos da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social, do Município de Anajatuba/MA, na forma descritiva e requisitos constantes no aviso e anexos. Considerando o exposto e a intenção de realização de dispensa de licitação para a contratação direta do objeto acima especificado,

