



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

2024.07.29.0029



Data/Hora: 29/07/2024 15:43:19

Assunto/Tipo: ABERTURA DE PROCESSO ADMINISTRATIVO



2024.07.29.0029

Descrição do protocolo

FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA REFERENTE A LOCAÇÃO DE IMÓVEL.

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: 2024.07.29.0029 - PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA



Setor: SECRETARIA DE SAÚDE
Descrição: FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA REFERENTE A LOCAÇÃO DE IMÓVEL.
Link: <https://www.aprotocolo.com.br/anajatuba/protocolo/19663>

DATA/HORA: 29/07/2024 15:43:19



2024.07.29.0029

002
f**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 29 de julho de 2024 procedeu-se a abertura do **Processo Administrativo nº 2024.07.29.0029**, com o objetivo de **Locação de imóvel para o funcionamento do Setor de Fisioterapia para o Município de Anajatuba, localizado na Rua Waltrudes Marinho de Paula, 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, 29 de julho 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 da Secretária Municipal de Saúde, o Srº. 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:	MATRÍCULA:
THIAGO RICARDO SOUSA MARTINS	1476-4
E-MAIL INSTITUCIONAL:	
saude@anajatuba.ma.gov.br	

1. JUSTIFICATIVA

1.1. IDENTIFICAÇÃO DA DEMANDA

Considerando que a Administração Pública, no momento está com o prédio da Academia de Saúde em reforma, necessitamos local um espaço para funcionamento do Setor de Fisioterapia para o município de Anajatuba.

A Secretaria Municipal de Saúde (SEMUS) desempenha um papel crucial no suporte aos usuários que necessitam de tratamento de fisioterapia, especialmente em casos de tratamento cirúrgicos e ambulatoriais.

A escolha do imóvel deve-se ao fato de o mesmo atender os interesses da Administração Pública que, visando o funcionamento dos atendimentos de Fisioterapia naquele local, buscou o mais adequado possível, estando o mesmo situado na Rua Waltrudes Marinho de Paula, s/n, Centro - Anajatuba/MA. O poder executivo não possui imóveis disponível para este fim no momento, 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 de toda população.

1.2. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Locação de imóvel para o funcionamento das atividades de fisioterapia, localizado na Rua Waltrudes Marinho de Paula, s/n, Centro - Anajatuba, o imóvel em questão pode ser considerado estrategicamente bem localizado para atender à demanda

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

da população da área de Anajatuba/MA, proporcionando fácil acesso aos serviços assistencial e contribuindo para a eficiência no atendimento.

O imóvel apresenta características únicas que o tornam adequado para abrigar todos os usuários e profissionais da saúde, como estrutura física adaptada às necessidades específicas para a fisioterapia, salas apropriadas para atendimentos, 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 fisioterapêuticos.

1.3 RESULTADOS ALMEJADOS

1. Oferecer um setor exclusivo ao Serviço de Reabilitação de patologias em pré ou pós-operatório ortopédico/neurológico para todas as faixas etárias, orientando e trabalhando com prevenção de recidivas em lesões já pré-existentes.
2. O recurso fisioterapêutico quando começa no início das dores agudas pode proporcionar benefícios, como: prevenção de dores crônicas e/ou inibição do aprendizado de movimentos anormais, com alterações musculoesqueléticas secundárias como atrofia muscular, dor, dificuldade de locomoção, dentre outros, melhorando e resgatando a qualidade de vida dos pacientes que buscam auxílio e tratamento no setor supracitado.

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 de imóvel para o funcionamento do Setor de Fisioterapia para o município de Anajatuba, localizado na Rua Waltrudes Marinho de Paula, s/n, Centro - Anajatuba.	Mês	12

A determinação da quantidade, foi baseada pela capacidade do espaço físico em atender às demandas da comunidade, 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.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA**

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

3. PREVISÃO DE DISPONIBILIDADE DOS ITENS

- 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 da Secretaria Municipal de Saúde de Anajatuba – Ma.

6. ENCAMINHAMENTO

- Encaminhe-se à autoridade competente da Área Administrativa, que deverá decidir motivadamente sobre o prosseguimento da contratação. **SEGUE EM ANEXO DECLARAÇÃO DE NÃO EXISTÊNCIA DE IMÓVEL NO ACERVO MUNICIPAL.**

ANAJATUBA/MA, 29 de julho de 2024.

Thiago Ricardo Sousa Martins

Educador Físico

Responsável pela Formalização da Demanda

Matrícula 1476-4



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

Ao Sr.
Thiago Ricardo Sousa Martins
Educador Físico
Prefeitura Municipal de Anajatuba-MA

DECLARAÇÃO

Eu, João Costa Filho, CPF: 104.182.373-87, Diretor de Arrecadação da Prefeitura Municipal de Anajatuba, venho por meio deste declarar que **NÃO EXISTE IMÓVEL NO ACERVO MUNICIPAL**, capaz de atender as necessidades do Órgão Público abaixo relacionado:

- **Funcionamento do Setor de Fisioterapia para o Município de Anajatuba**, situado nas proximidades da Rua Waltrudes Marinho de Paula, s/n, Centro, Anajatuba/MA, levando em consideração critérios como localização, infraestrutura disponível e capacidade de adaptação para uso como unidade de assistência social.

Anajatuba – MA, 29 de julho de 2024



JOÃO COSTA FILHO

Diretor de Arrecadação
Decreto nº 035/2022

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

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

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 do Setor de Fisioterapia para o Município de Anajatuba.

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 um setor desta secretaria.

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. Essa restrição financeira pode influenciar diretamente as decisões de investimento e requer um equilíbrio cuidadoso entre diferentes prioridades e demandas.

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

Reconhecemos a importância dos serviços prestados para a comunidade de Anajatuba através do Setor de Fisioterapia. No entanto, estamos comprometidos em explorar outras alternativas viáveis, como locação de imóveis adequados ou parcerias público-privadas, para garantir que o Setor de Fisioterapia de Anajatuba possa ser estabelecido e operado de maneira eficaz.

Considerando a necessidade de estabelecer um espaço para o funcionamento do Setor de Fisioterapia para o Município de Anajatuba, solicito que o setor de Engenharia proceda com uma avaliação prévia para a locação de um imóvel adequado para essa finalidade.

Atenciosamente,

Anajatuba – MA, 29 de julho de 2024


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

Atenciosamente,

Anajatuba – MA



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

Anajatuba – MA, 02 de setembro de 2024

Ao Sr.

HILTON ROBSON OLIVEIRA BASTOS

Secretário Municipal de Saúde

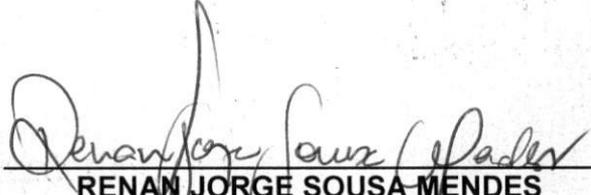
Prefeitura Municipal de Anajatuba – MA

Prezado Senhor,

Assunto: Relatório de Avaliação para Locação de Imóvel

Encaminhamos o Laudo de Vistoria e Avaliação do imóvel localizado na Rua Waltrudes Marinho de Paula, s/n, Centro - Anajatuba, objetivando a locação de imóvel para o funcionamento do Setor de Fisioterapia para o município de Anajatuba.

Atenciosamente,



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



SEMUS - ANAJATUBA

FOLHA 030

RUBRICA [assinatura]

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

CNPJ: 06.002.372/0001-33

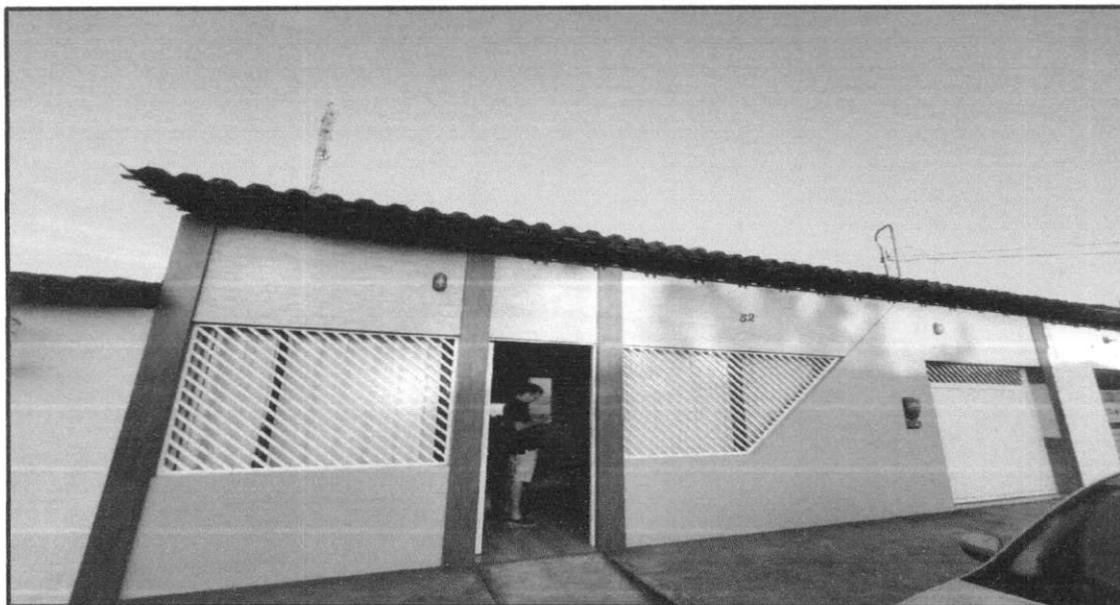


Imagem do imóvel avaliando.

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Endereço do imóvel: Rua Waltrudes Marinho de Paula, s/n°

Bairro Centro

Anajatuba/MA

DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA

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

www.anajatuba.ma.gov.br



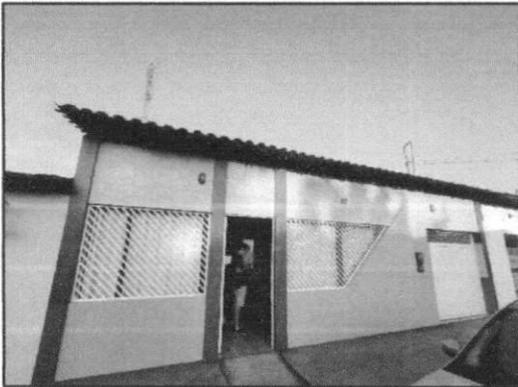
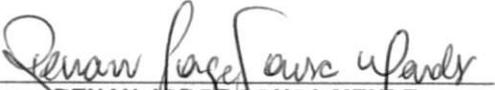
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA**

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

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Folha resumo

Anajatuba, 02 de setembro /2024

Endereço do imóvel: Rua Waltrudes Marinho de Paula, s/n, Bairro Centro.		
Cidade: Anajatuba	UF: MA	
Objetivo da avaliação: Determinar o valor de locação do imóvel.		
Finalidade da avaliação: Subsidiar o processo de locação do imóvel.		
Solicitante e/ou interessado: Secretaria Municipal de Saúde - SEMUS		
Proprietário: Thiago Gomes Viana, CPF: 033.046.973-81		
Tipo do imóvel: Residencial		
Área do terreno: -- m ²	Área construída: 65,73 m ²	
Metodologia: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - MCDDM		
Especificação: Grau de fundamentação: I Grau de precisão: III		
Valor mínimo do campo de arbítrio do imóvel: R\$ 1.468,95 (Mil Quatrocentos e Sessenta e Oito Reais e Noventa e Cinco Centavos)		Valor máximo do campo de arbítrio do imóvel: R\$ 1.529,21 (Mil Quinhentos e Vinte e Nove e Vinte e Um Centavos)
Valor adotado na avaliação: R\$ 1.500,00 (Mil e Quinhentos Reais)		
 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

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 – CONCLUSÃO:	10

**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 Rua Waltrudes Marinho de Paula, 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

Thiago Gomes Viana, CPF nº 033.046.973-81

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 Rua Waltrudes Marinho de Paula, foram consideradas as informações constatadas *in loco* quando da vistoria ao imóvel, realizada em 30 de agosto 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

Rua Waltrudes Marinho de Paula, s/nº, Bairro Centro, Município de Anajatuba – MA.

Coordenadas:

Latitude: 3°15'47.89"S

Longitude: 44°37'3.40"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

A área construída de 65,73 m², imóvel construído com estrutura de concreto e aço, com vedações em alvenaria de blocos cerâmicos, composto por recepção, salão principal e lavabo, o imóvel possui piso cerâmico, com revestimento nas paredes do lavabo, forro de gesso no salão principal e lavabo e telhado aparente na recepção, conforme Planta Baixa/Croqui da Edificação (Anexo IV).

6.3.1 – Descrição das Edificação

A edificação possui como principais características:

Área 65,73 m²

Prédio de 1 pavimento, com fachada com revestimento cerâmico, esquadrias de alumínio e vidro.

Piso: Cerâmica.

Paredes: Pintadas a látex.

Forro: Gesso.

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: 7 anos



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 ^a

^a 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 Arbítrio 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	65,73 ²	R\$ 1.468,95	R\$ 1.499,08	R\$ 1.529,21

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\$ 1.500,00 (Mil e Quinhentos Reais)**.

12 – CONCLUSÃO:

O presente laudo foi elaborado constando 10 (dez) 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 Públicos Vagos e Justificativas que Demonstrem a Singularidade do Imóvel a ser locado.

Anexo VII – Anotação de Responsabilidade Técnica

Anajatuba, 02 de setembro de 2024.


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

6) CÁLCULO DO CAMPO DE ARBÍTRIO

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança sendo portanto de R\$ 22,25 a R\$ 23,62

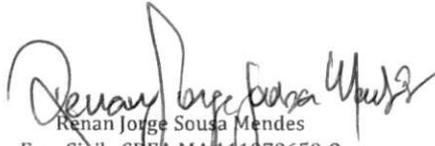
7) TOMADA DE DECISÃO SOBRE O VALOR UNITÁRIO DO ALUGUEL DO IMÓVEL AVALIADO.

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

a) Valor unitário do aluguel do imóvel avaliado-----	22,81 R\$/m ²
a) Valor do Limite Inferior-----	1468,95 R\$
a) Valor do Limite Superior-----	1529,21 R\$
b) Valor final aluguel-----	1.499,08 R\$

Valor do aluguel do imóvel avaliado adotado: 1.500,00 R\$

Anajatuba - MA, 02 de Setembro de 2024


Renan Jorge Sousa Mendes
Eng. Civil CREA MA 111979659-8

ANEXO II
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

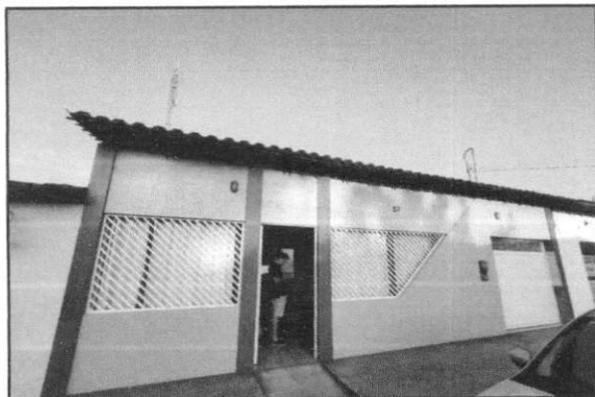


Foto 01: Vista Fachada Principal do imóvel

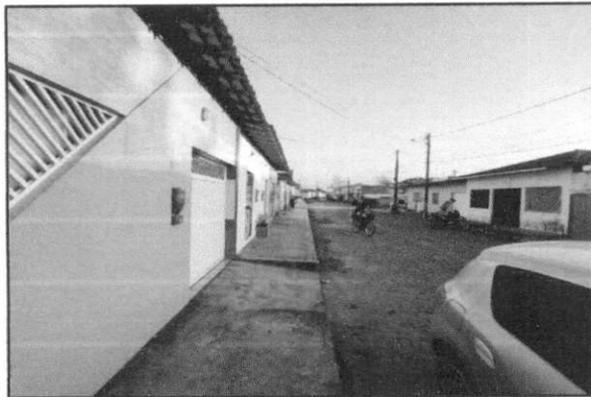


Foto 02: Vista Logradouro



Foto 03: Vista Recepção



Foto 04: Vista Salão Principal



Foto 05: Vista Lavabo



Foto 06: Vista Salão Principal

J



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

ANEXO III – IMAGEM DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL (GOOGLE EARTH)



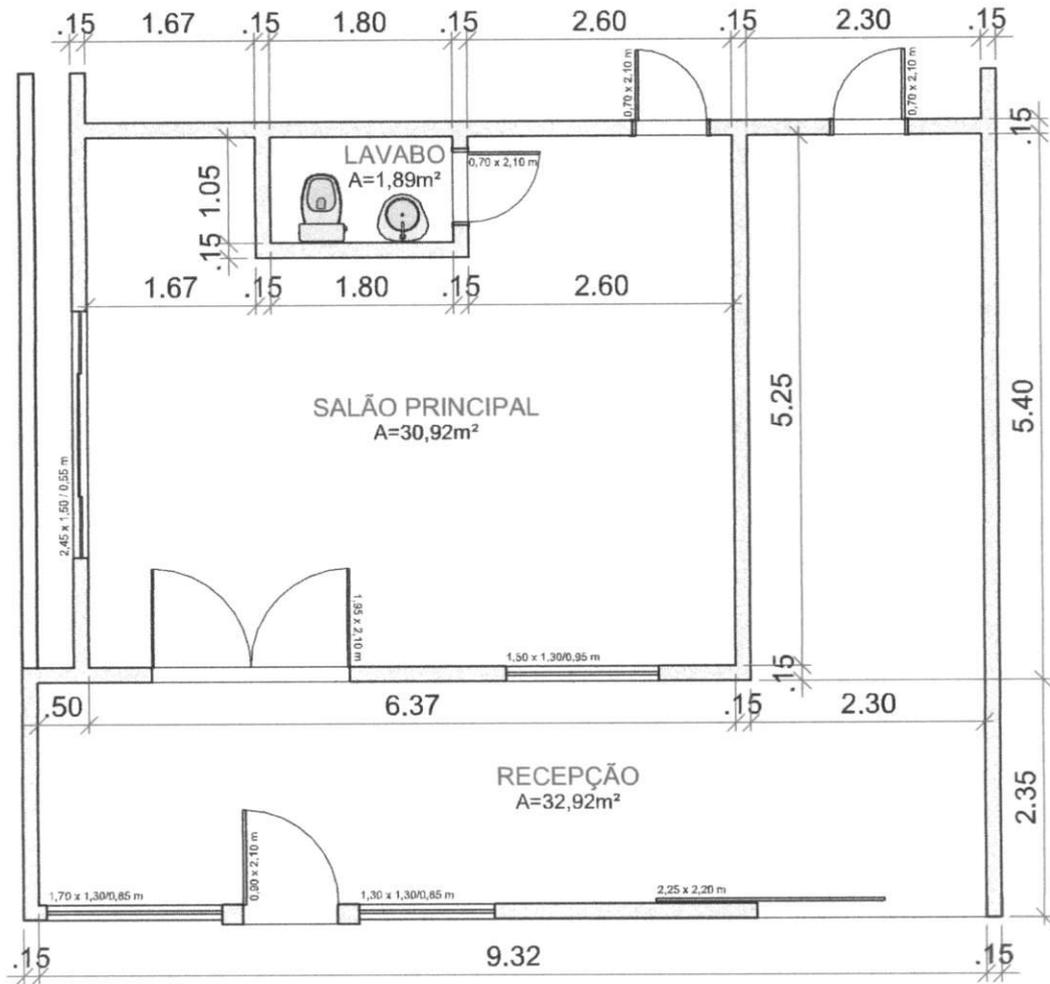
Imagem Google Earth – Localização do Imóvel

4



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

ANEXO IV – PLANTA/CROQUI DO IMÓVEL



01 PLANTA - BAIXA
 ESCALA: 1/75



SETOR DE FISIOTERAPIA - SEDE DO MUNICÍPIO

FRANCHA:	Planta - Baixa	OBS.:
LOCAL:	Rua Waltrudes Marinho de Paula, Centro, Anajatuba-MA	FOLHA:
DESENHO:	RESPONSÁVEL TÉCNICO:	ÁREA ÚTIL:
SAMIR ARRUDA	RENAN MENDES CREA 111979659-8	65,73 m²
		ESCALA:

		01/01



SEMUS - ANAJATUBA

FOLHA 026

NUMERO 7

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

ANEXO V – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA

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

www.anajatuba.ma.gov.br



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

RUA WALTRUDES MARINHO DE PAULA

Complemento:

Cidade: ANAJATUBA

Data de Início: 30/08/2024

Previsão de término: 02/09/2024

Coordenadas Geográficas: -3.263328, -44.617678

Finalidade:

Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Bairro: CENTRO

UF: MA

Nº: S/N

CEP: 65490000

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

Quantidade

1,00

Unidade

un

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

1,00

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 do Setor de Fisioterapia - Sede, 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 - CPF: 607.140.663-38

Local

data

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

9. Informações

10. Valor





PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

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 de imóvel para o funcionamento do Setor de Fisioterapia para o município de Anajatuba, localizado na Rua Waltrudes Marinho de Paula, s/n, Centro - Anajatuba.	Mês	12

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. THIAGO RICARDO SOUSA MARTINS – EDUCADOR FÍSICO
- II. AMANDA MARIA GOMES VIANA – FISIOTERAPEUTA.

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, 02 de setembro de 2024

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

029
[Signature]

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 2024.07.29.0029, que tem como objeto a locação de imóvel para o funcionamento do Setor de Fisioterapia para o município de Anajatuba, localizado na Rua Waltrudes Marinho de Paula, s/n, Centro - Anajatuba.

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.

03. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO E FUNDAMENTAÇÃO:

A locação de imóvel para o funcionamento do Setor de Fisioterapia para o município de Anajatuba, localizado na Rua Waltrudes Marinho de Paula, s/n, Centro - Anajatuba, o imóvel em questão pode ser considerado estrategicamente localizado para atender à demanda da população da área, proporcionando fácil acesso aos serviços e contribuindo para a eficiência no atendimento.

O imóvel apresenta características únicas que o tornam adequado para abrigar uma unidade de assistência social, como estrutura física adaptada às necessidades específicas do Setor de Fisioterapia, salas apropriadas para atendimentos, 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.

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.

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:

[Signature]



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

“... 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\$ 1.500,00 (mil e quinhentos 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 do Setor de Fisioterapia, 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 do Setor de Fisioterapia para o município de Anajatuba, a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de 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 do Setor de Fisioterapia para o município de Anajatuba, conforme documento nos autos.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA**

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

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 do Setor de Fisioterapia em Anajatuba.

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.

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 de imóvel para o funcionamento do Setor de Fisioterapia para o município de Anajatuba, localizado na Rua Waltrudes Marinho de Paula, s/n, Centro - Anajatuba.	Mês	12

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 Secretaria Municipal de Saúde.

9. ALINHAMENTO COM PAC – PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÃO

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 partir de 2025, conforme dispõe o art. 2º do Decreto Municipal nº 340/2023.

10. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

CNPJ: 06.002.372/0001-33

1. Oferecer um setor exclusivo ao Serviço de Reabilitação de patologias em pré ou pós-operatório ortopédico/neurológico para todas as faixas etárias, orientando e trabalhando com prevenção de recidivas em lesões já pré-existentes.
2. O recurso fisioterapêutico quando começa no início das dores agudas pode proporcionar benefícios, como: prevenção de dores crônicas e/ou inibição do aprendizado de movimentos anormais, com alterações musculoesqueléticas secundárias como atrofia muscular, dor, dificuldade de locomoção, dentre outros, melhorando e resgatando a qualidade de vida dos pacientes que buscam auxílio e tratamento no setor supracitado.

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 do Setor de Fisioterapia em Anajatuba 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 02 de setembro 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.

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

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

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

www.anajatuba.ma.gov.br

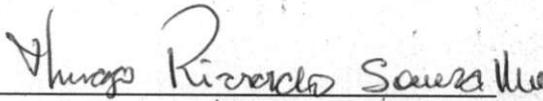
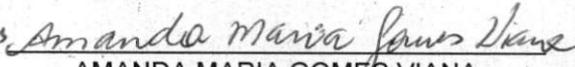
Página 4 de 5

**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA**

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

CNPJ: 06.002.372/0001-33

Anajatuba/MA, 03 de setembro de 2024.

INTEGRANTE REQUISITANTE	INTEGRANTE TÉCNICO
 THIAGO RICARDO SOUSA MARTINS Matrícula 1476-4 Responsável pela Elaboração do ETP	 AMANDA MARIA GOMES VIANA Matrícula nº 1458521-4 Equipe de Planejamento



Pref. Anajatuba-MA
Folha: 034
Rubrica: J

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

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 **2024.07.29.0029**, 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, 02 de setembro 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



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

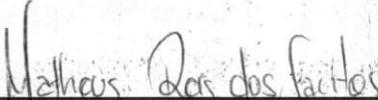
Ao Sr.
HILTON ROBSON OLIVEIRA BASTOS
Secretário Municipal de Saúde
Prefeitura Municipal de Anajatuba – MA

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 2024.07.29.0029** de 29 de julho de 2024, visando A **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DO SETOR DE FISIOTERAPIA PARA O MUNICÍPIO DE ANAJATUBA, LOCALIZADO NA RUA WALTRUDES MARINHO DE PAULA, S/N, CENTRO - ANAJATUBA.**

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

Anajatuba - MA, 03 de setembro de 2024



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 nº 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 de imóvel para o funcionamento do Setor de Fisioterapia para o município de Anajatuba, localizado na Rua Waltrudes Marinho de Paula, s/n, Centro - Anajatuba, 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 do **Setor de Fisioterapia**, 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 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. 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;
- d) Certidões de Regularidade Fiscal e Trabalhista.

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 do **Setor de Fisioterapia**, 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, como pavimentação de passeio público, rede de distribuição de água, energia elétrica e telefônica, iluminação pública, 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 livres de setores de riscos, como terrenos baldios, prédios abandonados etc;

5.4. O imóvel deve ser localizado dentro do perímetro urbano no município 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

combinação de dia e hora;

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 do Setor de Fisioterapia no município de Anajatuba;

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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

CNPJ: 06.002.372/0001-33

9.2. 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.

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 LOGATÁRIO 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;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

11.6. A critério da LOCATÁRIA poderão ser utilizados os pagamentos devidos para cobrir 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 12 (doze) 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\$ 1.500,00 (mil e quinhentos 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 2024.07.29.0029 - Inexigibilidade nº 009/2024.

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 à contratação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

Anajatuba/MA, em 03 de setembro 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

THIAGO RICARDO SOUSA MARTINS

Educador Físico
Acompanhou a Elaboração do Termo de Referência
Matrícula 1476-4



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 **APROVAR** o Termo de Referência, e solicitar informações a respeito de Dotação Orçamentária suficiente para a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DO SETOR DE FISIOTERAPIA PARA O MUNICÍPIO DE ANAJATUBA, LOCALIZADO NA RUA WALTRUDES MARINHO DE PAULA, S/N, CENTRO - ANAJATUBA, no VALOR ORÇADO: R\$ 18.000,00 (dezoito mil 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.

Ao Sr.

JADEVALDO CRUZ RIBEIRO

Contador Municipal

Prefeitura Municipal de Anajatuba - MA

NESTA

Anajatuba - MA, 04 de setembro de 2024

Prezado Senhor,

JADEVALDO CRUZ RIBEIRO

Contador Municipal

Prefeitura Municipal de Anajatuba - MA

NESTA

HILTON ROBSON OLIVEIRA BASTOS

Secretário Municipal de Saúde

Decreto nº 357/2024

continuamos à disposição, reiterando-lhe os protestos de elevada estima e distinta consideração, com nossos cordiais cumprimentos.

com nossos cordiais cumprimentos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

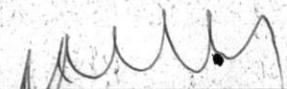
ANÁLISE ORÇAMENTÁRIA

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	
OBJETO DA CONTRATAÇÃO	Locação de imóvel para o funcionamento do Setor de Fisioterapia para o município de Anajatuba, localizado na Rua Waltrudes Marinho de Paula, s/n, Centro – Anajatuba.
UNIDADE ORÇAMENTÁRIA	40 SECRETARIA DE SAUDE
REQUERIMENTO	SETOR Secretaria de Saúde
	DOCUMENTO DFD
ORÇAMENTO	VALOR ESTIMADO R\$ 18.000,00
	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
VALOR SUPLEMENTADO	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, 04 de setembro de 2024.



JADEVALDO CRUZ RIBEIRO

Contador Municipal
CRC/MA nº 013047/O-5
Departamento de Contabilidade
Decreto nº 032/2022

SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

Rua Benedito Leite, 868, 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

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 de imóvel para o funcionamento do Setor de Fisioterapia para o município de Anajatuba, localizado na Rua Waltrudes Marinho de Paula, s/n, Centro – Anajatuba., 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, 04 de setembro 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 contratação, cujo objeto é a locação de imóvel para o funcionamento do Setor de Fisioterapia para o município de Anajatuba, localizado na Rua Waltrudes Marinho de Paula, s/n, Centro – Anajatuba, 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\$ 18.000,00
PERCENTUAL DO IMPACTO DA CONTRATAÇÃO ESTIMADA SOBRE A DESPESA ORÇADA PARA O EXERCÍCIO.	0,01%
DESPESA ORÇADA PARA A SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE	R\$ 4.756.677,37
ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO PRETENDIDA	R\$ 18.000,00
PERCENTUAL DO IMPACTO DA CONTRATAÇÃO ESTIMADA SOBRE A DESPESA ORÇADA PARA A SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE.	0,37%

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

Anajatuba - MA, 04 de setembro de 2024

HILTON ROBSON OLIVEIRA BASTOS

Secretário Municipal de Saúde

Decreto nº 357/2024

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDERua Nina Rodrigues, s/n, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA.
www.anajatuba.ma.gov.br

Assunto: **SOLICITAÇÃO DE DOCUMENTOS E ACEITE DE PROPOSTA DE PREÇOS**
De: <compras@anajatuba.ma.gov.br>
Para: <thiagogviana88@gmail.com>
Data: 17/09/2024 10:50

- 12. Solicitação de Proposta de Preços e Docs de habilitação.pdf (~1.6 MB)

Prezado Senhor,

Tendo em vista a necessidade de **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DO SETOR DE FISIOTERAPIA PARA O MUNICÍPIO DE ANAJATUBA, LOCALIZADO NA RUA WALTRUDES MARINHO DE PAULA, S/N, CENTRO – ANAJATUBA**, convidamos Vossa Senhoria a apresentar documentos do Imóvel acima citado no dia 17 de setembro 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\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais). Totalizando o custo total para 12 (doze) meses de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais). Onde deverá aceitar (DECLARAÇÃO EM ANEXO) e encaminhar a documentação citada abaixo:

1. Documentos pessoais (RG e CPF);
2. Comprovante de Endereço;
3. Documento de posse do imóvel;
4. Certidões de Regularidade Fiscal e Trabalhista.

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

Assunto: **Re: SOLICITAÇÃO DE DOCUMENTOS E ACEITE DE PROPOSTA DE PREÇOS**
De: Thiago Gomes Viana <thiagogviana88@gmail.com>
Para: <compras@anajatuba.ma.gov.br>
Data: 17/09/2024 12:17

- 12. Solicitação de Proposta de Preços e Docs de habilitação assinado.pdf (~1.7 MB)

Boa tarde,

Proposta aceita.

Segue o documento devidamente assinado.

Favor acusar recebimento.

Em ter, 17 de set. de 2024 às 10:51, <compras@anajatuba.ma.gov.br> escreveu:

Prezado Senhor,

Tendo em vista a necessidade de **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DO SETOR DE FISIOTERAPIA PARA O MUNICÍPIO DE ANAJATUBA, LOCALIZADO NA RUA WALTRUDES MARINHO DE PAULA, S/N, CENTRO - ANAJATUBA**, convidamos Vossa Senhoria a apresentar documentos do Imóvel acima citado no dia 17 de setembro 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\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais). Totalizando o custo total para 12 (doze) meses de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais). Onde deverá aceitar (DECLARAÇÃO EM ANEXO) e encaminhar a documentação citada abaixo:

1. Documentos pessoais (RG e CPF);
2. Comprovante de Endereço;
3. Documento de posse do imóvel;
4. Certidões de Regularidade Fiscal e Trabalhista.

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

Favor acusar recebimento.

Thiago G. Viana

Doutorando em Direito, Estado e Constituição (UnB)

Mestre em Direito e Instituições do Sistema de Justiça (UFMA)

Professor da Faculdade de Direito da UnB, do Centro Universitário UNDB e da Escola Superior do MPMA



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

CNPJ: 06.002.372/0001-33

CARTA CONSULTA

SOLICITAÇÃO DE DOCUMENTOS E ACEITE DE PROPOSTA DE PREÇOS

À **THIAGO GOMES VIANA**, portador da Cédula de Identidade nº 22848552002-1 SSP-MA e CPF nº 033.046.973-81, residente e domiciliada na Rua Boa Esperança, apto. 04, bl. 05, Condomínio Village Boa Esperança, s/nº, Turu, São Luis/MA.

REF: INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 009/2024

Prezado Senhor,

Tendo em vista a necessidade de **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DO SETOR DE FISIOTERAPIA PARA O MUNICÍPIO DE ANAJATUBA, LOCALIZADO NA RUA WALTRUDES MARINHO DE PAULA, S/N, CENTRO – ANAJATUBA**, convidamos Vossa Senhoria a apresentar documentos do imóvel acima citado no dia 17 de setembro 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\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais). Totalizando o custo total para 12 (doze) meses de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais). Onde deverá aceitar (**DECLARAÇÃO EM ANEXO**) e encaminhar a documentação citada abaixo:

- Documentos pessoais (RG e CPF);
- Comprovante de Endereço;
- Documento de posse do imóvel;
- Certidões de Regularidade Fiscal e Trabalhista.

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

Anajatuba/MA, 17 de setembro de 2024

HILTON ROBSON

Assinado de forma digital por

OLIVEIRA

HILTON ROBSON OLIVEIRA

BASTOS:50901508349

BASTOS:50901508349

HILTON ROBSON OLIVEIRA BASTOS

Secretário Municipal de Saúde

Decreto nº 357/2024

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

DECLARAÇÃO DE ANUÊNCIA

PROPOSTA DE PREÇOS DE ACEITAÇÃO DO VALOR

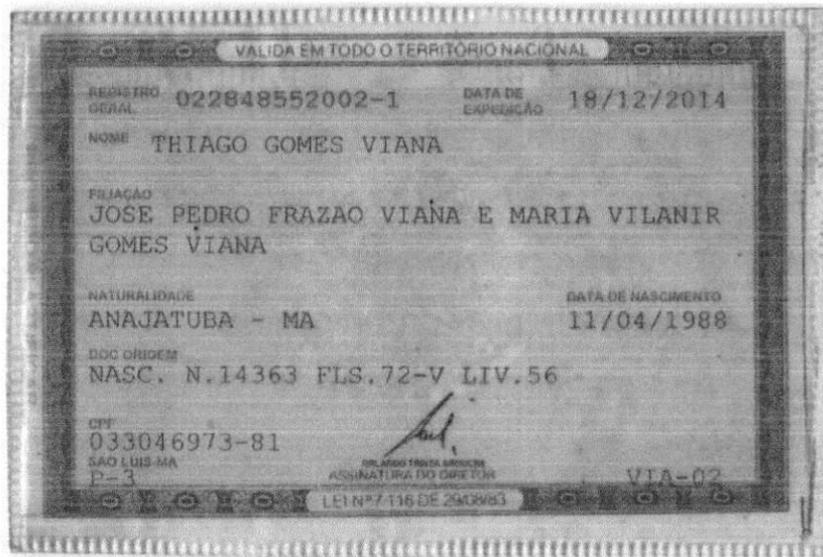
Conforme laudo de avaliação e vistoria técnica, Eu, Thiago Gomes Viana, CPF nº 033.046.973-81 declaro que aceito o valor do Aluguel referente ao prédio RUA WALTRUDES MARINHO DE PAULA, S/N, CENTRO – ANAJATUBA, para o funcionamento do Setor de Fisioterapia para o Município de Anajatuba, proposto em de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais). Totalizando o custo total para 12 (doze) meses de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais).

Anajatuba/MA, 17 de setembro de 2024

**THIAGO GOMES
VIANA**

Assinado de forma digital por
THIAGO GOMES VIANA
Dados: 2024.09.17 12:15:44 -03'00'

THIAGO GOMES VIANA
CPF nº 033.046.973-81





Ministério da Fazenda
Secretaria da Receita Federal do Brasil

Comprovante de Situação Cadastral no CPF

Nº do CPF: **033.046.973-81**

Nome: **THIAGO GOMES VIANA**

Data de Nascimento: **11/04/1988**

Situação Cadastral: **REGULAR**

Data da Inscrição: **19/01/2006**

Digito Verificador: **00**

Comprovante emitido às: **20:15:03** do dia **24/07/2024** (hora e data de Brasília).
Código de controle do comprovante: **4325.29F3.CFDC.FB29**



Este documento não substitui o "Comprovante de Inscrição no CPF".

(Modelo aprovado pela IN/RFB nº 1.548, de 13/02/2015.)



COMARCA DE ANAJATUBA – SERVENTIA EXTRAJUDICIAL
Rua Nina Rodrigues, nº 674, Centro, CNPJ nº 13.406.123-0001-79– Fone: (98) 3454 1255

Liana Sousa Bruno – Tabeliã

Nair Ribeiro Brito – 1ª Tabeliã Substituta

Cildilene Cristina Pereira Rodrigues da Silva – 2ª Tabeliã Substituta

Elpidio Lisboa da Silva Neto – Escrevente Autorizado

José Domingos da Conceição Martins – Escrevente Autorizado

Gustavo Freire dos Santos - Escrevente Autorizado

CERTIDÃO

Certifico pela faculdade que a lei me confere, que foi procedido no Livro 2-B, (Registro Geral de Imóvel), às fls. 88, o Registro do teor seguinte: **MATRÍCULA: 88 – DATA:** Anajatuba, 05 de fevereiro de 2016. **IMÓVEL:** Rua “Waltrudes Marinho de Paula”, s/nº, Centro, nesta cidade de Anajatuba-MA, dentro dos limites e confrontações seguintes: Partindo-se do ponto P-001; de coordenada plana “UTM” E = 542473,000 e N = 9639309,000, deste segue com azimute de 166º79’13” e distancia de 09,25 m, confrontando-se com a Rua Waltrudes Marinho de Paula, chega-se ao Ponto P-002; de coordenada plana “UTM” E = 542474,918 e N = 9639299,450 deste segue com azimute de 87º05’21” e distancia de 18,70m, confrontando-se com Ruy Barbosa, chega-se ao Ponto P-003; de coordenada plana “UTM” E = 542493,549 e N = 9639300,409 deste segue com azimute de 346º52’07” e distancia de 8,90m confrontando-se com Marcelo Boguea, chega-se ao ponto P-004; de coordenada plana “UTM” E = 542491,519 e N = 9639309,066 deste segue com azimute de 267º77,94 e distancia de 18,70 m, confrontando-se com Vado Guia Sampaio, chega-se ao ponto P-001; de coordenada plana “UTM” E = 542473,000 e N = 9639309,000 ponto inicial da descrição do perímetro. De acordo com o Memorial Descritivo devidamente assinado pelo Téc. Em Edificações Francisco de Assis S. Dutra Filho CREA-MA 9129-TD-MA. **REGISTRO ANTERIOR:** O referido imóvel encontra-se devidamente registrado no Cartório Imobiliário desta cidade no Livro 2-B, (Registro Geral de Imóvel), às fls. 88, matrícula 88, sob o R- 01. O referido é verdade e dou fé. Eu, Cildilene Cristina Pereira Rodrigues da Silva, 2ª Tabeliã Substituta, digitei, escrevi e assino. Cildilene Cristina Pereira Rodrigues da Silva.

REGISTRO Nº 03 - MATRÍCULA Nº 88 - Anajatuba, 05 de fevereiro de 2016.
TRANSMITENTE: ROSANGELA MARIA BOGÉA MENDES, brasileira, divorciada, servidora pública municipal, portadora do RG nº 028813342005-5 SESP-MA e CPF Nº 205.890.693-49, residente e domiciliada na Rua Nina Rodrigues, nº 251, centro, Anajatuba/MA.
ADQUIRENTE: THIAGO GOMES VIANA, brasileiro, solteiro, advogado, portador da (OAB-MA nº 10642) e RG nº 22848552002-1 SSP-MA e CPF nº 033.046.973-81, residente e domiciliado na Rua Boa Esperança, apto. 04, bl. 05, Condomínio Village Boa Esperança, s/nº, Turu, na cidade de São Luís/MA. **TÍTULO DE TRANSMISSÃO:** Escritura Pública de Compra e Venda.
FORMA DO TÍTULO, DATA E SERVENTUÁRIO: Escritura Pública de Compra e Venda lavrada nesta cidade e Comarca de Anajatuba-MA, no livro nº 02, fls. 42, em data de 05 de fevereiro de 2016. **VALOR:** R\$ 37.000,00 (trinta e sete mil reais). O Imposto de Transmissão Bens Imóveis, pago na prefeitura municipal desta cidade, através do boleto nº 18651, no valor de R\$ 740,00 (setecentos e quarenta reais) em data de 04/02/2016, Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, Certidão da Distribuição, informando a inexistência de processos de Registro de Imóvel ou qualquer outra



COMARCA DE ANAJATUBA – SERVENTIA EXTRAJUDICIAL
Rua Nina Rodrigues, nº 674, Centro, CNPJ nº 13.406.123-0001-79– Fone: (98) 3454 1255

Liana Sousa Bruno – Tabeliã

Nair Ribeiro Brito – 1ª Tabeliã Substituta

Cildilene Cristina Pereira Rodrigues da Silva – 2ª Tabeliã Substituta

Elpidio Lisboa da Silva Neto – Escrevente Autorizado

José Domingos da Conceição Martins – Escrevente Autorizado

Gustavo Freire dos Santos - Escrevente Autorizado

ação, em nome da vendedora, e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, não se encontrando o referido imóvel agravado em nenhuma hipoteca ou qualquer tipo de ônus. Dada e passada a presente Certidão e Comarca de Anajatuba, Estado do Maranhão. O referido é verdade e dou fé. Eu, *Liana Sousa Bruno*, (Cildilene Cristina Pereira Rodrigues da Silva) 2ª Tabeliã Substituta, digitei, subscrevi, datei e assino.

O Referido é verdade e dou fé.

Anajatuba, (MA) 05 de fevereiro de 2016

Cildilene Cristina Pereira Rodrigues da Silva
2ª Tabeliã Substituta



SERVENTIA EXTRAJUDICIAL
Rua Nina Rodrigues nº 674 - Centro
Anajatuba - MA

AUTENTICAÇÃO

A Presente fotocópia é reprodução Fiel do documento que me foi Exibido.

Anajatuba - MA, 19.1.2016

- Liana Sousa Bruno-Oficial *Crisina*
- Cildilene Cristina Pereira R. da Silva-Oficial Substituta
- Elpidio Lisboa da Silva Neto-Escrevente Autorizado
- José Domingos da Conceição Martins-Escrevente Autorizado
- Gustavo Freire dos Santos-Escrevente Autorizado

Classificação: Residencial Pleno	Tipo de Fornecedor: MONOFÁSICO	
Tensão Nominal Disp: 220 V	Lim Min: 202 V	Lim Max: 231 V
THIAGO GOMES VIANA INSTALAÇÃO: 5214009 CPF: ***.046.97*-** R. WALTRUDES M PAULA, 52, CEP: 65490-000 CENTRO - ANAJATUBA - MA		
Parceiro de Negócio		1000084248
Conta Contrato		3001321497
Conta Mês	Vencimento	Total a Pagar
08/2024	06/09/2024	R\$ 268,74

Data das Leituras	Leitura Anterior	Leitura Atual	Nº de Dias	Próxima Leitura
	22/07/2024	21/08/2024	30	20/09/2024



NOTA FISCAL Nº 092945750 - SÉRIE 000 /
 DATA DE EMISSÃO: 21/08/2024
 Consulte pela Chave de Acesso em:
<https://dfe-portal.svrs.rs.gov.br/NF3E/Consulta>
 chave de acesso:
 21240806272793000184660000929457502096608703
 Protocolo de autorização: 3212400018611297 -
 22/08/2024 às 14:05:17

INFORMAÇÕES PARA O CLIENTE

• DEBITOS: 06/2024 R\$184,10 07/2024 R\$147,66 • Períodos: Band. Tarif.: Amarela : 23/07 - 31/07 Verde : 01/08 - 21/08

Itens de Fatura	Quant.	Preço Unit.(R\$) com Tributos	Tarifa Unit.(R\$)	PIS/COFINS(R\$)	ICMS (R\$)	Valor(R\$)	Tributo	Base(R\$)	Alíquota(%)	Valor(R\$)
Consumo (kWh)	237	0,952321	0,718810	5,70	49,65	225,70	ICMS	227,48	22,0000	50,04
Consumo (kWh) - Bandeira				0,05	0,39	1,78	PIS	177,44	0,5778	1,03
Consumo (kWh) - INANCEIROS							COFINS	177,44	2,6625	4,72
Consumo (kWh) - Cóp-Ilum Pub Pref Munic						31,63				
Consumo (kWh) - Multa						4,29				
Consumo (kWh) - Correção Monetária						0,91				
Consumo (kWh) - Juros						4,43				

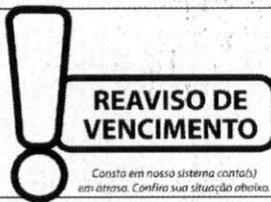
CONSUNO kWh	AGO/23	15
	SET/23	126
	OUT/23	146
	NOV/23	108
	DEZ/23	123
	JAN/24	156
	FEV/24	171
	MAR/24	245
	ABR/24	306
	MAI/24	222
JUN/24	172	
JUL/24	133	
AGO/24	237	

Medidor	Grandeza	Posto Horário	Leitura Anterior	Leitura Atual	Const. Medidor	Consumo	Reservado ao Fisco		
6031741	Consumo	ATIVO TOTAL	61.916	62.153	1,00	237 kWh	7BAE.469D.225B.1324.3D09.7B64.BE98.F0BB		
		Resolução ANEEL		Apresentação		Nº do Programa Social			
		3251/23		21/08/2024					

PRazo DE VENCIMENTO

O não pagamento dos débitos até 05/09/2024 implicará na suspensão do fornecimento de energia. Havendo suspensão do fornecimento será cobrado o custo de disponibilidade ou consumo de energia, o que for maior. Após 02 ciclos de faturamento contados da suspensão, o contrato poderá ser encerrado. Para religação será necessário pagar uma taxa e faturas em aberto. Caso efetuado o pagamento, favor desconsiderar.

Débitos Anteriores:
 MÊS/ANO VALOR
 07/2024 147,66



REAVISO DE VENCIMENTO

Consta em nosso sistema contatos em atraso. Confira sua situação eletrônica.

CENTRAL DE ATENDIMENTO
LIGUE GRÁTIS 116
 ATENDIMENTO GRATUITO 24 H
 @equatorialma @equatorialma

Ouvidoria Equatorial: 0800 286 9803
Exige o código de telefone fixo e número de registro e ocorre das 08h às 18h de 14h às 19h.

Agência Nacional de Energia Elétrica (ANEEL) 167
Ligação gratuita em telefonia fixa e móvel.

DIREITOS: É direito do consumidor ou de central geradora de solicitação à distribuidora o detalhamento da apuração dos indicadores DIC, FIC, DMIC e DICIN a qualquer tempo. É direito do consumidor ou de central geradora de receber uma compensação caso sejam violados os limites de continuidade individual relativos à unidade consumidora ou central geradora.

BANCO DO BRASIL		001-9 00190.00009 03373.382245 60373.152176 1 0000000026874		Pague através do PIX. É mais facilidade pra você.	
LOCAL DE PAGAMENTO		VENCIMENTO		06/09/2024	
PAGÁVEL PREFERENCIALMENTE NO BANCO DO BRASIL		AGÊNCIA/CODIGO BENEFICIÁRIO			
BENEFICIÁRIO		REFERÊNCIA		08/2024	
EQUATORIAL MARANHÃO DISTRIB. DE ENERGIA S.A.		INSTALAÇÃO		5214009	
DATA DOCUMENTO	NÚMERO DE REFERÊNCIA	ESPÉCIE DOCUMENTO	ACEITE	DATA PROCESSAMENTO	NOSSO NÚMERO
22/08/2024	0202408092945750	DM	N	21/08/2024	33733822460373152
USO DO BANCO	CARTEIRA	ESPÉCIE MOEDA	QUANTIDADE	VALOR	(=) VALOR DOCUMENTO
	17	R\$			268,74
INFORMAÇÕES DE RESPONSABILIDADE DO BENEFICIÁRIO					(-) DESCONTO ABATIMENTO
PAGÁVEL EM TODAS AS INSTITUIÇÕES BANCÁRIAS					(-) OUTRAS DEDUÇÕES
EM CASO DE ATRASO, MULTAS, JUROS E CORREÇÃO SERÃO COBRADOS NA PRÓXIMA FATURA.					(+) MULTA
NOME DO PAGADOR/CPF/CNPJ/ENDEREÇO					(+) OUTROS ACRESCIMOS
THIAGO GOMES VIANA 033.046.973-81					(=) VALOR COBRADO





MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO

Nome: THIAGO GOMES VIANA
CPF: 033.046.973-81

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão se refere à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 10:43:59 do dia 17/09/2024 <hora e data de Brasília>.

Válida até 16/03/2025.

Código de controle da certidão: **2301.F4E8.8656.EED8**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Nome: THIAGO GOMES VIANA
CPF: 033.046.973-81

Reservado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão se refere à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 10:43:59 do dia 17/09/2024 <hora e data de Brasília>.

Válida até 16/03/2025.

Código de controle da certidão: **2301.F4E8.8656.EED8**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: THIAGO GOMES VIANA

CPF: 033.046.973-81

Certidão nº: 51525702/2024

Expedição: 24/07/2024, às 20:06:19

Validade: 20/01/2025 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **THIAGO GOMES VIANA**, inscrito(a) no CPF sob o nº **033.046.973-81**, **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.



**GOVERNO DO ESTADO DO MARANHÃO
SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA**

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO

Nº Certidão: 282374/24

Data da Certidão: 24/07/2024 20:03:02

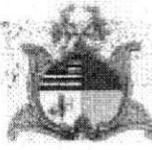
CPF/CNPJ 03304697381 NÃO INSCRITO NO CADASTRO DE
CONTRIBUENTES DO ICMS DO ESTADO MARANHÃO.

Certificamos que, após a realização das consultas procedidas no sistema desta Secretaria,
obstanciado pelos artigos 240 a 242, da lei nº 7.799, de 19/12/2002 e disposto no artigo 205 da lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional), não constam débitos relativos aos tributos estaduais, administrados por esta Secretaria, em nome do sujeito passivo acima identificado. Ressalvado, todavia, à Fazenda Pública Estadual o direito da cobrança de dívidas que venham a ser apuradas e não alcançadas pela decadência.

Validade da Certidão: 90 (noventa) dias: 22/10/2024.

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada no endereço:
<http://portal.sefaz.ma.gov.br/>, clicando no item "Certidões" e em seguida em "Validação de Certidão Negativa de Débito".

CERTIDÃO EMITIDA GRATUITAMENTE.



GOVERNO DO ESTADO DO MARANHÃO SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÍVIDA ATIVA

Nº Certidão: 075639/24

Data da Certidão: 12/09/2024 08:51:02

CPF/CNPJ CONSULTADO: 03304697381

Certificamos que, após a realização das consultas procedidas no sistema desta Secretaria e na forma do disposto do artigo 156 da lei nº 2.231 de 29/12/1962, substanciado pelos, 240 a 242, da lei nº 7.799, de 19/12/2002, bem como prescreve no artigo 205 da lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional), não constam débitos inscritos na Dívida Ativa, em nome do sujeito passivo acima identificado.

Validade da Certidão: 90 (noventa) dias: 11/12/2024.

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada no endereço:

<http://portal.sefaz.ma.gov.br/>; clicando no item "Certidões" e em seguida em "Validação de Certidão Negativa de Dívida Ativa".

CERTIDÃO EMITIDA GRATUITAMENTE.



SEMUS - ANAJATUBA

FOLHA 060

RUBRICA

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA**DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS**

R. BENEDITO LEITE, Nº 868 - CENTRO

CNPJ: 06.002.372/0001-33

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS MUNICIPAIS

O Departamento de Tributos da Prefeitura Municipal de ANAJATUBA, a requerimento da pessoa interessada THIAGO GOMES VIANA, CERTIFICA para os fins que se fizerem necessários, que a pessoa jurídica/física a seguir referenciada não registra débitos para com os cofres públicos municipais até a presente data, tendo a presente CERTIDÃO validade até o dia 15/12/2024. Ficam, todavia ressalvados os direitos da Fazenda Municipal de cobrar quaisquer débitos que venham a ser posteriormente apurados.

ABERTURA DE PROCESSO Nº 639/2024. OBS: ESTA CERTIDÃO CONTEMPLA A APURAÇÃO DE DÉBITOS REFERENTE AO IMÓVEL DO PROPRIETÁRIO ACIMA TRANSCRITO.

Cadastro:	005828	RG:	22848552002-1
Contribuinte:	THIAGO GOMES VIANA	CPF/CNPJ:	03304697381
Endereço:	RUA WALTRUDES MARINHO DE PAULA, 52	Complem:	
Bairro:	CENTRO	CEP:	65490000
Cidade:	ANAJATUBA-MA		

Emissão: 16/09/2024 15:53:51

Validade: 15/12/2024

Número/Controle da Certidão: EE0FC5D38B99D8B4

Departamento de Tributos

Renê Amilton Verde Rodrigues

Coordenador de Tributos

Decreto nº 036/2022



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 a locação de imóvel para o funcionamento do Setor de Fisioterapia para o Município de Anajatuba, localizado na Rua Waltrudes Marinho de Paula, 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 uma 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 devida 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 do de imóvel para o funcionamento do Setor de Fisioterapia para o Município de Anajatuba, naquele local, buscou o mais adequado possível, estando o localizado



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

na Rua Waltrudes Marinho de Paula, s/n, Centro, Anajatuba/MA. Soma-se a isso, o fato de o poder executivo não possui imóveis disponíveis 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, 17 de setembro 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

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 2024.07.29.0029, juntamente com a minuta de contrato, para análise e Parecer Jurídico da Inexigibilidade nº 009/2024, tendo como objeto locação de imóvel para o funcionamento do Setor de Fisioterapia para o Município de Anajatuba, localizado na Rua Waltrudes Marinho de Paula, 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, 17 de setembro 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 2024.07.29.0029 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 locação de imóvel para o funcionamento do Setor de Fisioterapia para o Município de Anajatuba, localizado na Rua Waltrudes Marinho de Paula, 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 de imóvel para o funcionamento do Setor de Fisioterapia para o Município de Anajatuba, localizado na Rua Waltrudes Marinho de Paula, s/n, Centro, Anajatuba/MA.	Mês	12	R\$ 1.500,00	R\$ 18.000,00

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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

SEMUS - ANAJATUBA

FOLHA 065

KUBRILA J

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 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 a 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 12 (doze) 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 devedor 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\$ 1.500,00 (mil e quinhentos 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\$ 18.000,00 (dezoito mil 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 SAÚDE
NATUREZA 3.3.90.36.00 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física
DOTAÇÃO 10301 0079 2091 0000 MANUT E FUNC DA SEC MUNICIPAL DE SAÚDE



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

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 levá-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 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

**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA**

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

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: 2024.07.29.0029, de 29/07/2024.

SOLICITANTE: Secretaria Municipal de Saúde

ASSUNTO: Inexigibilidade de Licitação. **Locação do Imóvel para Funcionamento do Setor de Fisioterapia de Anajatuba/MA.**

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DO IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO SETOR DE FISIOTERAPIA DE ANAJATUBA/MA, 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 proibidade 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 do Setor de Fisioterapia de Anajatuba/MA**, 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.

Convém mencionar, que nos autos consta Declaração do Diretor de Arrecadação do Município, o Senhor João Costa Filho, CPF: 104.182.373-87, onde o mesmo atesta que **NÃO**



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

EXISTE IMÓVEL NO ACERVO MUNICIPAL, capaz de atender às necessidades do Órgão Público citado. Nesse trilhar, o Ordenador de Despesas, DR. HILTON ROBSON OLIVEIRA BASTOS, encaminha expediente à Diretora de Engenharia AMANDA D'FÁTIMA MENDES SOUSA, solicitando avaliação prévia para locação do imóvel, informando que *após análise cuidadosa da situação, constata que a Prefeitura Municipal não dispõe de imóveis próprios que atendam às necessidades específicas para o funcionamento do Setor de Fisioterapia de Anajatuba.*

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 Thiago Ricardo Sousa Martins (fls.03-05);
- ✓ Declaração de Inexistência de Imóvel no acervo do município para funcionamento do Setor de Fisioterapia e ratificado pela Ordenadora de Despesas (fls.06-08);
- ✓ Solicitações de Avaliação Prévia para Locação de Imóvel e respectiva Avaliação (fls.09-27);
- ✓ Designação da Equipe de Planejamento para Elaboração do ETP e **aprovação ao seu final** (fls.28-34);
- ✓ Solicitação e Termo de Referência com **aprovação ao final pelo Ordenador de despesas** (fls.35-43);
- ✓ Solicitação e Dotação Orçamentária assinada pelo Contador JADEVALDO CRUZ RIBEIRO CRC/MA nº 13047/O-5 (fls.43-44);
- ✓ Declarações sobre Impacto Orçamentário-Financeiro, assinada pelo Secretário Municipal de Saúde Hilton Robson Oliveira Bastos (fls.45);
- ✓ Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira, assinada pelo Secretário Municipal de Saúde Hilton Robson Oliveira Bastos (fls.46);
- ✓ 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.47-60);
- ✓ Justificativa da Contratação via Inexigibilidade (fls.61-62);
- ✓ Encaminhamento à PGM (fls.63);
- ✓ Minuta de Contrato (fls.64-69).

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.



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

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).

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**, conforme já recomendado em casos anteriores sua juntada aos autos pelo órgão, que atestará, de forma expressa, que o caso concreto se amolda aos termos da citada manifestação, **o que percebo nos autos**. 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 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 ^[3]:

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

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 destinada 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 abranjam 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.

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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

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 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

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 ^[4], 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 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).



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

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 ^[5], 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, colacionamos 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:

*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).*



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

“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 ^[6]

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)

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



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

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^[7], 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:

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)



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

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*

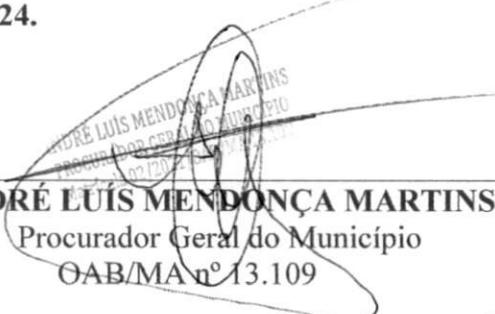
Logo, a colação dos referidos documentos é medida indispensável para a formalização da contratação em cotejo.

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, 25 DE SETEMBRO DE 2024.


ANDRÉ LUÍS 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 140/2024-CGM

Modalidade: Inexigibilidade nº 009/2024

Processo Administrativo nº 2024.07.29.0029

Objeto: Locação de imóvel para funcionamento do Setor de Fisioterapia para o Município de Anajatuba, localizado na Rua Waltrudes Marinho de Paula, s/n, Centro - Anajatuba, para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde.

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 2024.07.29.0029, no dia 29 de julho de 2024, tendo como objeto a locação de imóvel para funcionamento do Setor de Fisioterapia para o Município de Anajatuba, localizado na Rua Waltrudes Marinho de Paula, s/n, Centro - Anajatuba, para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde.

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;	29/07/2024	001
II	Abertura de processo administrativo;	29/07/2024	002
III	Documento de Formalização e Demandas - DFD, com Certificação de inexistência de imóveis públicos vagos e Disponíveis em anexo;	29/07/2024	003 - 006
IV	Solicitação ao departamento de engenharia sobre Avaliação Prévia para Locação do Imóvel;	29/07/2024	007 - 008
V	Encaminhamento do Relatório do Departamento de Engenharia sobre Avaliação para Locação do Imóvel e anexos;	02/09/2024	009 - 027
VI	Designação da equipe de planejamento para elaboração do Estudo Técnico Preliminar - ETP;	02/09/2024	028
VII	Estudo Técnico Preliminar - ETP;	03/09/2024	029 - 033

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

VIII	Encaminhamento dos autos com aprovação do ETP para o Setor de Compras para elaboração do Termo de Referência;	02/09/2024	034
IX	Encaminhamento do Termo de Referência para análise e aprovação do Ordenador da Despesa;	03/09/2024	035 - 042
X	Solicitação de dotação orçamentária;	04/09/2024	043
XI	Despacho da contabilidade ao Ordenador da despesa, em resposta sobre a dotação orçamentária;	04/09/2024	044
XII	Declaração de adequação orçamentária e financeira, declaração sobre estimativa do impacto orçamentário-financeiro;	04/09/2024	045 - 046
XIII	Solicitação de Aceite da proposta de preços e envio de documentações junto ao proprietário do Imóvel;	17/09/2024	047
XIV	Declaração de anuência e documentos pessoais e do imóvel;	17/09/2024	048 - 060
XV	Justificativa da Inexigibilidade da Licitação;	17/09/2024	061 - 062
XI	Encaminhamento dos autos com Minuta do Aviso de Contratação direta, para análise e parecer do Procurador Geral;	17/09/2024	063 - 069
XVII	Parecer Jurídico sobre a Minuta;	25/09/2024	070 - 079

A necessidade da contratação partiu do Superintendente Administrativo, o Sr. Thiago Ricardo Sousa Martins, 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 de Saúde encaminha os autos do processo ao Departamento de Engenharia para avaliação prévia do imóvel. Em resposta a solicitação, o departamento de engenharia encaminha o Relatório da Avaliação 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 orde-



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

nador de despesa declara adequação orçamentária e financeira, e, sobre a estimativa sobre impacto orçamentário-financeiro.

Prosseguindo, o 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.

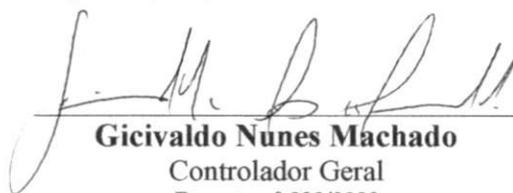
Por fim, justifica-se a inexigibilidade da contratação e elabora a minuta do contrato de locação onde a submete à apreciação jurídica. Assim, despachando o processo para a Procuradoria Geral do Município, para análise jurídica da contratação, para fins do controle prévio de **LEGALIDADE** em cumprimento ao disposto no inciso III, do art. 74 V, 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 070 – 079), 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, 25 de setembro de 2024.



Givaldo Nunes Machado
Controlador Geral
Decreto nº 022/2022



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 009/2024, para **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DO SETOR DE FISIOTERAPIA PARA O MUNICÍPIO DE ANAJATUBA, LOCALIZADO NA RUA WALTRUDES MARINHO DE PAULA, S/N, CENTRO, ANAJATUBA/MA**, imóvel este, localizado na Rua Waltrudes Marinho de Paula, s/n, Centro, Anajatuba/MA, nos termos do art. 74, inciso V da Lei 14.133/2021, conforme Processo Administrativo nº 2024.07.29.0029/2024, cujo contratação deverá ser celebrada com o LOCADOR Sr. **THIAGO GÔMES VIANA**, portador da Cédula de Identidade nº 22848552002-1 SSP-MA e CPF nº 033.046.973-81, residente e domiciliada na Rua Boa Esperança, apto. 04, bl. 05, Condomínio Village Boa Esperança, s/nº, Turu, São Luis/MA. A contratação será no valor mensal de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), totalizando o valor de R\$ 18.000,00 (dezoito mil 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, 03 de outubro de 2024

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

**SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - LICITAÇÃO
- AUTORIZAÇÃO PARA CONTRATAÇÃO DIRETA
INEXIGIBILIDADE Nº 006/2024**

**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;

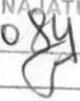
CONSIDERANDO que na fase interna do procedimento foi apresentado laudo de avaliação do imóvel com o valor de aluguel compatível com o valor de mercado, certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, assim como justificativas que demonstrem a singularidade 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 nº 006/2024, para **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DO SETOR DE FISIOTERAPIA PARA O MUNICÍPIO DE ANAJATUBA, LOCALIZADO NA RUA WALTRUDES MARINHO DE PAULA, S/N, CENTRO, ANAJATUBA/MA**, imóvel este, localizado na Rua Waltrudes Marinho de Paula, s/n, Centro, Anajatuba/MA, nos termos do art. 74, inciso V da Lei 14.133/2021, conforme Processo Administrativo nº 2024.07.29.0029/2024, cujo contratação deverá ser celebrada com o LOCADOR Sr. **THIAGO GOMES VIANA**, portador da Cédula de identidade nº 22848552002-1 SSP-MA e CPF nº 033.046.973-81, residente e domiciliada na Rua Boa Esperança, apto. 04, bl. 05, Condomínio Village Boa Esperança, s/nº, Turu, São Luis/MA. A contratação será no valor mensal de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), totalizando o valor de R\$ 18.000,00 (dezoito mil 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, 03 de outubro de 2024.
HILTON ROBSON OLIVEIRA BASTOS - Secretário Municipal de Saúde - Decreto nº 357/2024

**SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - LICITAÇÃO
- AVISO DE LICITAÇÃO PÚBLICA PREGÃO
ELETRÔNICO Nº 018/2024**

**AVISO DE LICITAÇÃO PÚBLICA - ANAJATUBA
PREGÃO ELETRÔNICO Nº 018/2024**

RÚBRICA 

O Município de Anajatuba/MA, através da Prefeitura Municipal de Anajatuba - MA, localizada na Rua Benedito Leite, 868, Centro, Anajatuba -MA, por meio da Secretária 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) especializada no fornecimento de material gráfico, 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 nº14.133/21, e demais legislação correlata, conforme art. 187 da Lei nº14.133/21. Data de abertura: 22/10/2024 às 08h (Horário de Brasília). O Edital poderá ser examinado ou retirado no site www.licitaanajatuba.com.br, assim como pelo portal da prefeitura, no endereço eletrônico: 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. Anajatuba - MA, em 03 de outubro de 2024. **HILTON ROBSON OLIVEIRA BASTOS** - Secretário Municipal de Saúde. Decreto nº 357/2024.

**SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - EXTRATO
DE CONTRATO - EXTRATO DE CONTRATO Nº
0110.002/2024**

**EXTRATO DO CONTRATO
PREGÃO ELETRÔNICO 022/2023**

CONTRATO Nº 0110.002/2024. PARTES: MUNICÍPIO DE ANAJATUBA/MA, por intermédio da Secretaria Municipal de Saúde e a empresa **COMERCIAL GOA LTDA, CNPJ nº 33.614.584/0001-44. OBJETO:** contratação de empresa especializada no fornecimento de material de limpeza, para atender as necessidades das diversas Secretarias do Município de Anajatuba/MA. **BASE LEGAL:** Lei nº 8.666/93 e a licitação Pregão Eletrônico nº 022/2023. **VALOR GLOBAL: R\$ 60.560,47 (SESSENTA MIL, QUINHENTOS E SESSENTA REAIS E QUARENTA E SETE CENTAVOS).** **PRAZO DE VIGÊNCIA:** O Contrato terá o prazo de vigência até 01/10/2025. Poder: 02 - PODER EXECUTIVO Orgão: 02.40 - SECRETARIA DE SAUDE Unidade: 02.40.00 - SECRETARIA DE SAUDE Programa: 10.301.0079 - GESTAO DA POLITICA

