



Prefeitura Municipal de Anajatuba

RUA BENEDITO LEITE, 668 - CENTRO - CEP: 65490-000 - ANAJATUBA/MA
CNPJ: 06.002.372/0001-33 - Tel: 98 34541320 - Site: www.anajatuba.ma.gov.br

CAPA DO PROCESSO

2024.10.14.0001 .



Data/Hora: 14/10/2024 08:45:53

Assunto/Tipo: ABERTURA DE PROCESSO ADMINISTRATIVO



2024.10.14.0001

Descrição do protocolo

Locação de imóvel para o funcionamento da Secretaria Municipal de Agricultura – Órgão da Secretaria Municipal de Administração - SEMAD

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: 2024.10.14.0001 - PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA



Setor: PROTOCOLO
Descrição: Locação de imóvel para o funcionamento da Secretaria Municipal de Agricultura – Órgão da
Secretaria Municipal de Administração - SEMAD
Link: <https://www.aprotocolo.com.br/anajatuba/protocolo/20365>

DATA/HORA: 14/10/2024 08:45:53



2024.10.14.0001



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 14 de outubro de 2024 procedeu-se a abertura do **Processo Administrativo nº 2024.10.14.0001**, com o objetivo de **Locação de imóvel para o funcionamento da Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária, Pesca e Abastecimento de Anajatuba, localizado na Rua Magalhães de Almeida, nº 9, 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, 14 de outubro 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 Administração, aos cuidados da Secretária Municipal de Administração, o Sr^a. Antônia do Espírito Santo Dutra Silva, **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 ADMINISTRAÇÃO.	
RESPONSÁVEL PELA FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA: GUSTAVO FREIRE DOS SANTOS	DECRETO Nº: 095/2022
E-MAIL INSTITUCIONAL: administração@anajatuba.ma.gov.br	

1. JUSTIFICATIVA**1.1. IDENTIFICAÇÃO DA DEMANDA**

Considerando que a Administração Pública, não dispõe de imóvel próprio para instalação para o funcionamento da Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária, Pesca e Abastecimento.

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

A escolha do imóvel deve-se ao fato de o mesmo atender os interesses da Administração Pública que, visando o funcionamento naquele local, buscou o mais adequado possível, estando o mesmo situado na Rua Magalhães de Almeida, nº 9, 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

Para a locação de imóvel para o funcionamento da Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária, Pesca e Abastecimento de Anajatuba, localizado na Rua



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

Magalhães de Almeida, nº 9, Centro, Anajatuba/MA, o imóvel em questão pode ser considerado estrategicamente localizado para atender à demanda da população da área de Anajatuba/MA, proporcionando fácil acesso aos serviços oferecidos e contribuindo para a eficiência no atendimento.

O imóvel apresenta características únicas que o tornam adequado para abrigar uma diretoria, como estrutura física adaptada às necessidades específicas da Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária, Pesca e Abastecimento de Anajatuba, 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 para população.

1.3 RESULTADOS ALMEJADOS

- I. Com uma sede bem localizada e estruturada, a Secretaria pode melhorar a implementação de programas voltados ao apoio aos agricultores, pecuaristas e pescadores, como assistência técnica, programas de incentivo à produção e escoamento, e gestão.
- II. A instalação de uma estrutura administrativa eficiente facilita o controle de políticas públicas, monitoramento de resultados e a prestação de contas, aprimorando a governança e a qualidade dos serviços prestados à população.

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 da Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária, Pesca e Abastecimento de Anajatuba, localizado na Rua Magalhães de Almeida, nº 9, Centro, Anajatuba/MA.	Mês	12

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;



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

4. INDICAÇÃO DO FISCAL DO CONTRATO

- Para acompanhar e assegurar o cumprimento das obrigações contratuais, a Secretaria Municipal de Administração 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 Administração 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, 14 de outubro de 2024.

Gustavo Freire dos Santos

GUSTAVO FREIRE DOS SANTOS

Secretário Executivo

Responsável pela Formalização da Demanda

Decreto nº 095/2022



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

Ao Sr.
Gustavo Freire dos Santos
Secretário Executivo
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 da Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária, Pesca e Abastecimento para o Município de Anajatuba**, situado nas proximidades da Rua Magalhães de Almeida, nº 9, Centro, Anajatuba/MA, levando em consideração critérios como localização, infraestrutura disponível e capacidade de adaptação para uso como secretaria municipal.

Anajatuba – MA, 14 de outubro de 2024



JOÃO COSTA FILHO

Diretor de Arrecadação

~~Decreto nº 035/2022~~

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 da Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária, Pesca e Abastecimento 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.



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 da Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária, Pesca e Abastecimento. No entanto, estamos comprometidos em explorar outras alternativas viáveis, como locação de imóveis adequados ou parcerias público-privadas, para garantir que a Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária, Pesca e Abastecimento de Anajatuba possa ser estabelecido e operado de maneira eficaz.

Considerando a necessidade de estabelecer um espaço para o funcionamento da Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária, Pesca e Abastecimento 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, 14 de outubro de 2024

ANTONIA DO ESPIRITO SANTO DUTRA SILVA
Secretária Municipal de Administração
Decreto nº 218/2022



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

Anajatuba – MA, 31 de outubro de 2024

À Sra.

Antônia do Espírito Santo Dutra Silva
Secretária Municipal de Administração
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 Magalhães de Almeida, nº 9, Centro, Anajatuba/MA, objetivando a locação de imóvel para o funcionamento da Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária, Pesca e Abastecimento de Anajatuba.

Atenciosamente,

RENAN JORGE SOUSA Assinado de forma digital por RENAN
JORGE SOUSA MENDES:60714066338
MENDES:60714066338 Dados: 2024.10.31 14:31:27 -03'00'

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

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

Renan Jorge Sousa Mendes
Engenheiro Civil
CREA N° 111979659-8/MA

Anajatuba – MA
2024



SEMAD - ANAJATUBA
FOLHA 011
RÚBRICA R

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 Magalhães de Almeida, s/nº

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, 31 de outubro /2024

Endereço do imóvel: Rua Magalhães de Almeida, 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 Administração		
Proprietário: Samuel Fonseca de Arruda, CPF nº 045.424.913-66		
Tipo do imóvel: Comercial		
Área do terreno: 2.022,66 m ²	Área construída: 159,69 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\$ 3.357,81 (Três Mil Trezentos e Cinquenta e Sete Reais e Oitenta e Um Centavos)	Valor máximo do campo de arbítrio do imóvel: R\$ 3.674,19 (Três Mil Seiscentos e Setenta e Quatro Reais e Dezenove Centavos)	
Valor adotado na avaliação: R\$ 3.500,00 (Três Mil e Quinhentos Reais)		
 RENAN JORGE SOUSA MENDES:60714066338 <small>Assinado de forma digital por RENAN JORGE SOUSA MENDES:60714066338 Dados: 2024.10.31 14:32:31 -03'00'</small> 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

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 Magalhães de Almeida, s/nº, Bairro Centro, em Anajatuba – MA.

1 – SOLICITANTE

Secretaria Municipal de Administração

2 – OBJETIVO

Determinar o valor de locação do imóvel.

3 – FINALIDADE

Subsidiar o processo de locação do imóvel.

4 – PROPRIETÁRIO

Samuel Fonseca de Arruda, CPF nº 045.424.913-66.

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 na Rua Magalhães de Almeida, foram consideradas as informações constatadas *in loco* quando da vistoria ao imóvel, realizada em 24 de outubro 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 Magalhães de Almeida, s/nº, Bairro Centro, Município de Anajatuba – MA.

Coordenadas:

Latitude: -3.264102°

Longitude: -44.619685°

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 utilizada possui formato irregular com aproximadamente 2.022,66 m², e área construída de 159,69 m² conforme Planta Baixa/Croqui da Edificação (Anexo IV).

6.3.1 – Descrição das Edificação

A edificação possui como principais características:

Área 159,69 m²

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

Piso: Cerâmica.

Paredes: Pintadas a látex.

Forro: PVC.

Cobertura: Trama de madeiras e telha cerâmica.

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

Instalação Hidráulica: Em bom funcionamento.

Padrão de acabamento: Normal.

Estado de conservação: Reparos simples.

Idade aparente: 15 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	159,69 m ²	R\$ 3.357,81	R\$ 3.516,00	R\$ 3.674,19

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\$ 3.500,00 (Três Mil Quinhentos Reais)**.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA**

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

CNPJ: 06.002.372/0001-33

12 – CONCLUSÃO:

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

Anexo I – DESCRIÇÃO TÉCNICA / MEMÓRIA DE CÁLCULO

Anexo II – IMAGEM DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL - GOOGLE EARTH

Anexo III – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

Anexo IV – PLANTA/CROQUI DO IMÓVEL

Anexo V – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Anajatuba, 31 de outubro de 2024.

RENAN JORGE

SOUSA

MENDES:6071406633

8

Assinado de forma digital

por RENAN JORGE SOUSA

MENDES:60714066338

Dados: 2024.10.31 14:33:35

-03'00'

RENAN JORGE SOUSA MENDES

Engenheiro Civil

CREA MA 111979659-8/MA

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA
 DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

ANEXO I
 DESCRIÇÃO TÉCNICA / MEMÓRIA DE CÁLCULO

1) MÉTODO EMPREGADO

Para a avaliação do aluguel do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea. O sanamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria das pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira. **Nenhum fator de tratamento foi inserido na amostra desta avaliação.**

2) IMÓVEIS AMOSTRADOS PARA COMPARAÇÃO

2.1- IMÓVEL 1

Um imóvel de dois pavimentos com cozinha, cinco salas, salão, depósito, dois banheiros com piso e paredes em cerâmica, varanda e dois halls com piso em cerâmica, todos com paredes pintadas com tinta acrílica.

a) Área total construída -----	184,00 m ²
b) Valor do aluguel -----	3.900,00 R\$
c) Valor por metro quadrado-----	21,20 R\$/m ²

2.2- IMÓVEL 2

Um imóvel com três salas, cozinha, dois banheiros com revestimento cerâmico no piso e paredes, área de circulação e área livre, em alvenaria de tijolos cerâmicos, com cobertura em telha cerâmica com estrutura de madeira, forro de PVC e piso cerâmico.

a) Área total construída -----	148,00 m ²
b) Valor do aluguel -----	3.350,00 R\$
c) Valor por metro quadrado-----	22,64 R\$/m ²

2.3- IMÓVEL 3

Um imóvel pavimentos com duas salas, depósito e hall com piso cerâmico e paredes com pintura à base d'água, dois banheiros com revestimento cerâmico no piso e paredes, todos com cobertura em telha cerâmica e estrutura de madeira.

a) Área total construída -----	135,00 m ²
b) Valor do aluguel -----	3.000,00 R\$
c) Valor por metro quadrado-----	22,22 R\$/m ²

3) HOMOGENEIZAÇÃO

Imóvel	R\$/m ²	R\$/m ² homog.
1	21,20	21,20
2	22,64	22,64
3	22,22	22,22

Valores homogeneizados (X), em R\$/m²

Média: $X = \sum(X_i)/n$

$X = 22,02$

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

$S = 0,74$

4) VERIFICAÇÃO DOS VALORES PELO CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET.

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

Amostra	Desvio (d)	Situação
1	1,11	Pertinente
2	0,83	Pertinente
3	0,28	Pertinente

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA
 DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

4) CÁLCULO DA AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA.

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

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

Li = 21,03

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

Ls = 23,01

5) 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\$ 21,03 a R\$ 23,01

6) 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-----	22,02	R\$/m²
b) Valor mínimo para locação-----	3.357,81	R\$
c) Valor máximo para locação-----	3.674,19	R\$
d) Valor médio para locação-----	3.516,00	R\$

Valor do aluguel do imóvel avaliado adotado: 3.500,00 R\$



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

CNPJ: 06.002.372/0001-33

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



Imagem Google Earth – Localização do Imóvel

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

ANEXO III
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01: Vista da Fachada do Imóvel



Foto 02: Imagem da rua de acesso ao imóvel com pavimentação

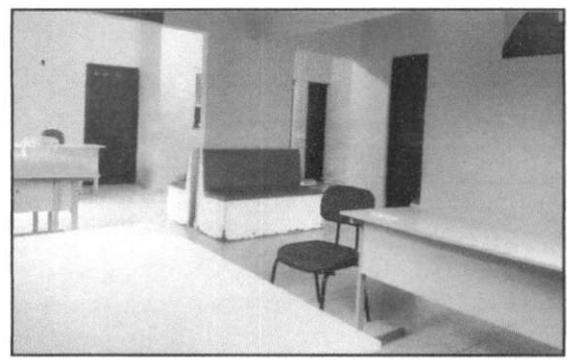


Foto 03: Vista da Área de Recepção

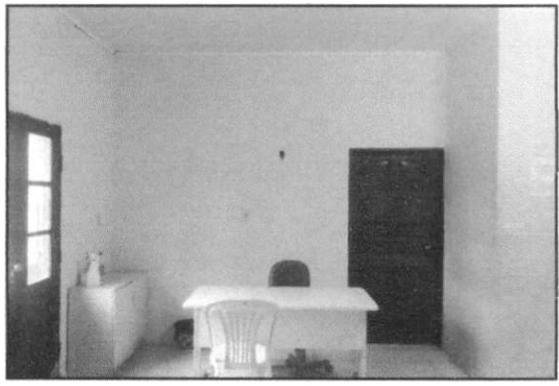


Foto 04: Imagem de área de recepção



Foto 05: Imagem do Banheiro com pia em louça, sanitário e piso e parede revestidos com cerâmica

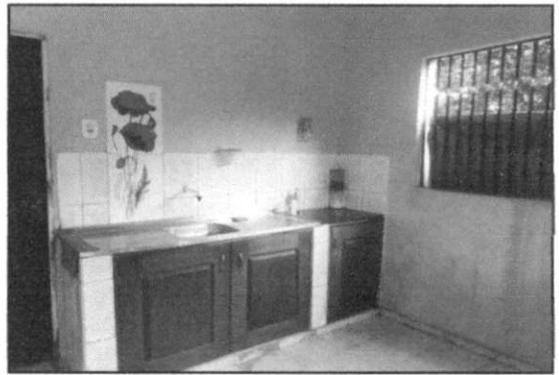


Foto 06: Vista da Cozinha

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

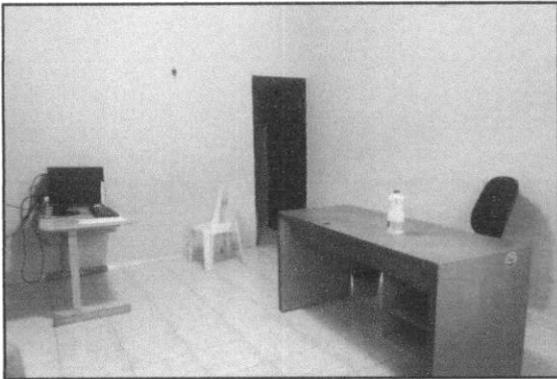


Foto 07: Imagem da Sala 01



Foto 08: Imagem de acesso ao quintal do imóvel



Foto 09: Vista do Quintal

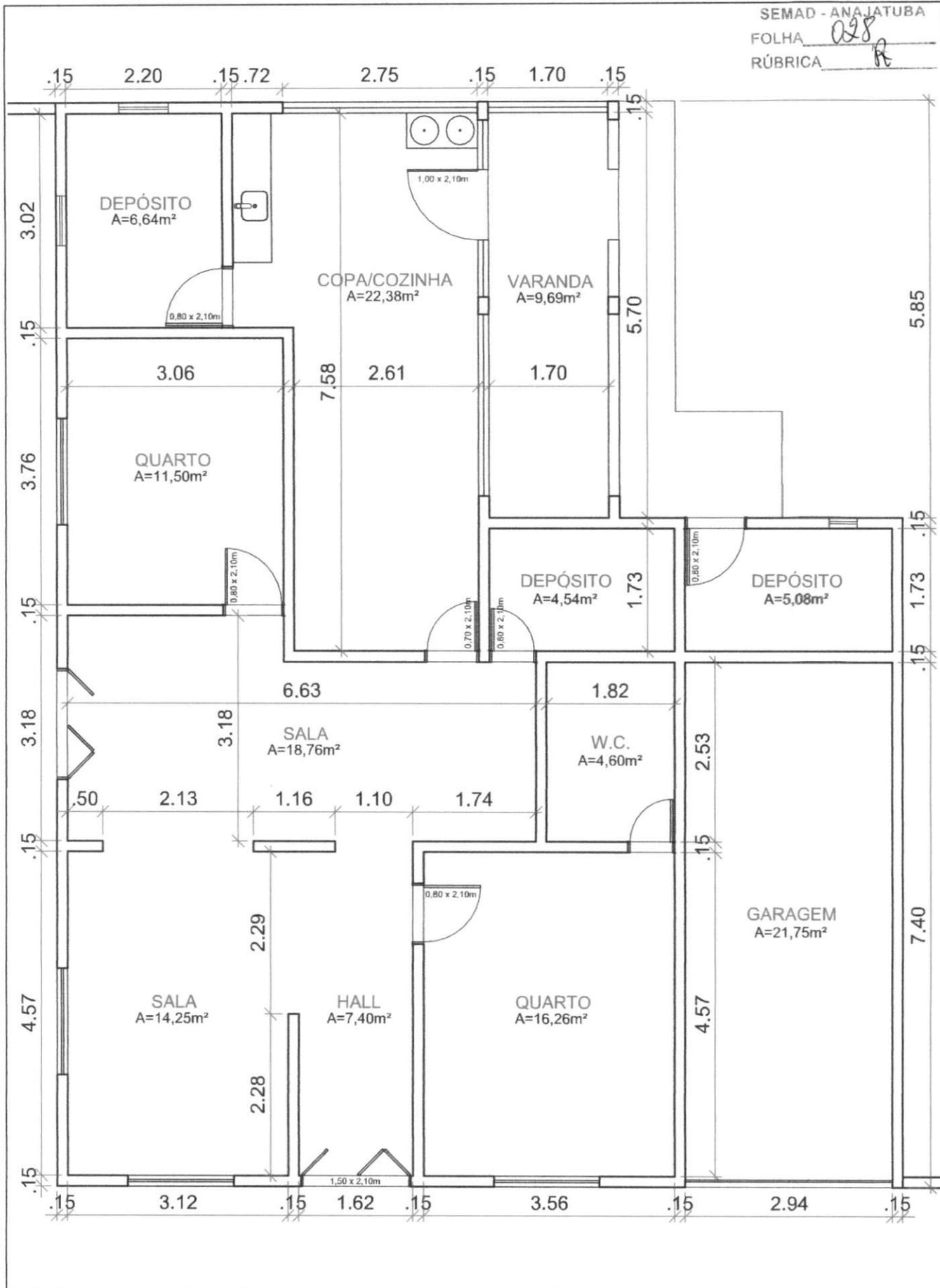


Foto 10: Vista do Quintal



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

ANEXO IV – PLANTA BAIXA/CROQUI DO IMÓVEL



LEVANTAMENTO FÍSICO - SEC. DE AGRICULTURA

PRANCHA: **Planta - Baixa / Prédio Secretaria de Agricultura** OBS:

ENDEREÇO: **Rua Magalhães de Almeida; Centro - Anajatuba/MA** FOLHA:

01/01

AUTOR DO LEVANTAMENTO: ENG. RENAN MENDES CREA 1119796598	ÁREA ÚTIL DA RESIDÊNCIA: 142,85 m²	ÁREA TOTAL DO LOTE: 2.311,04 m²	DATA: 31/10/2024	ESCALA: 1/75
---	---	--	----------------------------	------------------------



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

ANEXO V – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA - ART



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: 858

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 MAGALHÃES DE ALMEIDA

Complemento:

Cidade: ANAJATUBA

Data de Início: 25/10/2024

Previsão de término: 31/10/2024

Finalidade:

Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Bairro: CENTRO

UF: MA

Nº: 09

CEP: 65490000

Coordenadas Geográficas: -3.264278, -44.619831

Código: Não Especificado

CPF/CNPJ: 06.002.372/0001-33

4. Atividade Técnica

14 - Elaboração

66 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE EDIFICAÇÃO > #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 da Secretaria Municipal de Agricultura, órgão da Secretaria Municipal de Administração 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.

7. Entidade de Classe

SEM INDICACAO DE ENTIDADE DE CLASSE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

RENAN JORGE SOUSA MENDES - CPF: 607.140.663-38

Local

de

data

de

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

9. Informações

10. Valor

Pagamento não identificado.





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 Administração 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 da Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária, Pesca e Abastecimento de Anajatuba, localizado na Rua Magalhães de Almeida, nº 9, Centro; Anajatuba/MA.	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. GUSTAVO FREIRE DOS SANTOS – SECRETÁRIO EXECUTIVO
- II. JOÃO BATISTA NEVES PINTO – COORDENADOR DE PESCA

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, 31 de outubro de 2024

ANTONIA DO ESPIRITO SANTO DUTRA SILVA
Secretária Municipal de Administração
Decreto nº 218/2022



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 2024.10.14.0001, que tem como objeto a locação de imóvel para o funcionamento da Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária, Pesca e Abastecimento de Anajatuba, localizado na Rua Magalhães de Almeida, nº 9, Centro, Anajatuba/MA.

É importante frisar que o imóvel objeto da locação serve como sede para a Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária, Pesca e Abastecimento de Anajatuba há mais de 2 (dois) anos, e que de acordo com a demandante o mesmo atende as finalidades precípua da administração, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o desenvolvimento das atividades finalísticas.

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

03. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO E FUNDAMENTAÇÃO:

A locação de imóvel para o funcionamento da Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária, Pesca e Abastecimento de Anajatuba, localizado na Rua Magalhães de Almeida, nº 9, Centro, Anajatuba/MA, o imóvel em questão pode ser considerado estrategicamente localizado para atender à demanda da população da área central de Anajatuba/MA, proporcionando fácil acesso aos serviços e contribuindo para a eficiência no atendimento.

O imóvel apresenta características únicas que o tornam adequado para abrigar uma secretaria municipal, como estrutura física adaptada às necessidades específicas, 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

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:

“... 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\$ 3.500,00 (três 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 da Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária, Pesca e Abastecimento de Anajatuba, 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

Desta feita, concluímos pela seguinte solução:

- **Solução escolhida:** Locação de imóvel, destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária, Pesca e Abastecimento 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 das Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária, Pesca e Abastecimento de Anajatuba, conforme documento nos autos.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

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

Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único imóvel da região que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento da Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária, Pesca e Abastecimento de 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: colégios, farmácias entre outros.

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

6. DAS ESPECIFICAÇÕES E QUANTITATIVOS

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID.	QUANT.
1	Locação de imóvel para o funcionamento da Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária, Pesca e Abastecimento de Anajatuba, localizado na Rua Magalhães de Almeida, nº 9, Centro, Anajatuba/MA	Mês	12

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 Agricultura, Pecuária, Pesca e Abastecimento de Anajatuba.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

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

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

- I. Com uma sede bem localizada e estruturada, a Secretaria pode melhorar a implementação de programas voltados ao apoio aos agricultores, pecuaristas e pescadores, como assistência técnica, programas de incentivo à produção e escoamento, e gestão.
- II. A instalação de uma estrutura administrativa eficiente facilita o controle de políticas públicas, monitoramento de resultados e a prestação de contas, aprimorando a governança e a qualidade dos serviços prestados à população.

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades da Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária, Pesca e Abastecimento de 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 Administração, dia 31 de outubro de 2024.

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

Anajatuba, 31 de outubro de 2024.

INTEGRANTE REQUISITANTE	INTEGRANTE TÉCNICO
<p><i>Gustavo Freire dos Santos</i> GUSTAVO FREIRE DOS SANTOS Decreto nº095/2022</p> <p>Responsável pela Elaboração do ETP</p>	<p><i>JOÃO BATISTA NEVES PINTO</i> JOÃO BATISTA NEVES PINTO Matrícula Nº 2345</p> <p>Equipe de Planejamento</p>

**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 **2024.10.14.0001**, 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, 31 de outubro de 2024

ANTONIA DO ESPIRITO SANTO DUTRA SILVA

Secretária Municipal de Administração

Decreto nº 218/2022



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

À Sra.
ANTONIA DO ESPIRITO SANTO DUTRA SILVA
Secretária Municipal de Administração
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 2024.10.14.0001** de 14 de outubro de 2024, visando a LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA, PECUÁRIA, PESCA E ABASTECIMENTO DE ANAJATUBA, LOCALIZADO NA RUA MAGALHÃES DE ALMEIDA, Nº 9, CENTRO, ANAJATUBA/MA.

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

Anajatuba - MA, 01 de novembro 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 n° 14.133/21 por este Termo de Referência/Projeto Básico, configuram todas as informações fundamentais para a caracterização das condições ideais de contratação pela Administração Pública.

2. DO OBJETO

2.1. A locação de imóvel para o funcionamento da Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária, Pesca e Abastecimento de Anajatuba, localizado na Rua Magalhães de Almeida, nº 9, Centro, Anajatuba/MA, conforme descrito no Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano.

3. DA JUSTIFICATIVA DO PROCESSO

3.1. A contratação do imóvel se justifica frente à necessidade de se ter um local para funcionamento da **Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária, Pesca e Abastecimento de Anajatuba**, 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 secretaria. O imóvel escolhido é localizado na área central de desenvolvimento do serviço acima referido, com fácil acessibilidade e uma ampla rede de serviços nos seus arredores: colégios, farmácias entre outros. Tal contratação atende a necessidade da Administração Pública Municipal, nos termos do inciso V, do artigo 74 da Lei n° 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 da **Secretaria**



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

Municipal de Agricultura, Pecuária, Pesca e Abastecimento de Anajatuba;

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 da Cidade de Anajatuba - MA.

6. DA FORMA E PRAZO DE ENTREGA

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

7. DA OBRIGAÇÃO DO LOCATÁRIO

São obrigações do LOCATÁRIO:

7.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;

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

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

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

7.3.2. Comunicar a LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

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

7.3.4. Realizar o reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

7.3.5. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água e esgoto, se for o caso;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

- 7.3.6. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia 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 das Diretorias da Mulher e Juventude 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 anotarà em registro próprio todas as ocorrências,



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

determinando o que for necessária regularização das faltas ou defeitos;

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

10. DAS RESCISÃO E DAS PENALIDADES

10.1. A inobservância pela LOCADORA de cláusula ou obrigação constante no contrato, ou do dever originado de norma legal ou regulamentar pertinente, autorizará ao LOCATÁRIO, garantida a prévia defesa, a aplicar, em cada caso, as sanções previstas nos Artigos 155º a 162º da Lei 14.133/21;

10.2. As multas previstas na Lei são independentes e podem ser cumuladas;

10.3. Da aplicação das penalidades definidas neste item, caberá recurso no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da notificação;

10.4. O valor das multas será descontado dos créditos da CONTRATADA, desde já expressamente autorizada;

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

11. DO PAGAMENTO

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

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

11.3. O LOCATÁRIO poderá deduzir do montante a pagar os valores correspondentes a multas ou indenizações devidas pelo LOCADOR, se for o caso;

11.4. Caso haja incorreção no faturamento, os documentos de cobrança serão devolvidos para regularização, não cabendo atualização financeira;

11.5. Não serão efetuados quaisquer pagamentos à CONTRATADA, enquanto houver pendência de liquidação da obrigação, em virtude de penalidade imposta à CONTRATADA ou inadimplência contratual, inclusive quanto a não apresentação do demonstrativo dos



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

serviços prestados;

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 Administração 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\$ 3.500,00 (três 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

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.

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 Administração.

16. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1. A Secretaria Municipal de Administração 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 Administração, no endereço: Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA. Processo nº 2024.10.14.0001 - Inexigibilidade nº 011/2024.

17. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

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

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

glor

[Handwritten signature]



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

Anajatuba/MA, em 01 de novembro de 2024

Matheus Reis dos Santos

MATHEUS REIS DOS SANTOS

Coordenador de Compras e Pesquisa Preliminar de Preços

Decreto nº 219/2022

Responsável pela Elaboração do Termo de Referência

Gustavo Freire dos Santos

GUSTAVO FREIRE DOS SANTOS

Secretário Executivo

Acompanhou a Elaboração do Termo de Referência

Decreto nº095/2022



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 da Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária, Pesca e Abastecimento de Anajatuba, localizado na Rua Magalhães de Almeida, nº 9, Centro, Anajatuba/MA, no VALOR ORÇADO: R\$ 42.000,00 (quarenta 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.

Atenciosamente,

Anajatuba - MA, 01 de novembro de 2024

ANTONIA DO ESPIRITO SANTO DUTRA SILVA
Secretária Municipal de Administração
Decreto nº 218/2022



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

CNPJ: 06.002.372/0001-33

ANÁLISE ORÇAMENTÁRIA

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

LICITAÇÃO - INEXIGIBILIDADE	
OBJETO DA CONTRATAÇÃO	Locação de imóvel para o funcionamento da Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária, Pesca e Abastecimento de Anajatuba, localizado na Rua Magalhães de Almeida, nº 9, Centro, Anajatuba/MA
UNIDADE ORÇAMENTÁRIA	62 SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
REQUERIMENTO	SETOR Secretaria de Administração
	DOCUMENTO DFD
ORÇAMENTO	VALOR ESTIMADO R\$ 42.000,00
	PROJETO/ATIVIDADE 04122 0017 2017 MANUTENÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
	NATUREZA 3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física
	DOTAÇÃO 04122 0017 2017 0000 MANUTENÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
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, 01 de novembro de 2024.



JADEVALDO CRUZ RIBEIRO

Contador Municipal

CRC/MA nº 013047/O-5

Departamento de Contabilidade

Decreto nº032/2022

SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

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

www.anajatuba.ma.gov.br



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 da Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária, Pesca e Abastecimento de Anajatuba, localizado na Rua Magalhães de Almeida, nº 9, Centro, Anajatuba/MA, possui adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual (LOA) e compatibilidade com o Plano Plurianual (PPA) e com a Lei de Diretrizes Orçamentária (LDO), sendo que a mesma não ultrapassará os limites estabelecidos para o exercício financeiro de 2024.

Anajatuba - MA, 01 de novembro de 2024

ANTONIA DO ESPIRITO SANTO DUTRA SILVA
Secretária Municipal de Administração
Decreto nº 218/2022



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 da Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária, Pesca e Abastecimento de Anajatuba, localizado na Rua Magalhães de Almeida, nº 9, Centro, Anajatuba/MA, tem índice de comprometimento orçamentário-financeiro no exercício de 2024 conforme planilha abaixo:

TOTAL DA DESPESA ORÇADA PARA O EXERCÍCIO 2024	R\$ 128.200.253,64
ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO PRETENDIDA	R\$ 42.000,00
PERCENTUAL DO IMPACTO DA CONTRATAÇÃO ESTIMADA SOBRE A DESPESA ORÇADA PARA O EXERCÍCIO.	0,016%
DESPESA ORÇADA PARA A SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO	R\$ 10.640.535,96
ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO PRETENDIDA	R\$ 42.000,00
PERCENTUAL DO IMPACTO DA CONTRATAÇÃO ESTIMADA SOBRE A DESPESA ORÇADA PARA A SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO.	0,03%

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

Anajatuba - MA, 01 de novembro de 2024

ANTONIA DO ESPIRITO SANTO DUTRA SILVA
Secretária Municipal de Administração
Decreto nº 218/2022



Assunto: **SOLICITAÇÃO DE DOCUMENTOS E ACEITE DE PROPOSTA DE PREÇOS**
De: <compras@anajatuba.ma.gov.br>
Para: <samuel.arruda@kairosmotores.com>
Data: 04/11/2024 09:44

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

À **SAMUEL FONSECA DE ARRUDA**, portador da Cédula de Identidade RG nº 0294994720050 e CPF nº 045.424.913-66 residente e domiciliado na Rua 15, Quadra 12, Casa 12, Bairro: Cohama, - São Luís - MA.

REF: INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 011/2024

Prezado Senhor,

Tendo em vista a necessidade de Locação de imóvel para o funcionamento da Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária, Pesca e Abastecimento de Anajatuba, localizado na Rua Magalhães de Almeida, nº 9, Centro, Anajatuba/MA, convidamos Vossa Senhoria a apresentar documentos do Imóvel acima citado no dia 04 de novembro 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\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais). Totalizando o custo total para 12 (doze) meses de R\$ 42.000,00 (quarenta 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.



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 **SAMUEL FONSECA DE ARRUDA**, portador da Cédula de Identidade RG nº 0294994720050 e CPF nº 045.424.913-66 residente e domiciliado na Rua 15, Quadra 12, Casa 12, Bairro: Cohama, - São Luís – MA.

REF: INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 011/2024

Prezado Senhor,

Tendo em vista a necessidade de Locação de imóvel para o funcionamento da Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária, Pesca e Abastecimento de Anajatuba, localizado na Rua Magalhães de Almeida, nº 9, Centro, Anajatuba/MA, convidamos Vossa Senhoria a apresentar documentos do Imóvel acima citado no dia 04 de novembro 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\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais). Totalizando o custo total para 12 (doze) meses de R\$ 42.000,00 (quarenta mil reais). Onde deverá aceitar (DECLARAÇÃO EM ANEXO) e encaminhar a documentação citada abaixo:

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

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

Anajatuba/MA, 04 de novembro de 2024

ANTONIA DO ESPIRITO SANTO DUTRA SILVA:72123117315
Assinado de forma digital por
ANTONIA DO ESPIRITO SANTO
DUTRA SILVA:72123117315
Dados: 2024.11.04 09:11:45 -03'00'

ANTONIA DO ESPIRITO SANTO DUTRA SILVA
Secretária Municipal de Administração
Decreto nº 218/2022



Assunto: **RES: SOLICITAÇÃO DE DOCUMENTOS E ACEITE DE PROPOSTA DE PREÇOS**
De: Samuel Arruda / Kairós Motores
<samuel.arruda@kairosmotores.com>
Para: <compras@anajatuba.ma.gov.br>
Data: 07/11/2024 11:16

- Contrato (1).pdf (~2.2 MB)

Segue.



Samuel Fonseca de Arruda
Coordenação de Serviços Integrados
São Luís/MA - Brazil
+55 (98) 3303-5124
+55 (98) 98214-5374
samuel.arruda@kairosmotores.com



De: compras@anajatuba.ma.gov.br <compras@anajatuba.ma.gov.br>
Enviada em: segunda-feira, 4 de novembro de 2024 09:44
Para: samuel.arruda@kairosmotores.com
Assunto: SOLICITAÇÃO DE DOCUMENTOS E ACEITE DE PROPOSTA DE PREÇOS

À **SAMUEL FONSECA DE ARRUDA**, portador da Cédula de Identidade RG nº 0294994720050 e CPF nº 045.424.913-66 residente e domiciliado na Rua 15, Quadra 12, Casa 12, Bairro: Cohama, - São Luís - MA.

EF: INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 011/2024

Prezado Senhor,

Tendo em vista a necessidade de Locação de imóvel para o funcionamento da Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária, Pesca e Abastecimento de Anajatuba, localizado na Rua Magalhães de Almeida, nº 9, Centro, Anajatuba/MA, convidamos Vossa Senhoria a apresentar documentos do Imóvel acima citado no dia 04 de novembro 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\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais). Totalizando o custo total para 12 (doze) meses de R\$ 42.000,00 (quarenta 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

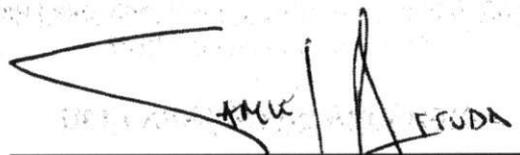
Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA
CNPJ: 06.002.372/0001-33

DECLARAÇÃO DE ANUÊNCIA

PROPOSTA DE PREÇOS DE ACEITAÇÃO DO VALOR

Conforme laudo de avaliação e vistoria técnica, Eu, Samuel Fonseca de Arruda, CPF 045.424.913-66 declaro que aceito o valor do Aluguel referente ao prédio localizado na Rua Magalhães de Almeida, nº 9, Centro, Anajatuba/MA, para o funcionamento da Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária, Pesca e Abastecimento, proposto em de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais). Totalizando o custo total para 12 (doze) meses de R\$ 42.000,00 (quarenta mil reais).

São Luís/MA, 04 de novembro de 2024.


AMM | EFUDA
SAMUEL FONSECA DE ARRUDA
CPF nº 045.424.913-66

Assunto: **RES: RES: SOLICITAÇÃO DE DOCUMENTOS E ACEITE DE PROPOSTA DE PREÇOS**
De: Samuel Arruda / Kairós Motores
<samuel.arruda@kairosmotores.com>
Para: <compras@anajatuba.ma.gov.br>, <arrudasamir@gmail.com>
Data: 14/11/2024 15:13

- CNH-e.pdf (~289 KB)

@arrudasamir@gmail.com favor enviar o comprovante de endereço.
Não tenho aqui.
Segue minha CNH.



Samuel Fonseca de Arruda
Coordenação de Serviços Integrados
São Luís/MA - Brazil
+55 (98) 3303-5124
+55 (98) 98214-5374
samuel.arruda@kairosmotores.com



De: compras@anajatuba.ma.gov.br <compras@anajatuba.ma.gov.br>
Enviada em: quinta-feira, 14 de novembro de 2024 09:02
Para: Samuel Arruda / Kairós Motores <samuel.arruda@kairosmotores.com>
Assunto: Re: RES: SOLICITAÇÃO DE DOCUMENTOS E ACEITE DE PROPOSTA DE PREÇOS

Bom dia,

Precisamos também da documentação citada para dar prosseguimento ao processo de locação.

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

Em 07/11/2024 11:16, Samuel Arruda / Kairós Motores escreveu:

Segue.



Samuel Fonseca de Arruda
Coordenação de Serviços Integrados
São Luís/MA - Brazil
+55 (98) 3303-5124
+55 (98) 98214-5374
samuel.arruda@kairosmotores.com



SEMAD - ANAJATUBA
FOLHA 056
RÚBRICA JR



De: compras@anajatuba.ma.gov.br <compras@anajatuba.ma.gov.br>

Enviada em: segunda-feira, 4 de novembro de 2024 09:44

Para: samuel.arruda@kairosmotores.com

Assunto: SOLICITAÇÃO DE DOCUMENTOS E ACEITE DE PROPOSTA DE PREÇOS

SAMUEL FONSECA DE ARRUDA, portador da Cédula de Identidade RG nº 0294994720050 e CPF nº 045.424.913-66 residente e domiciliado na Rua 15, Quadra 12, Casa 12, Bairro: Cohama, - São Luís - MA.

REF: INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 011/2024

Prezado Senhor,

Tendo em vista a necessidade de Locação de imóvel para o funcionamento da Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária, Pesca e Abastecimento de Anajatuba, localizado na Rua Magalhães de Almeida, nº 9, Centro, Anajatuba/MA, convidamos Vossa Senhoria a apresentar documentos do Imóvel acima citado no dia 04 de novembro 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\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais). Totalizando o custo total para 12 (doze) meses de R\$ 42.000,00 (quarenta 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: **DOCUMENTOS_SAMUEL ARRUDA**
De: Samir Arruda <arrudasamir@gmail.com>
Para: <compras@anajatuba.ma.gov.br>
Data: 14/11/2024 15:32

SEMAD - ANAJATUBA
FOLHA 057
RÚBRICA R
//eb

-
- COMPROVANTE DE RESIDÊNCIA_SAMUEL ARRUDA.pdf (~29 KB)

Boa tarde. Segue em anexo o Comprovante de Residência do Sr Samuel Arruda.

DANF3E - DOCUMENTO AUXILIAR DA NOTA FISCAL DE ENERGIA ELÉTRICA ELETRÔNICA



Equatorial Maranhão Distribuidora de Energia S.A.

CNPJ: 06.272.793/0001-84 | Insc. Estadual: 120.515.11-3
Alameda A, Qd SQS, nº100, Loteamento Quitandinha,
Altos do Calhau - São Luís - MA CEP: 65.070-900

Classificação: Residencial Pleno		Tipo de Fornecimento: MONOFÁSICO	
Tensão Nominal Disp: 220 V Lim Min: 202 V Lim Max: 231 V			
SAMUEL FONSECA DE ARRUDA INSTALAÇÃO: 5201985 CPF: ***.424.91** R. MAGALHAES ALMEIDA, 9, CEP: 65490-000 CENTRO - ANAJATUBA - MA			
Parceiro de Negócio		1000759336	
Conta Contrato		3012721012	
Conta Mês	Vencimento	Total a Pagar	
10/2024	04/11/2024	R\$ 813,19	

Data das Leituras	Leitura Anterior	Leitura Atual	Nº de Dias	Próxima Leitura
	20/09/2024	22/10/2024	32	22/11/2024



NOTA FISCAL Nº 098953493 - SÉRIE 000 /
DATA DE EMISSÃO: 22/10/2024
Consulte pela Chave de Acesso em:
<https://dfe-portal.svrs.rs.gov.br/NF3E/Consulta>
chave de acesso:
21241006272793000184660000989534931045538947
Protocolo de autorização: 3212400024169007 -
22/10/2024 às 16:15:09

INFORMAÇÕES PARA O CLIENTE

• Bandeira Tarifária Vermelha Patamar 2 Out/24 custo adicional de R\$ 7,877 a cada 100 kWh. • Períodos: Band. Tarif.: Vermelha : 21/09 - 22/10

Itens de Fatura	Quant.	Preço Unit.(R\$) com Tributos	Tarifa Unit.(R\$)	PIS/COFINS(R\$)	ICMS (R\$)	Valor(R\$)	Tributo	Base(R\$)	Aliquota(%)	Valor(R\$)
Consumo (kWh)	701	0,960599	0,710810	26,96	148,15	673,38	ICMS	737,88	22,0000	162,34
Consumo Bandeira				2,58	14,19	64,50	PIS	575,54	0,9153	5,27
							COFINS	575,54	4,2180	24,27
FINANCEIROS										
Cip-Ilum Pub Pref Munic						67,83				
Multa						5,16				
Juros						2,32				

CONSÓCIO	OUT/23	219
	NOV/23	228
	DEZ/23	233
	JAN/24	157
	FEV/24	196
	MAR/24	168
	ABR/24	174
MAY/24	256	
JUN/24	253	
JUL/24	182	
AGO/24	269	
SET/24	808	
OUT/24	701	
<input type="checkbox"/> Ativo		

Medidor	Grandeza	Posto Horário	Leitura Anterior	Leitura Atual	Const. Medidor	Consumo	Reservado ao Fisco			
15D30906	Consumo	ATIVO TOTAL	57.832	58.533	1,00	701 kWh	1D1E.5637.5C0A.02EC.2BEA.799C.99FF.582C			
Resolução ANEEL							Apresentação		Nº do Programa Social	
3376/24							28/10/2024			

AVISO DE VENCIMENTO

<p>CENTRAL DE ATENDIMENTO LIGUE GRÁTIS 116 ATENDIMENTO GRATUITO 24 H Atendimento em português e espanhol @equatorial_ma @equatorial_ma</p> <p>DIREITOS É direito do consumidor ou da central geradora de solicitar à distribuidora o detalhamento da apuração dos indicadores DIC, FIC, DMIC e DIERA a qualquer tempo. É direito do consumidor ou da central geradora de receber uma compensação, caso sejam violados os limites de continuidade individuais relativos à unidade consumidora ou central geradora.</p>	<p>Ouvidoria Equatorial: 0800 286 9803 Ligação gratuita de telefones fixos e móveis, de segunda a sexta, das 8h às 18h e das 18h às 24h.</p> <p>Agência Nacional de Energia Elétrica (ANEEL) 167 Ligação gratuita de telefones fixos e móveis.</p>
--	--

BANCO DO BRASIL 001-9 00190.00009 03373.382245 80384.700177 1 0000000081319

LOCAL DE PAGAMENTO	PAGÁVEL PREFERENCIALMENTE NO BANCO DO BRASIL			VENCIMENTO	04.11.2024
BENEFICIÁRIO	EQUATORIAL MARANHÃO DISTRIB. DE ENERGIA S.A.	INSTALAÇÃO	5201985	REFERÊNCIA	10/2024
DATA DOCUMENTO	22.10.2024	NÚMERO DE REFERÊNCIA	0202410098953493	NOSSO NÚMERO	33733822480384700
USO DO BANCO	17	CARTEIRA	17	(*) VALOR DOCUMENTO	813,19
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 ACRÉSCIMOS	
SAMUEL FONSECA DE ARRUDA 045.424.913-66				(*) VALOR COBRADO	

Pague através do PIX.
É mais facilidade pra
você.

Para realizar o pagamento,
utilize o QR CODE abaixo.



Ficha de Compensação



ESTADO DO MARANHÃO PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE ANAJATUBA – SERVENTIA EXTRAJUDICIAL

Rua Nina Rodrigues, nº 52, Centro, CNPJ nº 13.406.123.0001/79 – Fone: (98) 3454 1255

Liana Sousa Bruno - Oficial

Cildilene Cristina Pereira Rodrigues da Silva – Oficial Substituta

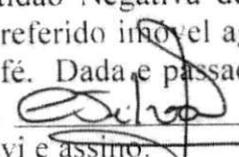
Elpidio Lisboa da Silva Neto – Escrevente Autorizado

José Domingos da Conceição Martins – Escrevente Autorizado

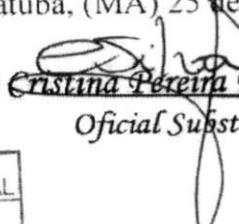
Gustavo Freire dos Santos – Escrevente Autorizado

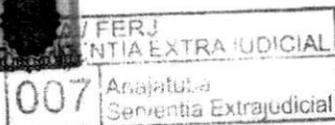
CERTIDÃO

Certifico pela faculdade que a lei me confere, que foi procedido no Livro 2-A. (Registro Geral de Imóvel), às fls. 133f, sob o Registro nº 02, Matrícula nº 225, do teor seguinte: **MATRÍCULA: 225 – DATA: Anajatuba, 25 de Maio de 2015. IMÓVEL:** uma área de terreno e casa residencial localizada na Rua Magalhães de Almeida, s/nº, nesta cidade de Anajatuba-MA, cujo o terreno mede 37,70 de frente, limitando-se com a citada rua, 39,10 metros de fundos, limitando-se com o senhor Virgílio Machado Rodrigues, por 60,50 metros, na lateral direita, limitando-se com o senhor Edson Antonio Lopes Gama, 59,50 metros, na lateral esquerda, limitando-se com a praça da matriz, encontra-se edificado uma casa residencial com as seguintes dependências: uma sala, dois quartos, copo, cozinha e banheiro, possuindo instalações de água e luz. **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2-A, fls. 133f, Matrícula 225, sob o R-01. O referido é verdade e dou fé. Eu, Cildilene Cristina Pereira Rodrigues da Silva, Oficial Substituta, escrevi e assino. Cildilene Cristina Pereira Rodrigues da Silva.

REGISTRO Nº 01 - MATRÍCULA Nº 225 - Anajatuba, 25 de Maio de 2015. TRANSMITENTE: FÁTIMA DE MARIA PRAZERES RODRIGUES brasileira, casada, funcionária federal, residente e domiciliada na QI-25 Bloco L, Apto, 208, Guará Brasília – DF. **ADQUIRENTE: SAMUEL FONSECA DE ARRUDA**, brasileiro, solteiro, auxiliar administrativo portador do RG nº 02949947200050/SSP-MA e CPF nº 045.424.913-66, residente e domiciliado na Rua 15, Quadra 12, Casa 12, Cohama, na cidade de São Luis- MA. **TÍTULO DE TRANSMISSÃO:** 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. 14, em data de 25 de maio de 2015. **VALOR:** R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais). Foram apresentados os seguintes documentos: O Imposto de Transmissão Bens Imóveis, pago no valor de R\$ 1.600,00, conforme Documento de Arrecadação Municipal – DAM sob o nº 18239, expedido pela prefeitura municipal desta cidade. Certidão da Distribuição informando a inexistência de processo de Usucapião Rural ou Urbano, e outros distribuídos nesta Comarca, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas nºs 102961445/2015, 102961665/2015 não se encontrando o referido imóvel agravado em nenhuma hipoteca ou qualquer tipo de ônus. O referido é verdade e dou fé. Dada e passada a presente certidão nesta comarca e cidade de Anajatuba, Estado do Maranhão. Eu,  2ª (Cildilene Cristina Pereira Rodrigues da Silva) Oficial Substituta, digitei, subscrevi e assino.

Anajatuba, (MA) 25 de maio de 2015.


Cildilene Cristina Pereira Rodrigues da Silva
Oficial Substituta



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



ESTADO DO MARANHÃO PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE ANAJATUBA – SERVENTIA EXTRAJUDICIAL

Rua Nina Rodrigues, nº 52, Centro, CNPJ nº 13.406.123/0001-09 – Fone: (98) 3454 1255

Alice Emiliana Ribeiro Brito - Oficiala

Iracy Queiroz Ribeiro Brito 1ª Oficiala Substituta

Cildilene Cristina Pereira Rodrigues da Silva – 2º Oficiala Substituta

Elpidio Lisboa da Silva Neto – Escrevente Autorizado

José Domingos da Conceição Martins – Escrevente Autorizado

CERTIDÃO

Certifico que ficou arquivada nesta Serventia Extrajudicial da Comarca de Anajatuba a cópia da Escritura de Compra e Venda, Certidão de Imóvel, ITBI recolhido junto a Prefeitura Municipal desta Cidade, Recibo de Compra e Venda, Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, cópia de documentos pessoais, Certidão da distribuição, Certidão Negativa de Débito referentes a tributos municipais, correspondente ao Registro de Imóvel em nome de SAMUEL FONSECA DE ARRUDA, apresentada pelo Sr. Samuel Fonseca de Arruda. Está conforme. Eu, Cildilene Cristina Pereira Rodrigues da Silva, 2ª Oficiala Substituta, a escrevi, subscrevi, dato e assino.

Anajatuba (MA), 25 de maio de 2015.

Em testº  da verdade.




Cildilene Cristina Pereira Rodrigues da Silva
2ª Oficiala Substituta

ESTADO DO MARANHÃO PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE ANAJATUBA – SERVENTIA EXTRAJUDICIAL

Rua Nina Rodrigues, nº 52, Centro, CNPJ nº 13.406.123.0001/79 – Fone: (98) 3454 1255

Liana Sousa Bruno - Oficial

Cildilene Cristina Pereira Rodrigues da Silva – Oficial Substituta

Elpidio Lisboa da Silva Neto – Escrevente Autorizado

José Domingos da Conceição Martins – Escrevente Autorizado

Gustavo Freire dos Santos – Escrevente Autorizado

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA

Livro nº 02, de Escritura Pública, fls. 14
da Serventia Extrajudicial Comarca
de Anajatuba do Estado do Maranhão

TRASLADO

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA QUE FAZ FÁTIMA DE
MARIA PRAZERES RODRIGUES EM FAVOR DE SAMUEL FONSECA DE ARRUDA como se
segue...

Saibam quantos esta Pública Escritura virem, que aos 25 (vinte e cinco) dias do mês de maio, do ano de dois mil e quinze, (2015), nesta Serventia Extrajudicial, situada na Rua Nina Rodrigues, nº 52, Centro, nesta Cidade de Anajatuba, Estado do Maranhão, perante mim Oficial Substituta, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: De um lado, como Outorgante Vendedora a Senhora **FÁTIMA DE MARIA PRAZERES RODRIGUES**, brasileira, casada, funcionária pública federal, portadora do RG nº 384.582/DF e CPF nº 120.662.651-87, residente e domiciliada na QI-25 Bloco L, Apto, 208, Guarã Brasília – DF, e, do outro lado, como Outorgado Comprador o Senhor **SAMUEL FONSECA DE ARRUDA**, brasileiro, solteiro, auxiliar administrativo portador do RG nº 02949947200050/SSP-MA e CPF nº 045.424.913-66, residente e domiciliado na Rua 15, Quadra 12, Casa 12, Cohama, na cidade de São Luis- MA, os presentes reconhecidos como próprios de mim 2ª Tabeliã Substituta, do que dou fé. E perante estas, pela outorgante vendedora me foi lito que a justo título, é senhora e legítima possuidora de uma área de terreno e casa residencial localizada na Rua Magalhães de Almeida, s/nº, nesta cidade de Anajatuba-MA, cujo o terreno mede 37,70 de frente, limitando-se com a citada rua, 39,10 metros de fundos, limitando-se com o senhor Virgílio Machado Rodrigues, por 60,50 metros, na lateral direita, limitando-se com o senhor Edson Antonio Lopes Gama, 59,50 metros, na lateral esquerda, limitando-se com a praça da matriz, encontra-se edificado uma casa residencial com as seguintes dependências: uma sala, dois quartos, copa, cozinha e banheiro, possuindo instalações de água e luz. Adquirido o imóvel acima descrito por compra feita a Maria da Glória Mendonça Pereira através da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada nestas notas no livro 30, às fls. 179/179v em data de 21/08/2002 e devidamente registrado nestas notas no livro nº 2-A (Registro Geral de Imóveis), às fls. 133-F, Matrícula 225, pela presente escritura e na melhor forma de direito, vende, como de fato ora vendido tem os outorgantes acima qualificado, pelo preço certo de R\$ 80.000,00(oitenta mil reais), que confessa ter recebido neste ato, do comprador, em moeda corrente nacional que contam e acham exatas, e da qual da ao mesmo comprador, plena geral e irrevogável quitação de pagos e satisfeitos para nunca mais repetir; desde já transfere ao mesmo, toda a posse, jus, domínio, direito e ação que sobre o imóvel ora vendido exercia, para que dele o mesmo comprador use, goze, e disponha livremente, como seu que é, e fica sendo de hoje em diante, por força desta escritura, obrigando o vendedor por si e seus sucessores, a fazerem a presente venda sempre boa,



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



ESTADO DO MARANHÃO PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE ANAJATUBA – SERVENTIA EXTRAJUDICIAL

Rua Nina Rodrigues, nº 52, Centro, CNPJ nº 13.406.123.0001/79 – Fone: (98) 3454 1255

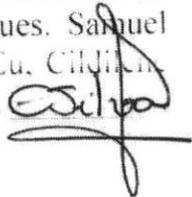
Liana Sousa Bruno - Oficial

Cildilene Cristina Pereira Rodrigues da Silva – Oficial Substituta

Elpidio Lisboa da Silva Neto – Escrevente Autorizado

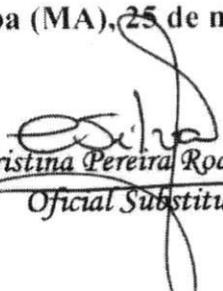
José Domingos da Conceição Martins – Escrevente Autorizado

Gustavo Freire dos Santos – Escrevente Autorizado

firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito, se chamado à autoria. Apresentando os seguintes documentos no ato da lavratura desta escritura: O Imposto de Transmissão Bens Imóveis, pago no valor de R\$ 1.600,00, conforme Documento de Arrecadação Municipal – DAM sob o nº 18239, expedido pela prefeitura municipal desta cidade, Certidão da Distribuição informando a inexistência de processo de Usucapião Rural ou Urbano, e outros distribuídos nesta Comarca, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, Certidão Negativa de Débitos trabalhistas nºs 102961445/2015, 102961665/2015 não se encontrando o referido imóvel agravado em nenhuma hipoteca ou qualquer tipo de ônus. Pelos outorgante comprador Samuel Fonseca de Arruda acima qualificado, me foi dito que aceitava a presente escritura em seus expressos termos. Assim o disseram e dou fé. A pedido das partes, lavrei esta escritura, a qual feita e lhes sendo lida acharam-na conforme, outorgaram, aceitaram e assinam. (ass) Fatima de Maria Prazeres Rodrigues, Samuel Fonseca de Arruda, Dispensadas as testemunhas na forma da Lei Federal nº 6.952/81. Eu, Cildilene Cristina Pereira Rodrigues da Silva, Oficial Substituta, escrevi e assino. Está conforme. Eu,  2ª Tabeliã Substituta, digitei, subscrevi, dato e assino.

O Referido é verdade e dou fé.

Anajatuba (MA), 25 de maio de 2015


Cildilene Cristina Pereira Rodrigues da Silva
Oficial Substituta



SERVENTIA EXTRAJUDICIAL

Matrícula nº 225 Protocolo nº 18.709

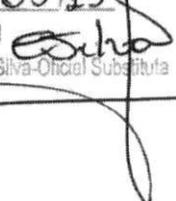
pag. 29F registrado no livro nº 2A

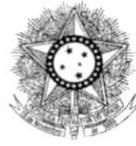
pag. 133F sob nº 02 obs. 1-

Anajatuba - MA, 25/05/15

Liana Sousa Bruno - Oficial

X Cildilene Cristina Pereira R. da Silva - Oficial Substituta





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: SAMUEL FONSECA DE ARRUDA

CPF: 045.424.913-66

Certidão n°: 76400862/2024

Expedição: 04/11/2024, às 09:42:09

Validade: 03/05/2025 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **SAMUEL FONSECA DE ARRUDA**, inscrito(a) no CPF sob o n° **045.424.913-66**, **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.



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: SAMUEL FONSECA DE ARRUDA
CPF: 045.424.913-66

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 15:52:41 do dia 12/09/2024 <hora e data de Brasília>.

Válida até 11/03/2025.

Código de controle da certidão: **F14F.C227.9CBC.A729**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



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

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO

Nº Certidão: 464808/24

Data da Certidão: 14/11/2024 09:53:12

CPF/CNPJ 04542491366 NÃO INSCRITO NO CADASTRO DE
CONTRIBUENTES DO ICMS DO ESTADO MARANHÃO.

Certificamos que, após a realização das consultas procedidas no sistema desta Secretaria, substanciado 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: 14/03/2025.

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: 094636/24

Data da Certidão: 14/11/2024 09:53:48

CPF/CNPJ CONSULTADO: 04542491366

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: 12/02/2025.

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.



PREFEITURA DE SAO LUÍS

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

CERTIDÃO NEGATIVA

NÚMERO DA CERTIDÃO: 00009763132024

Validade: 14/03/2025

SEMAD - ANAJATUBA
FOLHA 068
R
RUBRICA
CERTIFICADO
1020240092110002

CERTIFICAMOS QUE ATÉ A PRESENTE DATA NÃO CONSTA DÉBITO FISCAL RELATIVO A PESSOA FÍSICA, DESCRITA ABAIXO, RESERVA-SE O DIREITO DE A FAZENDA MUNICIPAL COBRAR DÍVIDAS POSTERIORMENTE COMPROVADAS HIPÓTESE PREVISTA NOS ARTIGOS 80 E 146, DA LEI 6.289, DE 28/12/2017 DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL.

DADOS DA PESSOA FÍSICA	
CPF: 045.424.913-66	Inscrição Municipal:
Nome: SAMUEL F ARRUDA	
OCUPAÇÃO PRINCIPAL	
-	
ENDEREÇO DE LOCALIZAÇÃO	
Logradouro: RUA 15 QD 12 CASA 12, 12	
Número: #numEndereco	Complemento:
Bairro: COHAMA	
Município: SAO LUIS - MA	CEP: 65074060

A presente certidão, sem conter rasuras, tem sua eficácia até a data de validade acima informada, tendo sido lavrada em São Luís (MA), em **14 de novembro de 2024 às 09:56**, sob o código de autenticidade nº **988841B4CDBF23DB84E9108D70D8C9B8**.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na Internet, em
<https://stm.semfaz.saoluis.ma.gov.br/validacaocertidao>.

"NÃO É VALIDA A CERTIDÃO QUE CONTIVER EMENDAS, RASURAS OU ENTRELINHAS."



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 ADMINISTRAÇÃO, vem apresentar a Justificativa de Preço acerca do presente processo administrativo que pretende contratar LOCADOR, mediante processo de inexigibilidade de licitação com fundamento no Art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021, objetivando locação de imóvel para o funcionamento da Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária, Pesca e Abastecimento de Anajatuba, localizado na Rua Magalhães de Almeida, nº 9, Centro, Anajatuba/MA, para atender a necessidade da Secretaria Municipal de Administração.

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

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

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

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

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

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

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

2. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO IMÓVEL:

A escolha do imóvel deve-se ao fato de o mesmo atender os interesses da Administração Pública que, visando o funcionamento da Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária, Pesca e



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

Abastecimento de Anajatuba,, naquele local, buscou o mais adequado possível, estando o localizado na Rua Magalhães de Almeida, nº 9, Centro, Anajatuba/MA. Soma-se a isso, o fato de o poder executivo não possui imóveis disponível para este fim, comprovado através de declaração de inexistência de imóvel já anexo aos autos. Assim sendo, buscou-se um imóvel vocacionado para tal intuito, com modelo e características próprias, tendo este uma ótima localização, isto é, o que facilita o acesso da população residente naquela localidade, e verificação após realização de avaliação do imóvel, que o preço está compatível com os preços do mercado imobiliário do Município, fato este determinante para escolha do mesmo, conforme já detalhado no ETP e Termo de Referência.

Anajatuba/MA, 14 de novembro de 2024

ANTONIA DO ESPIRITO SANTO DUTRA SILVA

Secretária Municipal de Administração
Decreto nº 218/2022



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 2024.10.14.0001, juntamente com a minuta de contrato, para análise e Parecer Jurídico da Inexigibilidade nº 011/2024, tendo como objeto a Locação de imóvel para o funcionamento da Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária, Pesca e Abastecimento de Anajatuba, localizado na Rua Magalhães de Almeida, nº 9, 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, 14 de novembro de 2024

ANTONIA DO ESPIRITO SANTO DUTRA SILVA

Secretária Municipal de Administração
Decreto nº 218/2022



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 Administração, 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 2024.10.14.0001 e proposta apresentada, independentemente de transcrição na parte em que com este não conflitar, submetem-se ao que dispõem o art. 37 e seguintes da Constituição Federal, a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis à espécie, para, entre si, pactuarem o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO, na forma e nas condições estabelecidas nas cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO - O presente contrato tem por objeto locação de imóvel para o funcionamento da Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária, Pesca e Abastecimento de Anajatuba, localizado na Rua Magalhães de Almeida, nº 9, 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.	QNT.	Valor Unit.	Valor Total
1	Locação de imóvel para o funcionamento da Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária, Pesca e Abastecimento de Anajatuba, localizado na Rua Magalhães de Almeida, nº 9, Centro, Anajatuba/MA	Mês	12		

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

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 assistência social;

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

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

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

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

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

Parágrafo nono - Pagar os impostos, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e taxas, incidentes sobre o imóvel;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

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

RÚBRICA _____
FOLHA _____
SEMAD - ANAJATUBA _____
SEMAD - ANAJATUBA _____
FOLHA 096
RÚBRICA R

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, de acordo com o Art. 107 da Lei Nº 14.133, de 01 de Abril de 2021.

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 Administração terá o prazo de 30 (trinta) dias úteis para entrega das chaves e demais providências cabíveis, sem qualquer ônus para Administração.

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

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

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

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

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

PROJETO/ATIVIDADE 04122 0017 2017 MANUTENÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

NATUREZA 3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física

DOTAÇÃO 04122 0017 2017 0000 MANUTENÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

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 SEMAD, 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 CONTRATANTES e pelas testemunhas abaixo, dele sendo extraídas as necessárias cópias que



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

terão o mesmo valor do original.

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: 2024.10.14.0001, de 14/10/2024.

SOLICITANTE: Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária, Pesca e Abastecimento, **sob a rubrica orçamentária da Secretaria Municipal de Administração.**

ASSUNTO: Inexigibilidade de Licitação. **Locação do Imóvel para Funcionamento da Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária, Pesca e Abastecimento de Anajatuba/MA.**

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA, PECUÁRIA, PESCA E ABASTECIMENTO 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 probidade administrativa, da igualdade, do planejamento, da transparência, da eficácia, da segregação de funções, da motivação, da vinculação ao edital, do julgamento objetivo, da segurança jurídica, da razoabilidade, da competitividade, da proporcionalidade, da celeridade, da economicidade e do desenvolvimento nacional sustentável, assim como as disposições do Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942 (Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro), enquanto matérias de ordem pública.*

Cuida-se do Processo em epígrafe, à guisa de **Contratação de Locação do Imóvel para Funcionamento da Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária, Pesca e Abastecimento 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

Nessa perspectiva, objetiva-se atribuir tratamento uniforme ao tema, contribuindo para a segurança jurídica das contratações.

Esclareço de início aos Órgãos de Controle que a demanda encontra-se correndo na Rubrica Orçamentária da Secretaria Municipal de Administração em vista de Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária, Pesca e Abastecimento, não possuir orçamento para cobrir a despesa.

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 EXISTE IMÓVEL NO ACERVO MUNICIPAL**, capaz de atender às necessidades do Órgão Público citado. Nesse trilhar, a Ordenadora de Despesas, ANTÔNIA DO ESPÍRITO SANTO DUTRA SILVA, 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 da Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária, Pesca e Abastecimento 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 cancelado por **Gustavo Freire dos Santos** (fls.03-05);
- ✓ Solicitação da Ordenadora de Despesas e Declaração de Inexistência de Imóveis Públicos Vagos e Disponíveis assinada pelo Diretor de Arrecadação do Setor de Tributos (fls.06-08);
- ✓ Solicitações de Avaliação Prévia para Locação de Imóvel e respectiva Avaliação (fls.09-30);
- ✓ Designação da Equipe de Planejamento para Elaboração do ETP e **aprovação ao seu final** (fls.31-37);
- ✓ Solicitação e Termo de Referência com **aprovação ao final pelo Ordenador de despesas** (fls.38-45);
- ✓ Solicitação e Dotação Orçamentária assinada pelo Contador JADEVALDO CRUZ RIBEIRO CRC/MA nº 13047/O-5 (fls.46-47);
- ✓ Declarações sobre Impacto Orçamentário-Financeiro, assinada pela Secretária Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social Debora Dutra Ferreira (fls.49);
- ✓ Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira, assinada pela Secretária Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social Debora Dutra Ferreira (fls.48);
- ✓ 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.50-68);
- ✓ Justificativa da Contratação via Inexigibilidade (fls.69-70);
- ✓ Encaminhamento à PGM (fls.71);
- ✓ Minuta de Contrato (fls.72-73).

Eis a breve digressão dos fatos. Passaremos a expor:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

2 - DA POSSIBILIDADE DE UTILIZAÇÃO DO PARECER REFERENCIAL

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

Cabe a esta procuradoria a emissão de parecer acerca do enquadramento jurídico da contratação, informando sobre a adequação dos procedimentos adotados, incluindo opinião expressa sobre a regularidade ou não do processo, considerando a possibilidade de efetuar a inscrição mediante inexigibilidade de licitação e de realização de pagamento anterior à realização do evento (pagamento antecipado).

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.

Daí, 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



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

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

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

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

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

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

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

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

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

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

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

3 – FUNDAMENTAÇÃO

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

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

14.133/2021, mais conhecida como Nova Lei Geral de Licitações e Contratos Administrativos – NLLCA.

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

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

Cumpramos 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:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

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

[...]

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

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

*Justen Filho e Jessé Pereira Júnior a respeito desse comando legal: “A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse sob a tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado... **Antes de promover a contratação direta, a Administração deverá comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo...**” (Marçal Justen Filho, Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 11ª Edição, p. 250).*

“Em princípio, a Administração compra ou loca mediante licitação, tais e tantas podem ser as contingências do mercado, variáveis no tempo e no espaço, a viabilizarem a competição. Mas se a operação tiver por alvo imóvel que atenda a necessidades específicas cumuladas de instalação e localização dos serviços, a área de competição pode estreitar-se de modo a ensejar a dispensa... Nestas circunstâncias, e somente nelas, a Administração comprará ou locará diretamente, inclusive para que não se frustre 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)***



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

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

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

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

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

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

Com relação ao prazo necessário para a amortização dos investimentos realizados no imóvel, este deve ser avaliado pela Administração antes de se firmar o contrato de aluguel. Em Acórdão recente do TCU^[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:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

- I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo; (feito)*
- II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei; (feito)*
- III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos; (feito)*
- IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido; (feito)*
- V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária; (existe)*
- VI - razão da escolha do contratado; (feito)*
- VII - justificativa de preço; (feito)*
- VIII - autorização da autoridade competente. Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial. (existe) Porém, a publicação, ainda não alcançou esse estágio*

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

4 - CONCLUSÃO

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

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

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO, EM ANAJATUBA/MA, 21 DE NOVEMBRO 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 169/2024-CGM**Modalidade:** Inexigibilidade nº 011/2024**Processo Administrativo nº** 2024.10.14.0001**Objeto:** Locação de imóvel para funcionamento da Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária, Pesca e Abastecimento, localizada à Rua Magalhães de Almeida, nº 09 - Centro do município de Anajatuba/MA.**RELATÓRIO DE ANÁLISE TÉCNICA**

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

1. Dados gerais do processo administrativo

O processo administrativo foi autuado sob o número nº 2024.10.14.0001, no dia 14 de outubro de 2024, tendo como objeto a locação de imóvel para funcionamento da Secretaria Municipal de Agricultura, Pecuária, Pesca e Abastecimento, localizada à Rua Magalhães de Almeida, nº 09 - Centro do município de Anajatuba/MA.

A Autoridade Ordenadora da Despesa como órgão gerenciador para o processo é a Secretária Municipal de Administração, conforme Decreto Municipal nº 218/2022.

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;	14/10/2024	001
II	Abertura de processo administrativo;	14/10/2024	002
III	Documento de Formalização e Demandas - DFD com Certificação de inexistência de imóveis públicos vagos e Disponíveis emitido pelo Setor de Tributos (anexo);	14/10/2024	003 - 006
IV	Solicitação ao departamento de engenharia sobre Avaliação Prévia para Locação do Imóvel;	14/10/2024	007 - 008
V	Encaminhamento do Relatório do Departamento de Engenharia sobre Avaliação para Locação do Imóvel e anexos;	31/10/2024	009 - 030
VI	Designação da equipe de planejamento para elaboração do Estudo Técnico Preliminar - ETP;	31/10/2024	031

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

VII	Estudo Técnico Preliminar - ETP;	31/10/2024	032 - 036
VIII	Encaminhamento dos autos com aprovação do ETP para o Setor de Compras para elaboração do Termo de Referência;	31/10/2024	037
IX	Encaminhamento do Termo de Referência para análise e aprovação do Ordenador da Despesa;	01/11/2024	038 - 045
X	Solicitação de dotação orçamentária;	01/11/2024	046
XI	Despacho da contabilidade ao Ordenador da despesa, em resposta sobre a dotação orçamentária;	01/11/2024	047
XII	Declaração de adequação orçamentária e financeira, declaração sobre estimativa do impacto orçamentário-financeiro;	01/11/2024	048 - 049
XIII	Solicitação de Aceite da proposta de preços e envio de documentações junto ao proprietário do Imóvel;	04/11/2024	050
XIV	Resposta sobre Declaração de anuência e documentos pessoais e do imóvel;	07/11/2024	051 - 068
XV	Justificativa da Inexigibilidade da Licitação;	14/11/2024	069 - 070
XI	Encaminhamento dos autos com Minuta do Aviso de Contratação direta, para análise e parecer do Procurador Geral;	14/11/2024	071 - 078
XVII	Parecer Jurídico sobre a Minuta;	21/11/2024	079 - 088

A necessidade da contratação partiu do Secretário Executivo, o Sr. Gustavo Freire dos Santos, responsável pelo Documento de Formalização da demanda – DFD com a certificação da inexistência de imóveis Públicos Vagos e Disponíveis, emitida pelo Departamento de Tributos em anexo, onde encaminha à Secretária Municipal de Administração, a Sra. ANTÔNIA DO ESPÍRITO SANTO DUTRA SILVA, solicitando providências para a contratação. Ato contínuo, a Secretária Municipal de Administração 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 e seus anexos à Secretária de Administração sendo o imóvel avaliado no valor **MENSAL** de **R\$ 3.500,00** (três mil e quinhentos reais). 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 Departa-



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

mento de Compras para a elaboração do Termo de Referência. Após a elaboração do Termo de Referência, encaminhou-se para apreciação e providências da Secretária.

Aprovado o Termo de Referência, a Secretária em consulta sobre informação da dotação orçamentária ao contador municipal, informa a existência de disponibilidade orçamentária para a referida despesa. Ato contínuo, o ordenador de despesa declara adequação orçamentária e financeira, e, sobre a estimativa sobre impacto orçamentário-financeiro.

Dando prosseguimento, a Secretária de Administração, em carta consulta, solicita os documentos e aceita da proposta de preços ao proprietário do imóvel, que, posteriormente aceita e fornece a documentação necessária para a formalização do contrato.

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

3. Conclusão

Considerando que o presente Parecer Técnico se propõe a subsidiar a Autorização para contratação da Licitação pelo Ordenador da Despesa; considerando análise detalhada e descrita no parecer jurídico (fls 079 – 088), onde este, se manifesta de forma que **“PODERÁ OCORRER A CELEBRAÇÃO DE CONTRATO”**, 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, 21 de novembro 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 011/2024, para **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA, PECUÁRIA, PESCA E ABASTECIMENTO DE ANAJATUBA, LOCALIZADO NA RUA MAGALHÃES DE ALMEIDA, Nº 9, CENTRO, ANAJATUBA/MA**, imóvel este, RUA MAGALHÃES DE ALMEIDA, Nº 9, CENTRO, ANAJATUBA/MA nos termos do art. 74, inciso V da Lei 14.133/2021, conforme Processo Administrativo nº 2024.10.14.0001/2024, cujo contratação deverá ser celebrada com o LOCADOR Sr. **SAMUEL FONSECA DE ARRUDA**, portador da Cédula de Identidade RG nº 0294994720050 e CPF nº 045.424.913-66 residente e domiciliado na Rua 15, Quadra 12, Casa 12, Bairro: Cohama, - São Luís – MA. A contratação será no valor mensal de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), totalizando o valor de \$ 42.000,00 (quarenta e dois 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, 21 de novembro de 2024.

ANTONIA DO ESPIRITO SANTO DUTRA SILVA
Secretária Municipal de Administração
Decreto nº 218/2022

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO - LICITAÇÃO - AUTORIZAÇÃO PARA CONTRATAÇÃO DIRETA
INEXIGIBILIDADE Nº 011/2024

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

SEMAD - ANAJATUBA
FOLHA 093
RÚBRICA R

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 011/2024, para **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA, PECUÁRIA, PESCA E ABASTECIMENTO DE ANAJATUBA, LOCALIZADO NA RUA MAGALHÃES DE ALMEIDA, Nº 9, CENTRO, ANAJATUBA/MA**, imóvel este, RUA MAGALHÃES DE ALMEIDA, Nº 9, CENTRO, ANAJATUBA/MA nos termos do art. 74, inciso V da Lei 14.133/2021, conforme Processo Administrativo nº 2024.10.14.0001/2024, cujo contratação deverá ser celebrada com o LOCADOR Sr. **SAMUEL FONSECA DE ARRUDA**, portador da Cédula de Identidade RG nº 0294994720050 e CPF nº 045.424.913-66 residente e domiciliado na Rua 15, Quadra 12, Casa 12, Bairro: Cohama, - São Luís – MA. A contratação será no valor mensal de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), totalizando o valor de \$ 42.000,00 (quarenta e dois 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, 21 de novembro de 2024. **ANTONIA DO ESPIRITO SANTO DUTRA SILVA** - Secretária Municipal de Administração - Decreto nº 218/2022

SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL - LICITAÇÃO - TERMO DE ADJUDICAÇÃO E
HOMOLOGAÇÃO PREGÃO ELETRÔNICO Nº 012/2024

TERMO DE ADJUDICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO
PREGÃO ELETRÔNICO nº 012/2024

A Secretária Municipal de Assistência Social do Município de Anajatuba – MA, no uso de suas atribuições legais, e tendo em vista que foram cumpridas todas as formalidades da Lei nº 14.133/2021, ante ao Pregão Eletrônico nº 012/2024, que tem por objeto 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 esportivo, para atender as necessidades de diversas Secretarias Municipais de Anajatuba – MA, com fulcro no art. 71, inciso IV, da Lei Federal nº 14.133/2021, bem como em base no Relatório de julgamento da sessão pública e pareceres técnico e jurídico constante nos autos, **ADJUDICO** o objeto e **HOMOLOGO** o resultado do Pregão Eletrônico nº 012/2024, em favor da empresa, conforme demonstrado abaixo:

RESUMO

Fornecedor	Estimado	Homologado	Diferença
A P SANTA BARBARA LTDA - 36.678.732/0001-82 <u>LMLCONT@GMAIL.COM</u> - (98) 98153-5337	81.615,35	75.304,00	6.311,35 Proveito (7,73%)
SANTA VITORIA EMPREENDEIMENTOS LTDA - 28.033.910/0001-90 <u>distribuidoraoficialprime@gmail.com</u> - (98) 98146-3102	286.660,89	208.434,71	78.226,18 Proveito (27,29%)

