



Prefeitura Municipal de Anajatuba

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

# CAPA DO PROCESSO

2024.05.07.0055



Data/Hora: 07/05/2024 16:13:39

Assunto/Tipo: ABERTURA DE PROCESSO ADMINISTRATIVO



2024.05.07.0055

## Descrição do protocolo

Solicito abertura de processo para locação de imóvel para o funcionamento das Diretorias da Mulher e Juventude da Assistência Social de Anajatuba

## Consulte o andamento do seu protocolo no nosso site

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

### PROTOCOLO: 2024.05.07.0055 - PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA



Setor: PROTOCOLO  
Descrição: Solicito abertura de processo para locação de imóvel para o funcionamento das Diretorias da Mulher e Juventude da Assistência Social de Anajatuba  
Link: <https://www.aprotocolo.com.br/anajatuba/protocolo/10397>

DATA/HORA: 07/05/2024 16:13:39



2024.05.07.0055

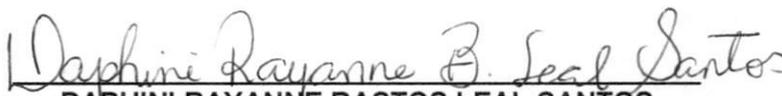


**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA**  
Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

**TERMO DE ABERTURA DE PROCESSO**

Em **07 de maio de 2024** procedeu-se a abertura do **Processo Administrativo nº 2024.05.07.0055**, com o objetivo de **Locação de imóvel para o funcionamento das Diretorias da Mulher e Juventude de Anajatuba**, localizado na **TV. São Raimundo, s/n, Centro - Anajatuba/MA**. Com este fim e para constar, eu, **DAPHINI RAYANNE BASTOS LEAL SANTOS** lavrei o presente termo que vai por mim assinado.

ANAJATUBA/MA, 07 de maio 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 Assistência e Desenvolvimento Social, aos cuidados da Secretária Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social, a Sra. DÉBORA DUTRA FERREIRA, **Documento de Formalização da Demanda – DFD** para análise de conveniência e oportunidade quanto necessidade da contratação e demais providências cabíveis.

<b>SETOR REQUISITANTE (Unidade/Setor/Departamento):</b>	
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTENCIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL.	
<b>RESPONSÁVEL PELA FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA:</b>	<b>MATRÍCULA:</b>
THAIS DE JESUS MARVÃO DE OLIVEIRA	18546-1
<b>E-MAIL INSTITUCIONAL:</b>	<b>Ato de Nomeação</b>
assistenciasocial@anajatuba.ma.gov.br	Dec. 263/2023

#### 1. JUSTIFICATIVA

##### 1.1. IDENTIFICAÇÃO DA DEMANDA

Considerando que a Administração Pública, não dispõe de imóvel próprio para instalação para o funcionamento das Diretorias da Mulher e Juventude de Anajatuba.

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

A Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social (SEMAS) desempenha um papel crucial no suporte às comunidades locais, especialmente em áreas que abordam questões específicas relacionadas à mulher e à juventude

A escolha do imóvel deve-se ao fato de o mesmo atender os interesses da Administração Pública que, visando o funcionamento das Diretorias da Mulher e Juventude de Anajatuba, naquele local, buscou o mais adequado possível, estando o mesmo situado na TV. São Raimundo, s/n, Centro - Anajatuba/MA. O poder executivo não possui imóveis disponíveis para este fim, assim sendo, buscou-se um imóvel vocacionado para tal intuito, com modelo e características próprias, tendo este uma ótima localização, isto é, o que facilita o acesso da população residente naquela localidade.

##### 1.2. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

**SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL**

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

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



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

A Locação de imóvel para o funcionamento das Diretorias da mulher e Juventude de Anajatuba, localizado na TV. São Raimundo, s/n, 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 assistencial e contribuindo para a eficiência no atendimento.

O imóvel apresentar características únicas que o tornam adequado para abrigar uma diretoria, como estrutura física adaptada às necessidades específicas de uma DIRETORIA, 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 médicos.

### 1.3 RESULTADOS ALMEJADOS

1. **Empoderamento das Mulheres e Jovens:** Proporcionar acesso a recursos, educação e oportunidades que capacitem mulheres e jovens a tomar decisões informadas, alcançar seus objetivos pessoais e contribuir de forma significativa para suas comunidades.
2. **Redução das Desigualdades de Gênero e Idade:** Trabalhar para diminuir as disparidades de gênero e idade em áreas como educação, emprego, saúde e participação política, garantindo igualdade de oportunidades e tratamento justo para todas as pessoas.
3. **Prevenção da Violência e Proteção dos Direitos:** Desenvolver programas e serviços que previnam a violência de gênero, o abuso juvenil e outras formas de violação dos direitos humanos, garantindo um ambiente seguro e saudável para mulheres e jovens.
4. **Melhoria da Saúde e Bem-Estar:** Oferecer serviços de saúde sexual e reprodutiva, apoio psicossocial, programas de prevenção de doenças e acesso a informações sobre saúde mental, promovendo o bem-estar físico e emocional das mulheres e jovens.
5. **Desenvolvimento de Habilidades e Capacidades:** Fornecer oportunidades de aprendizado, treinamento profissional e desenvolvimento de habilidades que preparem mulheres e jovens para enfrentar os desafios do mercado de trabalho e alcançar seu potencial máximo.
6. **Engajamento Cívico e Participação Comunitária:** Incentivar mulheres e jovens a se envolverem ativamente na vida comunitária, participando de processos democráticos, atividades voluntárias e iniciativas de desenvolvimento local que promovam a inclusão e a coesão social.
7. **Fortalecimento dos Vínculos Familiares e Comunitários:** Promover relações saudáveis e apoio mútuo dentro das famílias e comunidades, criando redes de

**SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL**

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA  
[www.anajatuba.ma.gov.br](http://www.anajatuba.ma.gov.br)



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

suporte que ajudem mulheres e jovens a enfrentar desafios e superar adversidades.

### 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 das Diretorias da Mulher e Juventude de Anajatuba, localizado na TV. São Raimundo, s/n, Centro - Anajatuba/MA.	Mês	07

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

### 3. PREVISÃO DE DISPONIBILIDADE DOS ITENS

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

### 4. INDICAÇÃO DO FISCAL DO CONTRATO

- Para acompanhar e assegurar o cumprimento das obrigações contratuais, a Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social 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 Assistência e Desenvolvimento Social de Anajatuba – Ma.

### 6. ENCAMINHAMENTO

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA  
[www.anajatuba.ma.gov.br](http://www.anajatuba.ma.gov.br)



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

- 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, 07 de maio de 2024.

*Thais de Jesus Marvão de Oliveira*

**THAIS DE JESUS MARVÃO DE OLIVEIRA**

Gestora de Benefícios Assistenciais

Responsável pela Formalização da Demanda

Decreto nº263/2023



SEMAS - ANAJATUBA  
FOLHA 007  
RÚBRICA [assinatura]

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

SEMAS - ANAJATUBA  
FOLHA 007  
RÚBRICA [assinatura]

À Sra.  
Thais de Jesus Marvão de Oliveira  
**Gestora de Benefícios Assistenciais**  
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 das Diretorias da Mulher e Juventude de Anajatuba**, situado nas proximidades da Tv. São Raimundo, s/n, Centro, na cidade de Anajatuba – MA, levando em consideração critérios como localização, infraestrutura disponível e capacidade de adaptação para uso como unidade de assistência social.

Anajatuba – MA, 07 de maio de 2024

  
\_\_\_\_\_  
**JOÃO COSTA FILHO**  
Diretor de Arrecadação  
Decreto nº 035/2022



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

À Sra.

AMANDA D'FÁTIMA MENDES SOUSA

**Diretora de Engenharia**

Prefeitura Municipal de Anajatuba-MA

Assunto: Solicitação de Avaliação Prévia para Locação de Imóvel

Prezada,

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 das Diretorias da Mulher e Juventude 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 uma unidade de assistência social.

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

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



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

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

Reconhecemos a importância dos serviços de assistência social acessíveis para a comunidade de Anajatuba. No entanto, estamos comprometidos em explorar outras alternativas viáveis, como locação de imóveis adequados ou parcerias público-privadas, para garantir que as Diretorias da Mulher e Juventude de Anajatuba possa ser estabelecida e operada de maneira eficaz.

Considerando a necessidade de estabelecer um espaço para o funcionamento das Diretorias da Mulher e Juventude 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, 08 de maio de 2024

*Débora Dutra Ferreira*

**DÉBORA DUTRA FERREIRA**

Secretária Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social  
Decreto n° 362/2024



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

Anajatuba – MA, 15 de maio de 2024

À Sra.

**DÉBORA DUTRA FERREIRA**

**Secretário Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social**

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 TV. São Raimundo, s/n, Centro - Anajatuba/MA, objetivando a locação de imóvel para o funcionamento das Diretorias da Mulher e Juventude de Anajatuba.

Atenciosamente,

**RENAN JORGÉ SOUSA MENDES**

Engenheiro Civil

CREA MA 111979659-8/MA



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA**

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

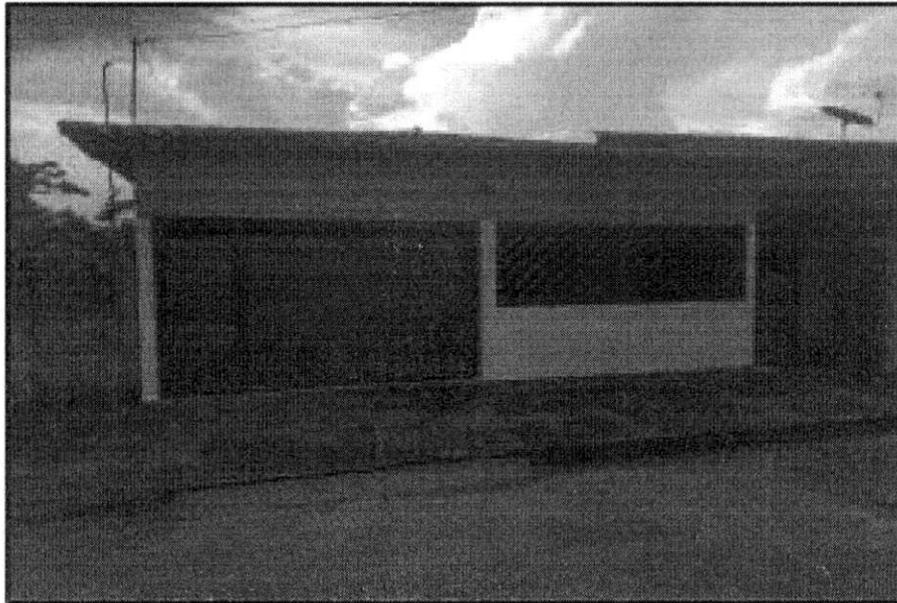


Imagem do imóvel avaliando.

**RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO Nº 005/2024**

Endereço do imóvel: Rua Miguel Moreno da Cruz, s/nº

Bairro Centro

Anajatuba/MA

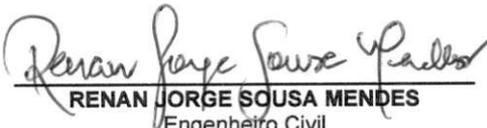


## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

# RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO nº 005/2024

Folha resumo

<b>Endereço do imóvel:</b> Travessa São Raimundo, s/nº, Bairro São Raimundo.		
<b>Cidade:</b> Anajatuba		<b>UF:</b> MA
<b>Objetivo da avaliação:</b> Determinar o valor de locação do imóvel.		
<b>Finalidade da avaliação:</b> Subsidiar o processo de locação do imóvel.		
<b>Solicitante e/ou interessado:</b>  Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social - SEMAS		
<b>Proprietário:</b> Célia Regina Carvalho Silva, CPF nº 642.388.493-53		
<b>Tipo do imóvel:</b> Residencial		
<b>Área Útil:</b> 84,11 m <sup>2</sup>	<b>Área construída:</b> 95,47 m <sup>2</sup>	
<b>Metodologia:</b> Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - MCDDM		
<b>Especificação:</b> Grau de fundamentação: I; Grau de precisão: III		
<b>Valor adotado na avaliação:</b>  <b>R\$ 1.715,00 (Mil Setecentos e Quinze Reais)</b>		
 <b>RENAN JORGE SOUSA MENDES</b> Engenheiro Civil CREA MA 111979659-8/MA		



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

### ÍNDICE

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

**ANEXOS:**

**Anexo I – Descrição Técnica / Memória de Cálculo**

**Anexo II – Imagem de Localização do Imóvel - Google Earth**

**Anexo III – Relatório Fotográfico do Imóvel Avaliando**

**Anexo IV – Planta/Croqui do Imóvel**

**Anexo V – Declaração de Inexistência de Imóveis Públicos Vagos**

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

**Anexo VII – Anotação de Responsabilidade Técnica**



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

### RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO Nº 005/2024

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

#### 1 – SOLICITANTE

Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social - SEMAS

#### 2 – OBJETIVO

Determinar o valor de locação do imóvel.

#### 3 – FINALIDADE

Subsidiar o processo de locação do imóvel.

#### 4 – PROPRIETÁRIO

Célia Regina Carvalho Silva, CPF nº 642.388.493-53

#### 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 Travessa São Raimundo, Bairro São Raimundo, foram consideradas as informações constatadas *in loco* quando da vistoria ao imóvel, realizada em 13 de maio 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

Travessa São Raimundo, s/nº, Bairro São Raimundo, Município de Anajatuba – MA.

#### Coordenadas:

Latitude: 3°15'52.06"S

Longitude: 44°36'46.72"O

#### 6.2 – Caracterização da Região

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

#### 6.3 – Descrição do imóvel

Trata-se de um imóvel urbano. A área construída de 95,47 m<sup>2</sup> e a área útil de 84,11m<sup>2</sup>, conforme Planta Baixa/Croqui da Edificação (Anexo IV).

##### 6.3.1 – Descrição das Edificação

A edificação possui como principais características:

#### Área 95,47 m<sup>2</sup>

Piso: Cerâmica.

Paredes: Pintadas a tinta PVA.

Forno: Sem Forno.

Cobertura: Trama de madeira 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: 8 anos

#### DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490-000 Anajatuba - MA  
[www.anajatuba.ma.gov.br](http://www.anajatuba.ma.gov.br)



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA**

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

### **7 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

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

### **8 – METODOLOGIA**

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

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

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

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

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



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA**

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

**9 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

**9.1 – Grau de Fundamentação**

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

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

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

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

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



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA**

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

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

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

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

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

**9.2 – Grau de Precisão**

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

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

**GRAU DE PRECISÃO**

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

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

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

[assinatura]



## 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	95,47 m <sup>2</sup>	R\$ 1.695,46	R\$ 1.716,17	R\$ 1.736,88

Ante o exposto e de acordo com a análise técnica realizada, informamos que o valor para Locação mais representativo para o imóvel em questão é de **R\$ 1.715,00 (Mil Setecentos e Quinze Reais)**.



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA**

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

### **12 – TERMO DE ENCERRAMENTO:**

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

Anexo I – Descrição Técnica / Memória de Cálculo

Anexo II – Imagem de Localização do Imóvel - Google Earth

Anexo III – Relatório Fotográfico do Imóvel Avaliando

Anexo IV – Planta/Croqui do Imóvel

Anexo V – Declaração de Inexistência de Imóveis Públicos Vagos

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

Anexo VII – Anotação de Responsabilidade Técnica

Anajatuba, 15 de maio de 2024.

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

ANEXO I  
 DESCRIÇÃO TÉCNICA

1) MÉTODO EMPREGADO

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

2) IMÓVEIS AMOSTRADOS PARA COMPARAÇÃO

2.1- IMÓVEL 1

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

a) Área total construída -----	112,00	m <sup>2</sup>
b) Valor do aluguel -----	2.030,00	R\$
c) Valor por metro quadrado -----	18,13	R\$/m <sup>2</sup>

2.2- IMÓVEL 2

Um imóvel com três salas, depósito e uma área de 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-----	132,00	m <sup>2</sup>
b) Valor do aluguel-----	2.350,00	R\$
c) Valor por metro quadrado-----	17,80	R\$/m <sup>2</sup>

2.3- IMÓVEL 3

Um imóvel com três quartos, terraço, sala e cozinha integrados, banheiro, 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 -----	110,00	m <sup>2</sup>
b) Valor do aluguel -----	1.980,00	R\$
c) Valor por metro quadrado -----	18,00	R\$/m <sup>2</sup>

3) HOMOGENEIZAÇÃO

Imóvel	R\$/m <sup>2</sup>	R\$/m <sup>2</sup> homog.
1	8,61	18,13
2	7,67	17,80
3	6,64	18,00

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

Média:  $X = \sum(X_i)/n$

**X = 17,98**

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

**S = 0,16**

4) VERIFICAÇÃO DOS VALORES PELO CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET.

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

Amostra	Desvio (d)	Situação
1	0,92	Pertinente
2	1,07	Pertinente
3	0,15	Pertinente

5) CÁLCULO DA AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA.

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar. Eles são determinados pelas fórmulas  $Li = X - tc*S/\sqrt{(n-1)}$  e  $Ls = X + tc*S/\sqrt{(n-1)}$ , 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:  $Li = X - tc*S/\sqrt{(n-1)}$

**Li = 17,76**

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

**Ls = 18,19**

**6) CÁLCULO DO CAMPO DE ARBÍTRIO**

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança sendo portanto de R\$ 17,76 a R\$ 18,19

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

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

a) Valor unitário do aluguel do imóvel avaliado -----	<b>17,98 R\$/m<sup>2</sup></b>
b) Valor mínimo aluguel -----	1.695,46 R\$
c) Valor médio aluguel -----	1.716,17 R\$
d) Valor máximo aluguel -----	1.736,88 R\$

**Valor do aluguel do imóvel avaliado adotado: 1.715,00 R\$**

Anajatuba-MA, 15 de Maio de 2024



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

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

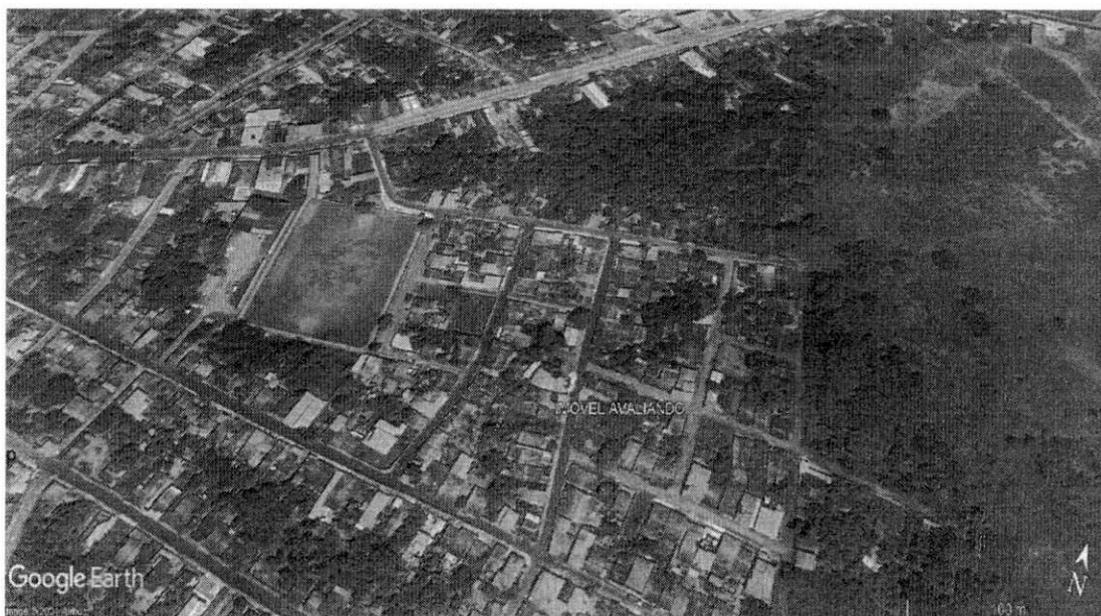


Imagem Google Earth – Localização do Imóvel

ANEXO II  
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01: Vista da Fachada do Imóvel



Foto 02: Vista do logradouro de acesso ao imóvel

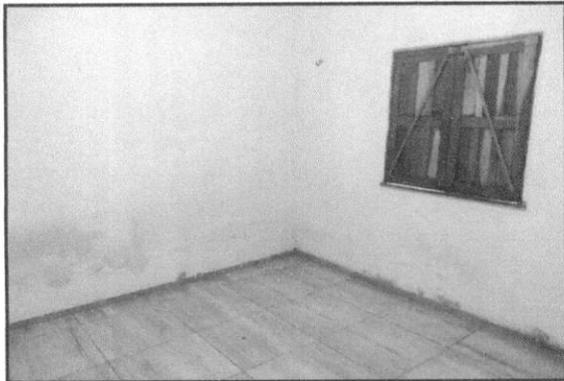


Foto 03: Imagem do Quarto



Foto 04: Imagem da Sala de Estar/Jantar



Foto 05: Vista da Varanda, com destaque para o revestimento cerâmico



Foto 06: Vista Banheiro, com destaque ao revestimento cerâmico em paredes e piso.

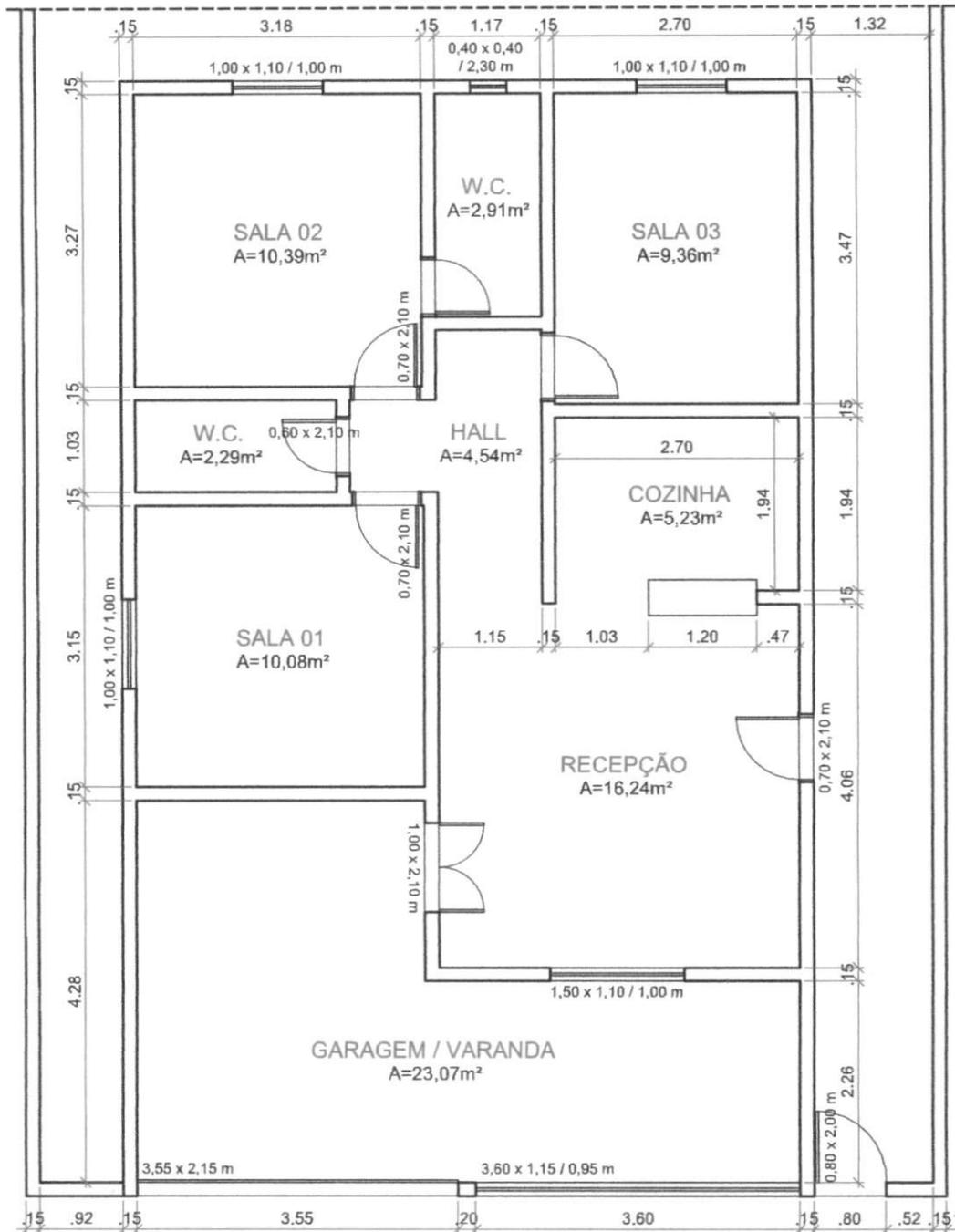


SEMAS - ANAJATUBA  
FOLHA 026  
RÚBRICA J

## **PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA**

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

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



RESPONSÁVEL TÉCNICO:  
**RENAN MENDES**  
CREA 1119796598

FORMATO A4 (297 X 210 mm)

## DIRETORIAS DA MULHER E JUVENTUDE

PRANCHA:

**Planta - Baixa / Prédio Diretorias de Mulher & Juventude**

LOCAL:

**Travessa São Raimundo, Bairro São Raimundo**

ÁREA ÚTIL / CONSTRUÍDA:

**84,11 m<sup>2</sup> / 95,47 m<sup>2</sup>**

DATA:

**MAIO/2024**

ESCALA:

**1/75**

OBS.:

FOLHA:

**01/01**



SEMAS - ANAJATUBA  
FOLHA 028  
RÚBRICA J

**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**

**DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA**

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

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



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

CREA-MA

ART OBRA / SERVIÇO  
Nº MA20240774122

SEMAS - ANAJATUBA  
FOLHA 029  
RÚBRICA Página 1/1

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Maranhão

INICIAL

1. Responsável Técnico

RENAN JORGE SOUSA MENDES

Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL

RNP: 1119796598

Registro: 1119796598MA

2. Dados do Contrato

Contratante: PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

RUA BENEDITO LEITE

Complemento:

Cidade: ANAJATUBA

Bairro: CENTRO

UF: MA

CPF/CNPJ: 06.002.372/0001-33

Nº: 868

CEP: 65490000

Contrato: Não especificado

Valor: R\$ 900,00

Ação Institucional: Outros

Celebrado em:

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

3. Dados da Obra/Serviço

RUA TRAVESSA SÃO RAIMUNDO

Complemento:

Cidade: ANAJATUBA

Data de Início: 13/05/2024

Finalidade:

Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

Bairro: SÃO RAIMUNDO

UF: MA

Previsão de término: 15/05/2024

Coordenadas Geográficas: -3.264481, -44.612937

Código: Não Especificado

Nº: S/N

CEP: 65490000

CPF/CNPJ: 06.002.372/0001-33

4. Atividade Técnica

14 - Elaboração

66 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE EDIFICAÇÃO > #1.1.1 - DE ALVENARIA

Quantidade

Unidade

1,00

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 das Diretorias da Mulher e Juventude de Anajatuba, órgão da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social de Anajatuba/MA.

6. Declarações

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

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

7. Entidade de Classe

SEM INDICAÇÃO DE ENTIDADE DE CLASSE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

RENAN JORGE SOUSA MENDES - CPF: 607.140.663-38

\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Local

data

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

9. Informações

10. Valor

Pagamento não identificado.

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-ma.sitac.com.br/publico/>, com a chave: xY2cc  
Impresso em: 15/05/2024 às 11:16:27 por: ip: 168.232.133.50

www.creama.org.br

atendimento@creama.org.br

Tel: (98) 2106-8300

Fax: (98) 2106-8303





## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

### 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 Assistência e Desenvolvimento Social 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 das Diretorias da Mulher e Juventude de Anajatuba, localizado na TV. São Raimundo, s/n, Centro - Anajatuba/MA.	Mês	07

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. THAIS DE JESUS MARVÃO DE OLIVEIRA – GESTORA DE BENEFÍCIOS ASSISTENCIAIS
- II. CONCEIÇÃO DE MARIA MARTINS BOGEA – SECRETÁRIA EXECUTIVA, INTEGRANTE TÉCNICO.

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

Anajatuba/MA, 15 de maio de 2024

*Debora Dutra Ferreira*

**DÉBORA DUTRA FERREIRA**

Secretária Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social  
Decreto nº 362/2024



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

### 01. INTRODUÇÃO

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

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

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

### 02. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A demanda ora em análise refere-se ao processo nº 2024.05.07.0055, que tem como objeto a Locação de imóvel para o funcionamento das Diretorias da Mulher e Juventude de Anajatuba, localizado na TV. São Raimundo, s/n, Centro - Anajatuba/MA.

É importante frisar que o imóvel objeto da locação serve como base para as Diretorias da Mulher e Juventude de Anajatuba há mais de 2 (dois) anos, e que de acordo com a demandante o mesmo atende as finalidades principais 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 das Diretorias da Mulher e Juventude de Anajatuba, localizado na TV. São Raimundo, s/n, Centro - Anajatuba/MA, o imóvel em questão pode ser considerado estrategicamente localizado para atender à demanda da população da área central de Anajatuba/MA, proporcionando fácil acesso aos serviços e contribuindo para a eficiência no atendimento.

O imóvel apresenta características únicas que o tornam adequado para abrigar uma unidade de assistência social, como estrutura física adaptada às necessidades específicas das Diretorias da Mulher e Juventude 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 da população que precisam de atendimentos.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021,



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

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\$ 1.715,00 (Mil, setecentos e quinze reais) mensais.

### 05. LEVANTAMENTO DE MERCADO

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

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

#### 5.1- Aquisição

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

#### 5.2 Locação

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

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

#### 5.3 Análise da Solução

Desta feita, concluímos pela seguinte solução:



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

- **Solução escolhida:** Locação de imóvel, destinado ao funcionamento das Diretorias da Mulher e Juventude 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 Diretorias da Mulher e Juventude 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 das Diretorias da Mulher e Juventude.

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 das Diretorias da Mulher e Juventude de Anajatuba, localizado na TV. São Raimundo, s/n, Centro - Anajatuba/MA.	Mês	07

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

### 7. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO

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

### 8. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/ INTERDEPENDENTES

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



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social.

### 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. Empoderamento das Mulheres e Jovens: Proporcionar acesso a recursos, educação e oportunidades que capacitem mulheres e jovens a tomar decisões informadas, alcançar seus objetivos pessoais e contribuir de forma significativa para suas comunidades.
- II. Redução das Desigualdades de Gênero e Idade: Trabalhar para diminuir as disparidades de gênero e idade em áreas como educação, emprego, saúde e participação política, garantindo igualdade de oportunidades e tratamento justo para todas as pessoas.
- III. Prevenção da Violência e Proteção dos Direitos: Desenvolver programas e serviços que previnam a violência de gênero, o abuso juvenil e outras formas de violação dos direitos humanos, garantindo um ambiente seguro e saudável para mulheres e jovens.
- IV. Melhoria da Saúde e Bem-Estar: Oferecer serviços de saúde sexual e reprodutiva, apoio psicossocial, programas de prevenção de doenças e acesso a informações sobre saúde mental, promovendo o bem-estar físico e emocional das mulheres e jovens.
- V. Desenvolvimento de Habilidades e Capacidades: Fornecer oportunidades de aprendizado, treinamento profissional e desenvolvimento de habilidades que preparem mulheres e jovens para enfrentar os desafios do mercado de trabalho e alcançar seu potencial máximo.
- VI. Engajamento Cívico e Participação Comunitária: Incentivar mulheres e jovens a se envolverem ativamente na vida comunitária, participando de processos democráticos, atividades voluntárias e iniciativas de desenvolvimento local que promovam a inclusão e a coesão social.
- VII. Fortalecimento dos Vínculos Familiares e Comunitários: Promover relações saudáveis e apoio mútuo dentro das famílias e comunidades, criando redes de suporte que ajudem mulheres e jovens a enfrentar desafios e superar adversidades.

### 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 das Diretorias da Mulher e Juventude 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:



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável.

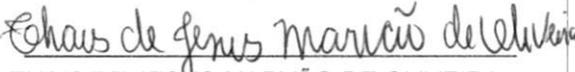
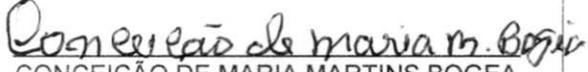
Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão.

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 Assistência e Desenvolvimento Social, dia 15 de maio 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.

INTEGRANTE REQUISITANTE	INTEGRANTE TÉCNICO
 THAIS DE JESUS MARVÃO DE OLIVEIRA Decreto nº263/2023 Responsável pela Elaboração do ETP	 CONCEIÇÃO DE MARIA MARTINS BOGEA Decreto nº259/2023 Equipe de Planejamento

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

Anajatuba-MA, em 16 de maio de 2024

  
DEBORA DUTRA FERREIRA

Secretária Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social  
Decreto nº 362/2024



SEM. Anajatuba/MA  
Fóhha: 039  
RUBRICA: [assinatura]

## 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 **2024.05.07.0055**, 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, 16 de maio de 2024

*Débora Dutra Ferreira*

**DÉBORA DUTRA FERREIRA**

Secretária Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social  
Decreto nº 362/2024



Prof. Anajatuba-MA  
SEMAS - ANAJATUBA  
Folha: 032  
Rubrica:  
RUBRICA

## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

À Sra.

**DÉBORA DUTRA FERREIRA**

**Secretária Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social**

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 2024.05.07.0055** de 07 de maio de 2024, visando A LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DAS DIRETORIAS DA MULHER E JUVENTUDE DE ANAJATUBA, LOCALIZADO NA TV. SÃO RAIMUNDO, S/N, CENTRO - ANAJATUBA/MA.

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

Anajatuba - MA, 21 de maio de 2024

*Matheus Reis dos Santos*

**MATHEUS REIS DOS SANTOS**

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



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

### TERMO DE REFERÊNCIA

#### 1. APRESENTAÇÃO

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

#### 2. DO OBJETO

2.1.A Locação de imóvel para o funcionamento das Diretorias da Mulher e Juventude de Anajatuba, localizado na TV. São Raimundo, s/n, Centro - Anajatuba/MA, conforme descrito no Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano.

#### 3. DA JUSTIFICATIVA DO PROCESSO

3.1. A contratação do imóvel se justifica frente à necessidade de se ter um local para funcionamento das **Diretorias da Mulher e Juventude 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 unidade de assistência social. 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 das **Diretorias da**



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

**Mulher e Juventude de Anajatuba**, da Secretaria Municipal de Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social de Anajatuba- MA;

**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 livre de setores de riscos, como terrenos baldios, prédios abandonados etc;

**5.4.** O imóvel deve ser localizado dentro do perímetro urbano da Cidade de Anajatuba - MA.

### **6. DA FORMA E PRAZO DE ENTREGA**

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

### **7. DA OBRIGAÇÃO DO LOCATÁRIO**

São obrigações do LOCATÁRIO:

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

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

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

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

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

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

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

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



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

caso;

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



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

servidor especialmente designado, que anotará em registro próprio todas as ocorrências, determinando o que for necessária regulariza o das faltas ou defeitos;

**9.2.** A fiscaliza o de que se trata esta clausula não exclui nem reduz a responsabilidade da CONTRATADA pelos danos causados ao CONTRATANTE ou a terceiros, resultantes de a o ou omissão culposa ou dolosa nos termos da legisla o referente   licita o e contratos administrativos e demais normas pertinentes.

### **10. DAS RESCISÃO E DAS PENALIDADES**

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

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

**10.3.** Da aplica o das penalidades definidas neste item, caberá recurso no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da notifica o;

**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 n  14.133, de 2021;

### **11. DO PAGAMENTO**

**11.1.** O pagamento será efetuado em até 30 (trinta) dias do mês subsequente ao de utiliza o do imóvel, mediante apresenta o da documenta o da Locadora (Nota Fiscal/Recibo), em 01 (uma) via devidamente atestada pelo fiscal do contrato.

**11.2.** Na ocorrência de rejei o da Nota Fiscal/Recibo, motivada por erro ou incorre oes, o prazo para pagamento estipulado acima passará a ser contado a partir da data da sua reapresenta o.

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

**11.4.** Caso haja incorre o no faturamento, os documentos de cobrança serão devolvidos para regulariza o, não cabendo atualiza o financeira;

**11.5.** Não serão efetuados quaisquer pagamentos   CONTRATADA, enquanto houver pendência de liquida o da obriga o, em virtude de penalidade imposta   CONTRATADA



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

ou inadimplência contratual, inclusive quanto a não apresentação do demonstrativo dos serviços prestados;

**11.6.** A critério da LOCATÁRIA poderão ser utilizados os pagamentos devidos para cobrir 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 07 (sete) 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 Assistência e Desenvolvimento Social terá o prazo de 30 (trinta) dias úteis para entrega das chaves e demais providências cabíveis, sem qualquer ônus para Administração.

### **13. DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

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

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

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

De acordo com a análise técnica realizada, informamos que o valor para Locação mais representativo para o imóvel em questão, é de R\$ 1.715,00 (Mil, setecentos e quinze 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

*[assinatura]*

*[assinatura]*

*[assinatura]*



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

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.

### 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 Assistência e Desenvolvimento Social – SEMAS.

### 16. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1. A Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social 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 Assistência e Desenvolvimento Social, no endereço: Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA. Processo nº 2024.05.07.0055 - Inexigibilidade nº 004/2024.

### 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.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

Anajatuba/MA, em 21 de maio 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

*Thais de Jesus Marvão de Oliveira*

**THAIS DE JESUS MARVÃO DE OLIVEIRA**

Gestora de Benefícios Assistenciais  
Acompanhou a Elaboração do Termo de Referência  
Decreto nº 263/2023

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

Anajatuba-MA, em 21 de maio de 2024

*Debora Dutra Ferreira*

**DÉBORA DUTRA FERREIRA**

Secretária Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social  
Decreto nº 362/2024



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

Ao Sr.  
JADEVALDO CRUZ RIBEIRO  
**Contador Municipal**  
Prefeitura Municipal de Anajatuba - MA  
NESTA

Prezado Senhor,

Venho por intermédio deste, solicitar informações a respeito de Dotação Orçamentária suficiente para **A LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DAS DIRETORIAS DA MULHER E JUVENTUDE DE ANAJATUBA, LOCALIZADO NA TV. SÃO RAIMUNDO, S/N, CENTRO - ANAJATUBA/MA**, no VALOR ORÇADO: R\$ 12.005,00 (doze mil e cinco 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, 21 de maio de 2024

Debora Dutra Ferreira

**DÉBORA DUTRA FERREIRA**

Secretária Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social  
Decreto nº 362/2024



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

### ANÁLISE ORÇAMENTÁRIA

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

LICITAÇÃO - INEXIGIBILIDADE		
<b>OBJETO DA CONTRATAÇÃO</b>		Locação de imóvel para o funcionamento das Diretorias da Mulher e Juventude de Anajatuba, localizado na TV. São Raimundo, s/n, Centro - Anajatuba/MA.
<b>UNIDADE ORÇAMENTÁRIA</b>		50 SECRETARIA DE MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL
<b>REQUERIMENTO</b>	SETOR	Secretaria de Assistência e Desenvolvimento Social
	DOCUMENTO	DFD
<b>ORÇAMENTO</b>	VALOR ESTIMADO	R\$ 12.005,00
	PROJETO/ATIVIDADE	12361 0041 2046 – MANUT. DA SEC MUN. DE ASSISTÊNCIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL
	NATUREZA	3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física
	DOTAÇÃO	08122 0057 2121 0000 - MANUT. DA SEC. MUN. DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
<b>VALOR SUPLEMENTADO</b>		NÃO

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

ANAJATUBA/MA, 21 de maio de 2024.

  
\_\_\_\_\_  
**JADEVALDO CRUZ RIBEIRO**

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

### SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

Rua Benedito Leite, 868, Centro, CEP: 65.490.000, Anajatuba – MA  
[www.anajatuba.ma.gov.br](http://www.anajatuba.ma.gov.br)



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

### DECLARAÇÃO 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 das Diretorias da Mulher e Juventude de Anajatuba, localizado na TV. São Raimundo, s/n, Centro - Anajatuba/MA, possui adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual (LOA) e compatibilidade com o Plano Plurianual (PPA) e com a Lei de Diretrizes Orçamentária (LDO), sendo que a mesma não ultrapassará os limites estabelecidos para o exercício financeiro de 2024.

Anajatuba - MA, 21 de maio de 2024

*Debora Dutra Ferreira*

**DÉBORA DUTRA FERREIRA**

Secretária Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social  
Decreto nº 362/2024



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

### DECLARAÇÃO SOBRE ESTIMATIVA DO IMPACTO ORÇAMENTÁRIO-FINANCEIRO

Declaro, para os fins no inciso I do artigo 16 da Lei Complementar n.º 101 de 04 de Maio de 2000, Lei de Responsabilidade Fiscal, a estimativa de impacto orçamentário-financeiro da contratação pretendida sobre a previsão de despesas em que ocorrerá a futura locação de imóvel para o funcionamento das Diretorias da Mulher e Juventude de Anajatuba, localizado na TV. São Raimundo, s/n, Centro - Anajatuba/MA., tem índice de comprometimento orçamentário-financeiro no exercício de 2024 conforme planilha abaixo:

TOTAL DA DESPESA ORÇADA PARA O EXERCÍCIO 2024	R\$ 128.200.253,64
ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO PRETENDIDA	R\$ 12.005,00
PERCENTUAL DO IMPACTO DA CONTRATAÇÃO ESTIMADA SOBRE A DESPESA ORÇADA PARA O EXERCÍCIO.	0,009%
DESPESA ORÇADA PARA A SECRETARIA DE ASSISTENCIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL	R\$ 2.329.118,68
ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO PRETENDIDA	R\$ 12.005,00
PERCENTUAL DO IMPACTO DA CONTRATAÇÃO ESTIMADA SOBRE A DESPESA ORÇADA PARA A SECRETARIA DE ASSISTENCIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL	0,51%

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

Anajatuba - MA, 21 de maio de 2024

**DÉBORA DUTRA FERREIRA**

Secretária Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social  
Decreto n° 362/2024



## 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 CÉLIA REGINA CARVALHO SILVA, portador da Cédula de Identidade RG nº 000105863599-6 SSP MA e CPF nº 642.388.493-53, residente e domiciliado na Rua Benedito Leite, s/n, Centro – Anajatuba/MA.

REF: INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 004/2024

Prezado Senhor,

Tendo em vista a necessidade de Locação do imóvel para o funcionamento das Diretorias da Mulher e Juventude de Anajatuba/MA, Localizado na TV. São Raimundo, s/n, Centro - Anajatuba/MA, convidamos Vossa Senhoria a apresentar documentos do Imóvel acima citado no dia 21 de maio de 2024.

Para tanto solicitamos que aceite o preço proposto conforme laudo de avaliação e vistoria técnica do imóvel, realizado pelo setor de engenharia deste município, no valor de R\$ 1.715,00 (Mil, setecentos e quinze reais). Totalizando o custo total para 07 (sete) meses de R\$ 12.005,00 (doze mil e cinco 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, 21 de maio de 2024

**DÉBORA DUTRA FERREIRA**

Secretária Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social  
Decreto nº 362/2024

RECEBIDO EM 24/05/2024

RESPONSÁVEL: Célia Regina C. Silva  
Assinatura

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

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 ANUÊNCIA

### PROPOSTA DE PREÇOS DE ACEITAÇÃO DO VALOR

Conforme laudo de avaliação e vistoria técnica, Eu, Célia Regina C. Silva, CPF 642.388.493-53 declaro que aceito o valor do Aluguel referente ao prédio Localizado na TV. São Raimundo, s/n, Centro - Anajatuba/MA, para o funcionamento das Diretorias da Mulher e Juventude de Anajatuba, proposto em de R\$ 1.715,00 (Mil, setecentos e quinze reais). Totalizando o custo total para 07 (sete) meses de R\$ 12.005,00 (doze mil e cinco reais).

Anajatuba (ma) 24 de maio de 2024

Célia Regina C. Silva  
**CÉLIA REGINA CARVALHO SILVA**  
CPF nº 642.388.493-53

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

**ESTADO DO MARANHÃO**  
SECRETARIA DE ESTADO DA SEGURANÇA PÚBLICA  
DELEGACIA GERAL DE POLÍCIA CIVIL  
INSTITUTO DE IDENTIFICAÇÃO

NOME CELIA REGINA CARVALHO SILVA

FILIAÇÃO  
FRANCISCO SILVA E ANTONIA SOUSA  
CARVALHO

DATA NASCIMENTO 03/12/1975 ORGÃO EXPEDIDOR SSP/MA FATOR RH \*\*

NATALIDADE ANAJATUBA - MA

OBSERVAÇÃO

*Celia Regina Carvalho Silva*  
ASSINATURA DO TITULAR

CARTEIRA DE IDENTIDADE

LEI Nº 7.116 DE 29 DE AGOSTO DE 1983

CPI 64238849353 DNI P-034 VIA-02  
REGISTRO GERAL 000105863599-6 DATA DE EXPEDIÇÃO 24/07/2019  
REGISTRO CIVIL  
NASC. N. 6050 FLS. 194 LIV. 47

T. ELEITOR / ZONA / SEC 025323701198/109/0010 CTPS / SERIE / UF  
NIS / PIS / PASEP IDENTIDADE PROFISSIONAL

CERT. MILITAR

CNI CNS

MAI804561389

*Luciano Calvacante*  
LUCIANO CALVACANTE

VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL



# DECLARAÇÃO PÚBLICA DE VENDA DE IMÓVEL

SAIBA M, quantos esta pública declaração de venda de imóvel, que ao dia 18 de Março de 2019, nesta Cidade de Anajatuba, Estado do Maranhão, compareceram as pessoas adiante nomeadas que, não sendo minhas conhecidas, apresentaram os documentos abaixo mencionados e identificaram-se como sendo: **MANOEL DE JESUS FALCAO**, brasileiro, solteiro, motorista, portador do RG: 053528932014-9 SSP/MA, CPF nº. 076.349.943-91, residente e domiciliado a Rua da união, N° 135, Vila Palmeira, São Luiz/MA, recebeu a quantia de **R\$40.000,00 (QUARENTA MIL REAIS)**, da Sra. **CELIA REGINA CARVALHO SILVA**, portador(a) do CPF: 642.388.493-53 e RG: 1058635996 SEJUSP/MA, brasileira, residente e domiciliado a Rua Benedito Leite, N° 728, Centro, Anajatuba/MA, referente **A VENDA DE UM IMOVEL (TERRENO E CASA) CITO NO BAIRRO SÃO RAIMUNDO, ANAJATUBA/MA**, com as seguintes medidas: Frente e Fundo medindo 9,70 (nove metros e setenta centímetros) sendo a Frente limitada pela Rua principal e Fundo limitado por terreno baldio, Laterais Direita e Esquerda medindo 33m (trinta e tres metros) sendo a lateral Direita limitada pela propriedade do Sr. Luizinho Santana e pela Esquerda com a propriedade da Sra. Tania. Dando ao comprador acima qualificado, plena e irrevogável quitação do imóvel ora vendido para que em tempo algum meus sucessores possam requer em juízo ou fora dele, podendo o mesmo desde já tomar posse imediata do referido imóvel assim use, goze e disponha livremente como seu que é, por força do presente recibo particular de compra e de venda.

Anajatuba/MA, 18 de Março de 2019.

Reconheço Verdadeiras a (s) Firmas (s) de  
Manoel de Jesus Falcao  
Celia Regina Car  
valho Silva  
Do que deu fé em test. da verdade  
Anajatuba - MA, 18/03/19  
( ) Liana Sousa Bruno - Oficial  
( ) Cláudio Custino Pereira - Escrivão Autorizado  
( ) Elotário Lúcio de Silva - Escrivão Autorizado  
( ) José Domingos da Conceição Martins - Escrivão Autorizado  
( ) Gustavo Freire dos Santos - Escrivão Autorizado



Manoel de Jesus Falcao

**MANOEL DE JESUS FALCAO**  
RG: 053528932014-9 SSP/MA  
**Vendedor**

Celia Regina Carvalho Silva

**CELIA REGINA CARVALHO SILVA**  
RG: 1058635996 SEJUSP/MA  
**Compradora**



## TESTEMUNHAS

NOME: \_\_\_\_\_

CPF/RG: \_\_\_\_\_

NOME: \_\_\_\_\_

CPF/RG: \_\_\_\_\_





SEMAS - ANAJATUBA  
FOLHA 054  
RÚBRICA J

**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA**  
**DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS**  
R. BENEDITO LEITE, Nº 868 - CENTRO  
CNPJ: 06.002.372/0001-33

## CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS MUNICIPAIS

O Departamento de Tributos da Prefeitura Municipal de ANAJATUBA, a requerimento da pessoa interessada CELIA REGINA CARVALHO SILVA, CERTIFICA para os fins que se fizerem necessários, que a pessoa jurídica/física a seguir referenciada não registra débitos para com os cofres públicos municipais até a presente data, tendo a presente CERTIDÃO validade até o dia 01/09/2024. Ficam, todavia ressalvados os direitos da Fazenda Municipal de cobrar quaisquer débitos que venham a ser posteriormente apurados.

ABERTURA DE PROCESSO Nº 482/2024. OBS: ESTA CERTIDÃO CONTEMPLA A APURAÇÃO DE DÉBITOS REFERENTE AO IMÓVEL DO PROPRIETÁRIO ACIMA TRANSCRITO.

Cadastro:	003854	RG:	
Contribuinte:	CELIA REGINA CARVALHO SILVA	CPF/CNPJ:	64238849353
Endereço:	TRAV. SÃO RAIMUNDO, SN	Complem:	
Bairro:	SÃO RAIMUNDO	CEP:	65490000
Cidade:	ANAJATUBA-MA		

Emissão: 24/05/2024 11:00:58

Validade: 01/09/2024

Número/Controle da Certidão: CCF9235146FDDA38

Departamento de Tributos

João Costa Filho  
Diretor de Arrecadação  
Decreto nº 035/2022



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

**CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO**

**Nº Certidão:** 159413/24

**Data da Certidão:** 01/05/2024 11:58:34

CPF/CNPJ 64238849353 NÃO INSCRITO NO CADASTRO DE  
CONTRIBUINTES 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: 30/07/2024.**

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

**CERTIDÃO EMITIDA GRATUITAMENTE.**



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

**CERTIDÃO NEGATIVA DE DÍVIDA ATIVA**

**Nº Certidão:** 039237/24

**Data da Certidão:** 23/05/2024 15:21:38

**CPF/CNPJ CONSULTADO:** 64238849353

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: 21/08/2024.**

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

**CERTIDÃO EMITIDA GRATUITAMENTE.**



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO

### CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: CELIA REGINA CARVALHO SILVA

CPF: 642.388.493-53

Certidão n°: 36015758/2024

Expedição: 23/05/2024, às 15:20:18

Validade: 19/11/2024 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **CELIA REGINA CARVALHO SILVA**, inscrito(a) no CPF sob o n° **642.388.493-53**, **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: **CELIA REGINA CARVALHO SILVA**  
CPF: **642.388.493-53**

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 11:52:25 do dia 01/05/2024 <hora e data de Brasília>.

Válida até 28/10/2024.

Código de controle da certidão: **617A.B0D8.766D.9701**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



## 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 ASSISTÊNCIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL, 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 das Diretorias da Mulher e Juventude de Anajatuba, localizado na TV. São Raimundo, s/n, Centro - Anajatuba/MA., para atender a necessidade da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social.

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:



SEMAS - ANAJATUBA  
FOLHA 060  
RÚBRICA 7

## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

A escolha do imóvel deve-se ao fato de o mesmo atender os interesses da Administração Pública que, visando o funcionamento das Diretorias da Mulher e Juventude de Anajatuba, naquele local, buscou o mais adequado possível, estando o localizado na Travessa São Raimundo, s/n, Centro - Anajatuba/MA. Soma-se a isso, o fato de o poder executivo não possuir imóveis disponíveis para este fim, comprovado através de declaração de inexistência de imóvel já anexo aos autos. Assim sendo, buscou-se um imóvel vocacionado para tal intuito, com modelo e características próprias, tendo este uma ótima localização, isto é, o que facilita o acesso da população residente naquela localidade, e verificação após realização de avaliação do imóvel, que o preço está compatível com os preços do mercado imobiliário do Município, fato este determinante para escolha do mesmo, conforme já detalhado no ETP e Termo de Referência.

Anajatuba/MA, 27 de maio de 2024

*Débora Dutra Ferreira*

**DÉBORA DUTRA FERREIRA**

Secretária Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social  
Decreto nº 362/2024



SEMAS - ANAJATUBA  
FOLHA 001  
RÚBRICA [assinatura]

## 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 2024.05.07.0055, juntamente com a minuta de contrato, para análise e Parecer Jurídico da Inexigibilidade nº 004/2024, tendo como objeto a locação de imóvel para o funcionamento das Diretorias da Mulher e Juventude de Anajatuba, localizado na TV. São Raimundo, s/n, Centro - Anajatuba/MA., para fins do controle prévio de legalidade em cumprimento ao disposto no inciso III, do art. 72, e do art. 53, ambos da Lei nº 14.133/2021.

Certo de sua atenção, agradeço antecipadamente.

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

Atenciosamente,

Anajatuba - MA, 27 de maio de 2024

Debora Dutra Ferreira

**DÉBORA DUTRA FERREIRA**

Secretária Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social  
Decreto nº 362/2024



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

### MINUTA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO

CONTRATO N.º /20XX  
PROC. ADMIN. N.º /20XX  
INEXIGIBILIDADE N.º /20XX

Contrato de Locação de Imóvel, que entre si celebram o Município de Anajatuba, através da Secretaria Municipal de XXXXXXXX, 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 2024.05.07.0055 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 das Diretorias da Mulher e Juventude de Anajatuba, localizado na TV. São Raimundo, s/n, Centro - Anajatuba/MA.

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

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID.	QUANT.	Valor Unit.	Valor Total
1	Locação de imóvel para o funcionamento das Diretorias da Mulher e Juventude de Anajatuba, localizado na TV. São Raimundo, s/n, Centro - Anajatuba/MA	Mês	07		

**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 Básica de Saúde;

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

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

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

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

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

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



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

taxas, incidentes sobre o imóvel;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

SEMAS - ANAJATUBA  
FOLHA 065  
RÚBRICA

**CLÁUSULA NONA: DA VIGÊNCIA** - O contrato de locação entra em vigor na data de sua assinatura, pelo prazo de 07 (sete) meses, podendo ter a sua duração prorrogada por sucessivos períodos com vistas à obtenção de preços e condições mais vantajosas para a administração.

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

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

**CLÁUSULA DÉCIMA: DO VALOR** - O valor mensal é de R\$ ----- (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 12361 0041 2046 - MANUT. DA SEC MUN. DE ASSISTÊNCIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

NATUREZA 3.3.90.36.00 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física

DOTAÇÃO 08122 0057 2121 0000 - MANUT. DA SEC. MUN. DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

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

www.anajatuba.ma.gov.br

Página 4 de 6



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

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

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

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: DAS CONDIÇÕES FÍSICAS DO IMÓVEL** - O LOCATÁRIO declara que visitou e examinou previamente o imóvel locado, encontrando-o conforme os termos de vistoria, assinado pelo Engenheiro da SEMAS, 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

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

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

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

Página 5 de 6



SEMAS - ANAJATUBA  
FOLHA 067  
RÚBRICA

## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

CONTRATANTES e pelas testemunhas abaixo, dele sendo extraídas as necessárias cópias que terão o mesmo valor do original.

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

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

\_\_\_\_\_  
**Agente Público competente do órgão  
ou entidade contratante**  
(Nome, cargo, matrícula e lotação)  
**CONTRATANTE**

\_\_\_\_\_  
**Representante Legal da Empresa contratada**  
(Nome, cargo e carimbo da empresa)  
**CONTRATADO**



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

**PROCESSO N°:** 2024.05.07.0055, de 07/05/2024.

**SOLICITANTE:** Secretaria Municipal de Saúde

**ASSUNTO:** Inexigibilidade de Licitação. **Locação do Imóvel para Funcionamento das Diretorias da Mulher e da Juventude.**

**EMENTA:** DIREITO ADMINISTRATIVO. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DO IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DAS DIRETORIAS DA MULHER E DA JUVENTUDE. EXAME DO PLEITO A LUZ DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL E DA LEI N° 14.133/2021 (LEI DE LICITAEOES 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 n° 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 das Diretorias da Mulher e da Juventude**, 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 n° 14.133/2021, e de aditivos de prorrogação de tais contratos até o limite da Lei n° 14.133/2021.

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

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



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

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

- ✓ Capa do Processo (fls.01);
- ✓ Termo de Abertura do processo (fls.02);
- ✓ Documento de Formalização da Demanda – DFD, devidamente cancelado por Thais de Jesus Marvão de Oliveira (fls.03-06);
- ✓ 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.08-09);
- ✓ Solicitações de Avaliação Prévia para Locação de Imóvel e respectiva Avaliação (fls.10-29);
- ✓ Designação da Equipe de Planejamento para Elaboração do ETP e **aprovação ao seu final** (fls.30-36);
- ✓ Solicitação e Termo de Referência com **aprovação ao final pelo Ordenador de despesas** (fls.37-44);
- ✓ Solicitação e Dotação Orçamentária assinada pelo Contador JADEVALDO CRUZ RIBEIRO CRC/MA nº 13047/O-5 (fls.45-46);
- ✓ Declarações sobre Impacto Orçamentário-Financeiro, assinada pela Secretária Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social Debora Dutra Ferreira (fls.48);
- ✓ Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira, assinada pela Secretária Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social Debora Dutra Ferreira (fls.47);
- ✓ 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.49-58);
- ✓ Justificativa da Contratação via Inexigibilidade (fls.59-60);
- ✓ Encaminhamento à PGM (fls.61);
- ✓ Nota de Empenho (fls.62-67).

Eis a breve digressão dos fatos. Passaremos a expor:

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

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

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



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

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

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

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

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

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

*9.2 Informar à Advocacia-Geral da União que o entendimento do TCU quanto à emissão de pareceres jurídicos sobre as minutas de editais licitatórios e de outros documentos, nos termos do art. 38, parágrafo único, da Lei nº 8.666, de 1993, referenciado nos Acórdãos 748/2011 e 1.944/2014, ambos prolatados pelo Plenário, não impede a utilização, pelos órgãos e entidades da administração pública federal, de um mesmo parecer jurídico em procedimentos licitatórios diversos, desde que envolva matéria comprovadamente idêntica e que seja completo, amplo e abranja todas as questões jurídicas pertinentes, cumprindo as exigências indicadas na Orientação Normativa AGU nº 55, de 2014, esclarecendo-a, ainda, de que a presente informação é prestada diante da estrita análise do caso concreto apreciado nestes autos, não se constituindo na efetiva apreciação da regularidade da aludida orientação normativa, em si mesma.” (Acórdão nº 2.674/2014-Plenário) É importante destacar a ressalva contida no citado Parecer nº 004/ASMG/CGU/AGU/2014 no sentido de que “não se*



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

*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 abranjam todas as questões jurídicas pertinentes.*

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

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

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

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

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



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

são rigorosamente os mesmos em todos os casos, pelo que se deve reconhecer como presente a necessária identidade de matéria.

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

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

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

### 3 – FUNDAMENTAÇÃO

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

As aquisições e contratações das entidades públicas devem seguir, obrigatoriamente, um regime legal. O fundamento principal para tanto se encontra previsto no art. 37, XXI, da Constituição Federal de 1988, o qual determina que, ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei. A regulamentação para as licitações e contratações públicas foi recentemente inovada em âmbito nacional, por meio na promulgação da Lei nº 14.133/2021, mais conhecida como Nova Lei Geral de Licitações e Contratos Administrativos – NLLCA.

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



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

**desde que devidamente motivada decisão neste sentido e verificada alguma das hipóteses legais de afastamento do procedimento.**

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

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

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

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

Há de se atentar, neste contexto, que a **aquisição ou locação de imóveis** pela Administração Pública, desde que **atendidos alguns requisitos**, está prevista na Lei 14.133/2021 como caso de **licitação inexigível**. Na linha do que veicula a doutrina, significa dizer que, em se tratando dessa espécie de contratação direta, seria inviável o interesse sob tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. Essa é a exegese que se faz do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, se não vejamos:

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

*[...]*

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

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



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

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

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

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

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

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

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

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

*"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*



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

*finalidade a acudir” (Jessé Torres Pereira Júnior, Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, 5ª Edição, p. 277).*

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **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*



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

*exige a Lei 8.666/93, art. 24, inciso X (TCU, AC-2243-24/08-1 Seção: 15/07/2008. Relator Ministro Marcos Vinícios Vilaça)*

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

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

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

### **3.1.2. Da instrução processual**

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

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

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

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

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

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

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

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

*VII - justificativa de preço; (feito)*

*VIII - autorização da autoridade competente. Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à*



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

CNPJ: 06.002.372/0001-33

*disposição do público em sítio eletrônico oficial. (existe) Porém, a publicação, ainda não alcançou esse estágio*

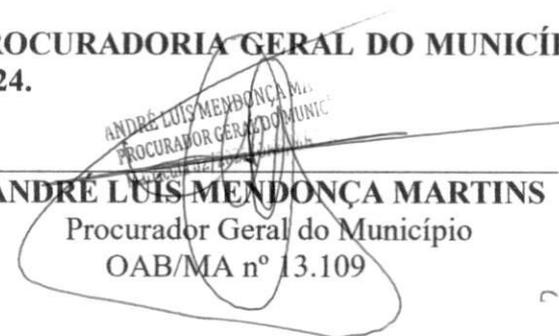
Logo, a colação dos referidos documentos é medida indispensável para a formalização da contratação em cotejo.

### 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, 11 DE JUNHO DE 2024.**

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

**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA**

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

**PARECER Nº 080/2024-CGM**

**Modalidade:** Inexigibilidade nº 004/2024

**Processo Administrativo nº** 2024.05.07.0055

**Objeto:** Locação de imóvel para funcionamento da Diretorias da Mulher e Juventude de Anajatuba, para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social 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 2024.05.07.0055, no dia 07 de maio de 2024, tendo como objeto a locação de imóvel para funcionamento da Diretorias da Mulher e Juventude de Anajatuba, para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social do município de Anajatuba/MA.

A Autoridade Ordenadora da Despesa como órgão gerenciador para o processo é a Secretária Municipal de Assistência Social, conforme Decreto Municipal nº 372/2024.

**2. O desenvolvimento da fase interna**

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

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

ANEXOS	DESCRIÇÃO	DATA	FOLHAS
I	Capa do processo;	07/05/2024	001
II	Abertura de processo administrativo;	07/05/2024	002
III	Documento de Formalização e Demandas - DFD, com Anexo de não existência de imóvel;	07/05/2024	003 - 007
IV	Solicitação ao departamento de engenharia sobre Avaliação Prévia para Locação do Imóvel;	08/05/2024	008 - 009
V	Encaminhamento do Relatório do Departamento de Engenharia sobre Avaliação para Locação do Imóvel e anexos;	15/05/2024	010 - 029
VI	Designação da equipe de planejamento para elaboração do Estudo Técnico Preliminar - ETP;	15/05/2024	030
VII	Estudo Técnico Preliminar - ETP;	16/05/2024	031 - 035
VIII	Encaminhamento dos autos com aprova-	16/05/2024	036

**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

	ção do ETP para o Setor de Compras para elaboração do Termo de Referência;		
IX	Encaminhamento do Termo de Referência para análise e aprovação do Ordenador da Despesa;	16/05/2024	037 - 044
X	Solicitação de dotação orçamentária;	21/05/2024	045
XI	Despacho da contabilidade ao Ordenador da despesa, em resposta sobre a dotação orçamentária;	21/05/2024	046
XII	Declaração de adequação orçamentária e financeira, declaração sobre estimativa do impacto orçamentário-financeiro;	21/05/2024	047 - 048
XIII	Solicitação de Aceite da proposta de preços e envio de documentações junto ao proprietário do Imóvel;	21/05/2024	049
XIV	Declaração de anuência e documentos pessoais e do imóvel;	24/05/2024	050 - 058
XV	Justificativa da Inexigibilidade da Licitação;	27/05/2024	059 - 060
XI	Encaminhamento dos autos com Minuta do Aviso de Contratação direta, para análise e parecer do Procurador Geral;	27/05/2024	061 - 067
XVII	Parecer Jurídico sobre a Minuta;	11/06/2024	068 - 076

A necessidade da contratação partiu da Gestora de Benefício Assistenciais, a Sra. Thais de Jesus Marvão de Oliveira, responsável pelo Documento de Formalização da demanda - DFD, onde encaminha à Secretária Municipal de Assistência Social, a Sra. DÉBORA DUTRA FERREIRA, solicitando providências para a contratação. Ato contínuo, a Secretária Municipal de Assistência Social encaminha os autos do processo ao Departamento de Engenharia para avaliação prévia do imóvel. Em resposta a solicitação, o departamento de engenharia envia o Laudo de Vistoria e Avaliação e seus anexos. Ato contínuo, foi designada a Equipe de planejamento para elaboração do Estudo Técnico Preliminar - ETP. Assim, fora elaborada pela equipe designada e aprovado pelo ordenador de despesa, sendo os autos encaminhados ao Departamento de Compras para a elaboração do Termo de Referência. Após a elaboração do Termo de Referência, encaminhou-se para apreciação e providências da Secretária. Aprovado o Termo de Referência, a Secretária em consulta sobre informação da dotação orçamentária ao contador municipal, que informa a existência de disponibilidade orçamentária para a referida despesa. Ato contínuo, o ordenador de des-



## PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAJATUBA

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

CNPJ: 06.002.372/0001-33

pesa declara adequação orçamentária e financeira, e, sobre a estimativa sobre impacto orçamentário-financeiro.

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

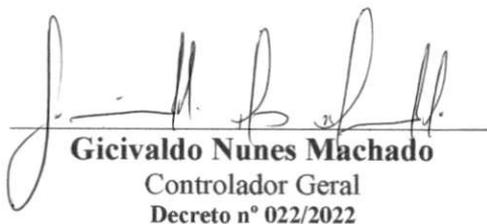
Por fim, justifica-se a inexigibilidade da contratação e elabora a minuta do contrato de locação onde a submete à apreciação jurídica. Assim, despachando o processo para a Procuradoria Geral do Município, para análise jurídica da contratação, para fins do controle prévio de **LEGALIDADE** em cumprimento ao disposto no inciso V, do art. 74 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 068 – 077), onde este, se manifesta pela **POSSIBILIDADE DE CONTRATAÇÃO**, e assim, nos respalda que há legalidade nos autos. A Controladoria opina pela continuidade do processo em epígrafe, cabendo, no entanto, à autoridade competente, a discricionariedade quanto à oportunidade e conveniência.

É o parecer.

Anajatuba/MA, 18 de junho 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 004/2024, para **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DAS DIRETORIAS DA MULHER E JUVENTUDE DE ANAJATUBA, LOCALIZADO NA TV. SÃO RAIMUNDO, S/N, CENTRO - ANAJATUBA/MA**, imóvel este, LOCALIZADO NA TV. SÃO RAIMUNDO, S/N, CENTRO - ANAJATUBA/MA, nos termos do art. 74, inciso V da Lei 14.133/2021, conforme Processo Administrativo nº 2024.05.07.0055/2024, cujo contratação deverá ser celebrada com a LOCADORA Sra. **CÉLIA REGINA CARVALHO SILVA**, portador da Cédula de Identidade **RG nº 000105863599-6 SSP MA e CPF nº 642.388.493-53**, residente e domiciliado na Rua Benedito Leite, s/n, Centro – Anajatuba/MA. A contratação será no valor mensal de R\$ 1.715,00 (Mil, setecentos e quinze reais), totalizando o valor de R\$ 12.005,00 (doze mil e cinco 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, 19 de junho de 2024.

*Debora Dutra Ferreira*

**DÉBORA DUTRA FERREIRA**

Secretária Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social  
Decreto nº 362/2024