



Prefeitura de São Mateus do Maranhão

Rua Verão, 40 - Praça da Igreja Matriz, Centro - CEP: 65470-000 - São Mateus do Maranhão/MA

CNPJ: 06.019.491/0001-07 - Tel: 099 992089920 - Site: www.saomateus.ma.gov.br

# CAPA DO PROCESSO

2025.01.15.0032



Data/Hora: 15/01/2025 11:22:30

Assunto/Tipo: MEMORANDO

Interessado: IVO REZENDE ARAGÃO



2025.01.15.0032

## Descrição do protocolo

Memorando n 001/2025 solicitação de abertura para contratação de Imóvel para funcionamento da Casa dos Conselhos de São Mateus do Maranhão/MA.

## 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: 2025.01.15.0032 - PREFEITURA DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO



Interessado: IVO REZENDE ARAGÃO - 955.834.163-00

Setor: PROTOCOLO

Descrição: Memorando n 001/2025 solicitação de abertura para contratação de Imóvel para funcionamento da Casa dos Conselhos de São Mateus do Maranhão/MA.

Link: <https://www.aprotocolo.com.br/saomateus/protocolo/29949>

DATA/HORA: 15/01/2025 11:22:30



2025.01.15.0032



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO  
CNPJ Nº 06.019.491/0001-07



**MEMORANDO nº 001/2025 - SEAP**

**A Sua Excelência o Senhor,**  
Thiago Rezende Aragão  
Secretário Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico.

São Mateus do Maranhão/MA, 15 de janeiro de 2025.

**DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA – DFD**

**1. IDENTIFICAÇÃO DA NECESSIDADE:**

**1.1.** Venho por meio deste, informar que esta secretaria identificou uma urgente necessidade de um espaço físico adequado para a Casa dos Conselhos no município. As instalações atuais não atendem às demandas dos conselhos, comprometendo a eficácia das suas atividades. A falta de um local apropriado compromete o desenvolvimento de reuniões, assembleias, capacitações e demais atividades dos conselhos, que desempenham um papel fundamental na gestão pública local.

**2. ITENS E QUANTITATIVOS A SER CONTRATADO:**

**2.1.** O quantitativo indicado baseou-se em dados de consultas realizadas junto ao setor competente, responsável por identificar as necessidades inerentes ao objeto da pretensa contratação, dessa forma entende-se necessária a contratação das seguintes especificações e quantitativos:

ITEM	DESCRIÇÃO	UND. DE MEDIDA	QUANT.
1.	Imóvel para funcionamento da Casa dos Conselhos de São Mateus do Maranhão/MA, visando atender as necessidades da Secretaria Municipal de Administração e Planejamento.	Mês	11

**2.2. PREVISÃO PARA CONCLUSÃO DA PRETENZA CONTRATAÇÃO:**

**2.3.** A conclusão da pretensa contratação poderá ocorrer possivelmente em até 40 (quarenta) dias, a fim de não gerar prejuízos ou descontinuidade das atividades do órgão, considerando que a referida contratação, contém diversos procedimentos especiais para a seleção da opção mais vantajosa para a Administração Pública, observando formalidades prévias e princípios fundamentais da atividade administrativa;



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO  
CNPJ Nº 06.019.491/0001-07



2.4. Aduzimos ainda, que a referida contratação está prevista no Plano de Contratações Anual deste exercício.

**3. INDICAÇÃO DO MEMBRO DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO:**

3.1. Keyla Vieira de Paula Queiroz, Assessora Técnica II, Mat. 2834-2, Portaria nº 010/2025-GP.

**4. RESPONSÁVEL REQUISITANTE:**

**Ivo Rezende Aragão**  
Secretário Municipal de Administração e Planejamento  
Portaria nº 001/2025-GP

**5. APROVAÇÃO/AUTORIDADE SUPERIOR:**

5.1. Em conformidade com a legislação que rege o tema, encaminhe-se à autoridade competente para análise de conveniência e oportunidade para a aprovação da pretensa contratação e demais providências cabíveis.

**Thiago Rezende Aragão**  
Secretário Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico  
Portaria nº 005/2025-GP



ESTADO DO MARANHÃO  
MUNICÍPIO DE SÃO MATEUS  
GABINETE DO PREFEITO  
CNPJ: 06.019.491/0001-07



**PORTARIA N.º 001/2025 GP**

**DISPÕE SOBRE A NOMEAÇÃO DE OCUPANTE DO CARGO COMISSIONADO DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO – MA., E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O Prefeito Municipal de São Mateus do Maranhão, Estado do Maranhão, no uso de suas atribuições legais e de conformidade com a Lei Orgânica Municipal e Lei Municipal nº 246 de 30 de dezembro de 2016, e

**Considerando**, a necessidade imperiosa de nomeação de ocupante para o cargo de **Secretário Municipal de Administração e Planejamento**, em função do novo mandato do poder executivo municipal.

**RESOLVE:**

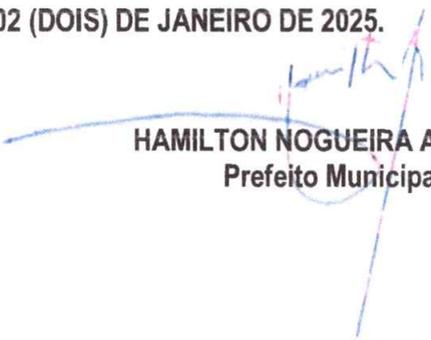
Art. 1º - **NOMEAR** o Senhor **IVO REZENDE ARAGÃO**, CPF nº 955.834.163-00, para ocupar o cargo de **SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO**.

Art. 2º - Esta Portaria entra em vigor nesta data.

Art. 3º - Revogadas as disposições em contrário.

Leia-se, Publique-se e Cumpra-se.

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO, ESTADO DO MARANHÃO, EM 02 (DOIS) DE JANEIRO DE 2025.**

  
**HAMILTON NOGUEIRA ARAGÃO**  
Prefeito Municipal



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO  
CNPJ Nº 06.019.491/0001-07



## PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2025.01.15.0032

A Equipe de Planejamento da Contratação,

### DESPACHO

Senhores (as),

Com base nas necessidades e especificações apresentadas pelo Documento de Formalização de Demanda – DFD em epígrafe, venho através deste solicitar a elaboração do **Estudo Técnico Preliminar – ETP**, com a finalidade de demonstrar a real necessidade da contratação, analisar a viabilidade técnica de implementá-la e instruir o arcabouço básico para a elaboração do Termo de Referência, como também a elaboração do **Mapa de Gerenciamento de Riscos - MR**, visando análise dos riscos que possam comprometer o sucesso da licitação e a boa execução contratual.

São Mateus do Maranhão/MA, 15 de janeiro de 2025.

**Thiago Rezende Aragão**  
Secretário Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico  
Portaria nº 005/2025-GP



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO  
SETOR DE PLANEJAMENTO E AÇÕES ESTRATÉGICAS  
CNPJ N° 06.019.491/0001-07



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Órgão:	Prefeitura do Município de São Mateus do Maranhão/MA
Órgão Requisitante	Secretaria Municipal de Administração e Planejamento
Nº Processo Administrativo	2025.01.15.0032

### 1. PROBLEMA RESUMIDO

1.1. O problema identificado consiste na ausência de espaço adequado para o funcionamento da Casa dos Conselhos da Prefeitura Municipal de São Mateus do Maranhão/MA. O presente instrumento caracteriza a primeira etapa do planejamento do processo de contratação, buscando atender o interesse público envolvido e a melhor solução para atendimento da necessidade descrita, em atendimento ao Art. 18 da Lei 14.133/2021.

### 2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

2.1. A resolução da falta de espaço adequado para a Casa dos Conselhos da Prefeitura Municipal de São Mateus do Maranhão/MA é fundamental para garantir o bom funcionamento dos conselhos municipais. Esses conselhos desempenham um papel essencial na elaboração de políticas públicas e no controle social, e para isso precisam de um ambiente organizado que facilite as reuniões, deliberações e o arquivamento de documentos relacionados às suas atividades.

2.2. Sem um espaço apropriado, a prefeitura corre o risco de comprometer a eficiência dos conselhos, dificultando a comunicação e a organização das decisões. A falta de estrutura também prejudica o acesso à informação e a participação da sociedade civil, além de impactar negativamente na execução das políticas públicas e na transparência da gestão municipal.

2.3. Além disso, a ausência de um local adequado pode enfraquecer a confiança da população nas instituições municipais e gerar sanções devido ao descumprimento de normas de organização e acessibilidade. Por isso, é essencial que a Administração Municipal busque uma solução viável e sustentável para garantir um espaço funcional, que promova uma gestão pública mais eficiente, transparente e inclusiva.

### 3. REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO:

3.1. **Espaço físico adequado:** O local contratado deve possuir as dimensões e características necessárias para abrigar todos os serviços públicos prestados pela Casa dos Conselhos, garantindo a comodidade e acessibilidade a população;



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO  
SETOR DE PLANEJAMENTO E AÇÕES ESTRATÉGICAS  
CNPJ N° 06.019.491/0001-07



- 3.2. Infraestrutura completa:** O espaço deve contar com infraestrutura completa, incluindo rede elétrica, hidráulica, sistemas de comunicação, climatização, segurança, entre outros, de forma a garantir o pleno funcionamento de todas as atividades realizadas no local;
- 3.3. Localização estratégica:** O imóvel contratado deve estar localizado em uma região de fácil acesso, próximo a outros órgãos públicos, pontos de transporte público e com boa visibilidade, facilitando assim o acesso dos cidadãos aos serviços oferecidos pela Secretaria;
- 3.4. Condições sanitárias adequadas:** O local deve atender a todas as normas de segurança e saúde, garantindo ambientes limpos, arejados e livres de qualquer tipo de contaminação, para preservar a saúde e bem-estar de funcionários e usuários;
- 3.5. Possibilidade de adaptação e expansão:** O contrato deve prever a possibilidade de realizar eventuais adaptações ou expansões no espaço, de acordo com as necessidades futuras da secretaria, garantindo assim a flexibilidade e a continuidade das atividades prestadas;
- 3.6. Manutenção e conservação:** O contratado deverá se responsabilizar pela manutenção e conservação do espaço, garantindo assim que o ambiente esteja sempre em perfeitas condições de uso, sem interferir nas atividades cotidianas da Secretaria;
- 3.7.** Esses são os requisitos essenciais que a solução contratada deverá atender para solucionar o problema da escassez de espaços adequados e disponíveis para alocação dos serviços prestados pela Casa dos Conselhos da Prefeitura Municipal de São Mateus do Maranhão/MA.

#### **4. SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO:**

- 4.1.** Sobre o tema, objetivando possibilitar a comparação entre as distintas soluções disponíveis no mercado pesquisadas e a posterior conclusão acerca da vantajosidade e viabilidade econômica da pretensa contratação, segue as opções levantadas:
- 4.2. Locação de imóveis privados:**
- 4.2.1. Vantagens:**
- Rapidez na obtenção de espaços adequados;
  - Flexibilidade para alterações conforme demanda;
  - Redução de custos em relação à construção.



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO  
SETOR DE PLANEJAMENTO E AÇÕES ESTRATÉGICAS  
CNPJ N° 06.019.491/0001-07



#### **4.2.2. Desvantagens:**

- a. Dependência de contratos e renovações periódicas;
- b. Possíveis limitações de espaço ou estrutura física;
- c. Gastos recorrentes com aluguel.

#### **4.3. Aquisição de novos prédios públicos:**

##### **4.3.1. Vantagens:**

- a. Possibilidade de projetar os espaços de acordo com as necessidades específicas de cada serviço público;
- b. Aumento da capacidade de atendimento;
- c. Modernização das instalações.

##### **4.3.2. Desvantagens:**

- a. Alto custo na aquisição de um novo imóvel;
- b. Demora no processo de implementação;
- c. Possíveis entraves burocráticos para licenciamento e liberação de verbas.

#### **4.4. Construção de Prédio Novo:**

##### **4.4.1. Vantagens:**

- a. A construção de um novo prédio possibilita um ambiente planejado especificamente para o armazenamento adequado de documentos
- b. Um novo espaço pode ser projetado para atender às exigências legais e normativas relacionadas à preservação de documentos públicos

##### **4.4.2. Desvantagens:**

- a. A construção de um prédio novo envolve custos elevados, tanto com a obra em si quanto com o planejamento, licenciamento e infraestrutura
- b. A construção de um novo prédio demanda tempo, o que pode atrasar a resolução do problema imediato de falta de espaço

**4.5.** Essas são algumas possíveis soluções para o problema supracitado, visto que cada uma apresenta vantagens e desvantagens que devem ser consideradas no momento da tomada de decisão, sendo de suma importância realizar uma análise mais detalhada, levando em conta as necessidades específicas do município e os recursos disponíveis, para escolher a melhor opção disponível, visando resolver o problema identificado.

## **5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO:**

**5.1.** Considerando que a Casa dos Conselhos não possui sede própria e, para atender às suas necessidades, requer um imóvel com área mínima de 100m<sup>2</sup>, foram realizadas diligências e



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO  
SETOR DE PLANEJAMENTO E AÇÕES ESTRATÉGICAS  
CNPJ N° 06.019.491/0001-07



consultas junto ao Setor de Patrimônio deste ente público municipal, com o objetivo de verificar a existência de um imóvel que pudesse abrigar as instalações da Casa dos Conselhos.

**5.2.** Contudo, foi constatado que a Administração Pública Municipal não dispõe de imóvel público que atenda às necessidades da requisitante. Essa informação está documentada no memorando resposta do Setor de Patrimônio da Prefeitura Municipal de São Mateus do Maranhão/MA, o qual está anexado a este estudo.;

**5.3.** Dessa forma, diante das possibilidades disponíveis, a solução escolhida para suprir as necessidades da Casa dos Conselhos, irá recair sobre a opção de Locação de Imóvel, visto que se mostrou a opção mais adequada, viável e vantajosamente mais econômica;

**5.4.** A Locação de um imóvel já existente é uma solução mais ágil e prática do que a construção de um novo prédio. A locação de um imóvel pronto para uso elimina a necessidade de investimento inicial por parte da prefeitura na construção da infraestrutura necessária, reduzindo os custos iniciais do projeto e possibilitando um melhor planejamento financeiro, logo essa é a opção mais viável e eficiente para a Prefeitura Municipal de São Mateus do Maranhão/MA;

**5.5.** Após levantamento e consultas junto ao setor responsável por identificar as necessidades inerentes ao objeto da pretensa contratação, optou-se pelo o imóvel localizado na Rua Primavera nº 182 – Centro, São Mateus do Maranhão – MA, visto ser o único imóvel da região que atende que atende aos requisitos necessários para o funcionamento do colégio, conforme demonstrado em Laudo Técnico anexado a este Estudo;

**5.6.** 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: mercados, farmácias entre outros. No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do Art. 74, inciso V, § 5º da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização;

**5.7.** Diante desses argumentos, fica evidente que a escolha pela locação de um imóvel para o funcionamento da Casa dos Conselhos é a mais adequada do ponto de vista técnico, operacional e econômico, garantindo uma solução rápida, eficiente e sustentável para a Prefeitura Municipal de São Mateus do Maranhão/MA.



## 6. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES E VALORES PARA A CONTRATAÇÃO:

6.1. As especificações e quantitativos indicados abaixo basearam-se em dados de consultas realizadas junto ao setor competente responsável por identificar as necessidades inerentes ao objeto da pretensa contratação;

6.2. Quanto ao valor da referida demanda, foi solicitado junto a proprietária do imóvel selecionado, Proposta de Preços, onde a mesma apresentou proposta conforme planilha abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO	UND. DE MEDIDA	QUANT. DE MÊS	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	Locação do Imóvel localizado Rua Primavera nº 182 – Centro, São Mateus do Maranhão – MA, visando atender as necessidades da Secretaria Municipal de Administração e Planejamento.	Mês	11	R\$1.540,40	R\$16.944,40

## 7. ESTIMATIVA PRELIMINAR DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

7.1. Portanto, a estimativa para o atendimento da pretensa demanda é de **Aluguel Mensal de R\$ 1.540,40 (mil quinhentos e quarenta reais e quarenta centavos) e Valor Total de R\$ 16.944,40 (dezesesseis mil novecentos e quarenta e quatro reais e quarenta centavos)**, dessa forma, segue Proposta de Preços anexada a este Estudo.

## 8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO:

8.1. Em regra, conforme disposições estabelecidas no Art. 40, inciso V, alínea b da Lei Federal nº 14.133/21, o planejamento da compra deverá atender, entre outros, ao princípio do parcelamento, quando for tecnicamente viável e economicamente vantajoso, com vistas ao melhor aproveitamento dos recursos disponíveis no mercado e à ampliação da competitividade sem perda da economia de escala;

8.2. Diante do exposto, a contratação não será parcelada, não é aplicável em razão das características do contrato, visto que o objeto é único e indivisível, logo não há que se falar em parcelamento da contratação.



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO  
SETOR DE PLANEJAMENTO E AÇÕES ESTRATÉGICAS  
CNPJ N° 06.019.491/0001-07



## **9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS COM A CONTRATAÇÃO:**

- 9.1.** A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:
- a. Garantir as mínimas condições de alocação dos serviços prestados;
  - b. Conferir facilidade de acesso do público alvo e qualidade no atendimento;
  - c. Obter estrutura adaptada para atendimento aos usuários;
  - d. Não paralisação das atividades essenciais desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Administração e Planejamento;
  - e. Alcançar resultados significativos em termos de economicidade e melhor aproveitamento dos recursos disponíveis, em termos de economicidade;
  - f. Permitir que a Prefeitura utilize os recursos financeiros de forma mais eficiente, direcionando-os para outras áreas prioritárias.

## **10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO:**

- 10.1.** O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades da Casa dos Conselhos durante a vigência do Contrato;
- 10.2.** Caberá a Secretaria Requisitante, providenciar a execução das reformas e adaptações no imóvel, caso se façam necessárias, proceder com as contratações referentes à mudança, recebimento e instalação dos equipamentos e mobiliários, entre outros;
- 10.3.** À locadora, deverá realizar as adequações que se fizerem necessárias no imóvel anterior a locação;
- 10.4.** Providenciar a alocação de recursos orçamentários para a Locação do imóvel;
- 10.5.** Capacitar os servidores responsáveis pela fiscalização do contrato de locação do imóvel, visando garantir a correta execução do objeto contratado;
- 10.6.** Estabelecer indicadores de desempenho para monitorar a qualidade do imóvel locado;
- 10.7.** Realizar uma análise de riscos relacionados à contratação da pretensa contratação e desenvolver um plano de contingência para mitigar eventuais problemas que possam surgir durante a execução do contrato.



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO  
SETOR DE PLANEJAMENTO E AÇÕES ESTRATÉGICAS  
CNPJ N° 06.019.491/0001-07



#### **11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES:**

**11.1.** Não se faz necessária a realização de contratações correlatas e/ou interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.

#### **12. DA EXIGENCIA DA AMOSTRA:**

**12.1.** As referidas exigências serão disciplinadas posteriormente no Termo de Referência.

#### **13. ÁREA REQUISITANTE:**

**13.1.** Secretaria Municipal de Administração e Planejamento.

#### **14. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS:**

**14.1.** Embora a locação de imóvel em si não cause grandes impactos ambientais diretos, o uso e a manutenção do imóvel podem ter implicações significativas no meio ambiente. A escolha de imóveis sustentáveis, a implementação de práticas eficientes de consumo e a adoção de tecnologias verdes podem mitigar muitos desses impactos.

#### **15. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO:**

**15.1.** A referida contratação está alinhada com o Planejamento Estratégico na perspectiva dos recursos, de acordo com o plano orçamentário para o exercício do ano corrente.

#### **16. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE QUE DESTINA:**

**16.1.** Os estudos preliminares evidenciam que a contratação pretendida visa atender as demandas da Secretaria Municipal de Administração e Planejamento deste Município, mostrando-se possível tecnicamente e fundamentadamente necessária;

**16.2.** Diante do exposto, podemos assegurar que há viabilidade nesta contratação, tanto do ponto de vista técnico quanto gerencial, sendo necessária a análise de viabilidade econômico-financeira e jurídica também pelas autoridades competentes, com o objetivo de tomar ciência dos atos e designar providências cabíveis, se for o caso;

**16.3.** Logo, DECLARAMOS que, considerando todo o exposto nestes Estudos Preliminares, a contratação:



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO  
SETOR DE PLANEJAMENTO E AÇÕES ESTRATÉGICAS  
CNPJ N° 06.019.491/0001-07



é viável       não é viável

**17. RESPONSÁVEL TÉCNICO:**

São Mateus do Maranhão/MA, 20 de janeiro de 2025.

**Keyla Vieira de Paula Queiroz**  
Assessora Técnica II - Mat. n°2834-2  
Portaria n° 010/2025– GP



ESTADO DO MARANHÃO  
MUNICÍPIO DE SÃO MATEUS  
GABINETE DO PREFEITO  
CNPJ: 06.019.491/0001-07

J4  
AB

PORTARIA Nº 010/2025 - GP

DISPÕE SOBRE A DESIGNAÇÃO DE SERVIDORES PARA COMPOR EQUIPE PARA ELABORAÇÃO DOS ESTUDOS TÉCNICOS PRELIMINARES - ETP E MAPA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS - MGR DA CONTRATAÇÃO DE BENS E SERVIÇOS NO ÂMBITO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS/MA.

O Prefeito Municipal de São Mateus do Maranhão, Estado do Maranhão, no uso de suas atribuições legais e de conformidade com a Lei Orgânica do Município.

**CONSIDERANDO** a Lei Federal nº 14.133/21, qual estabelece normas gerais de Licitação e Contratação para as Administrações Públicas diretas, autárquicas e fundacionais da União, do Distrito Federal e dos municípios.

**CONSIDERANDO** ainda, o disposto no Decreto nº 029/2023, que regulamenta a Lei Federal supramencionada no âmbito do poder executivo municipal.

**CONSIDERANDO** estabelece regras e diretrizes para o procedimento de contratação de serviços sob o regime de execução indireta de que dispõe a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, no âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional.

**CONSIDERANDO** a necessidade imperiosa de nomeação para, **compôr equipe para elaboração dos estudos técnicos preliminares** em função do novo mandato do poder executivo municipal.

**RESOLVE:**

**Art. 1º** - Designar, conforme art. 6º da IN nº 40/2020 e o art. 21, inc. I, alínea "d" da IN nº 05/2017, os servidores:

- a) Queliana de Araújo Silva, CPF: 064.123.463-74 Matrícula nº 2541-2
- b) Keyla Vieira de Paula Queiroz, CPF: 662.191.673-68 Matrícula nº 2834-2

**Art. 2º** - Esta Portaria entra em vigor nesta data.

**Art. 3º** - Revogadas todas as disposições em contrário.

**Leia-se, Publique-se, Cumpra-se e Arquive-se.**

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO, ESTADO DO MARANHÃO, AOS 07 (SETE) DIAS DO MÊS DE JANEIRO DE 2024.**

**HAMILTON NOGUEIRA ARAGÃO**  
Prefeito Municipal

Praça da Matriz nº 42 – Centro  
São Mateus do Maranhão – MA - CEP. 65.470-000



ESTADO DO MARANHÃO  
MUNICÍPIO DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO  
SETOR DE PLANEJAMENTO E AÇÕES ESTRATÉGICAS  
CNPJ Nº 06.019.491/0001-07



**MEMORANDO Nº 004/2025- PLANAE.**

São Mateus do Maranhão/MA, 16 de janeiro de 2025.

A Sua Senhoria o Senhor  
**HENRIQUE LIMA DE SOUSA**

Diretor do Departamento de Patrimônio da Secretaria Municipal de Administração e Planejamento- SEAP

**Assunto:** Disponibilidade de imóvel público integrante do Patrimônio da Prefeitura.

Senhor Chefe,

Solicitamos a Vossa Senhoria, informações e indicação de bem imóvel público integrante do Patrimônio da Prefeitura disponível e com uma boa estrutura física, visando atender as necessidades da Casa dos Conselhos da Prefeitura Municipal de São Mateus do Maranhão/MA.

Atenciosamente,

  
**Keyla Vieira de Paula Queiroz**  
Assessora Técnica II  
Mat. N.º 2834-2  
Portaria N.º 010/2025– GP



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
SETOR DE PATRIMÔNIO  
CNPJ – 06.019.491/0001-07



**MEMORANDO N° 002/2025**

São Mateus do Maranhão – MA, 16 de janeiro de 2025.

**A Sua Excelência a Senhora**  
Keyla Vieira de Paula Queiroz  
Setor de Planejamento e Ações Estratégicas.

**Assunto:** Inexistência de imóvel público disponível para atender a SEAP.

Senhora,

Em resposta ao Memorando n° 001/2025, venho através deste informar que até a presente data, esta Administração Pública Municipal não possui imóvel público que possa atender as necessidades da Secretaria Municipal de Administração e Planejamento. Dessa forma torna-se viável a continuidade dos trâmites legais e administrativos com a finalidade de buscar a melhor solução para suprir as necessidades da referida Secretaria.

Atenciosamente,

**HENRIQUE LIMA DE SOUSA**  
Diretor do Departamento de Patrimônio  
Portaria N ° 026/2025 GP



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO  
SETOR DE PLANEJAMENTO E AÇÕES ESTRATÉGICAS  
CNPJ Nº 06.019.491/0001-07



**PROCESSO Nº 2025.01.15.0032**

**OBJETO:** Locação de Imóvel para funcionamento do funcionamento da Casa dos Conselho do município de São Mateus do Maranhão/MA.

**DESPACHO**

Encaminhamos o processo em epígrafe, visando à elaboração de Laudo de Vistoria no imóvel situado na Rua Primavera nº 182 – Centro, São Mateus do Maranhão – MA, visando o funcionamento da Casa dos Conselhos na sede deste município.

Ademais, faz-se necessário a avaliação do imóvel, no intuito de verificar o atendimento da demanda ante as condições do bem imóvel particular, bem como, cumprir os procedimentos administrativos exigidos pela Lei nº 14.133/2021.

São Mateus do Maranhão/MA, 16 de janeiro de 2025

**Keyla Vieira de Paula Queiroz**  
Assessora Técnica II - Mat. nº 2834-2  
Portaria nº 010/2025 – GP



SETOR DE  
ENGENHARIA



**Paula Kianne da Silva Lobo**

**Eng.º Civil**

**CREA/MA Nº 112176478-9**

---

# **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

Praça da Matriz nº 42 – Centro  
São Mateus do Maranhão –  
MA. CEP. 65.470-000  
CNPJ: 06.019.491/0001-07



**CONSIDERAÇÕES INICIAIS:**

**Solicitante:**

Prefeitura Municipal de São Mateus do Maranhão - MA.

**Identificação:**

Edificação: Prédio da sede Casa dos Conselhos.

Endereço: Rua Primavera nº 182 – Centro, São Mateus do Maranhão – MA.

Proprietário do Imóvel: Jose Carlos Araújo de Assis.

**Realização do Registro:**

Paula Kianne da Silva Lobo

Eng.º Civil

CREA/MA Nº 112176478-9

**Data da Vistoria:**

A vistoria técnica nas dependências do instituto foi realizada no dia 17 de janeiro de 2025, pela parte da **manhã**.

**Critério Utilizado:**

A inspeção predial está baseada no “check-up” da edificação, que tem como resultado a análise técnica do fato ou da condição relativa à habitabilidade, mediante a verificação “in loco” de cada sistema construtivo, estando à mesma voltada para o enfoque da segurança e da manutenção predial, de acordo com as diretrizes da Norma de Inspeção Predial do IBAPE – 2009 e da Norma de Manutenção em Edificações - NBR 5674, da ABNT.

A inspeção procede ao diagnóstico das anomalias construtivas e falhas

de manutenção que interferem e prejudicam o estado de utilização do prédio e suas instalações, tendo como objetivo verificar os aspectos de desempenho, vida útil, utilização e segurança que tenham interface direta com os usuários.

Nota: Não foram realizados testes, medições ou ensaios por ocasião das vistorias, consoante o nível de inspeção estabelecido como escopo para este trabalho.

### **Nível da Inspeção:**

Esta inspeção é classificada como “Inspeção de Nível 1”, representada por análise expedita dos fatos e sistemas construtivos vistoriados, com a identificação de suas anomalias e falhas aparentes.

Caracteriza-se pela verificação isolada ou combinada das condições técnicas de uso e de manutenção do sistema da edificação, de acordo com a Norma de Inspeção Predial do IBAPE, respeitado o nível de inspeção adotado, com a classificação das deficiências encontradas quanto ao grau de risco que representa em relação à segurança dos usuários, à habitabilidade e à conservação do patrimônio edificado.

### **Cômodos**

#### **TÉRREO:**

3 salas, 1 cozinha, 1 banheiros, 1 recepção e 1 varanda.

### **Sistemas Construtivos**

Estrutura de concreto armado, alvenaria de tijolos cerâmicos, rebocados e pintados, piso cerâmico, cobertura com telhado de telha cerâmica, sobre a estrutura de madeira, forro de gesso, esquadrias de alumínio com vidro, janelas de madeira e vidro, portão de entrada de gradio, instalações

elétricas, hidro sanitárias, fornecimento de água de poço artesiano e esgoto em fossa.

O prédio tem uma área construída de 106,94m<sup>2</sup> (cento e seis metros quadrados).

### **Conclusão de Avaliação Física e Monetária**

O imóvel está localizado em via asfaltada, com fácil acesso a comércio, escolas e academias, em região privilegiada da cidade.

Considerando a localização, formato, dimensões, qualidade dos materiais de acabamento, estado de conservação e média de preços da região, avaliamos o imóvel quanto ao **valor mensal de 1.540,40 (mil quinhentos e quarenta reais e quarenta centavos) e valor global de 16.944,40 (dezesesseis mil novecentos e quarenta e quatro reais e quarenta centavos)**. A vista dos fatos observados; concluo que o objeto reúne as condições de conforto e segurança para o seu funcionamento.

São Mateus do Maranhão /MA, 17 de janeiro de 2025.

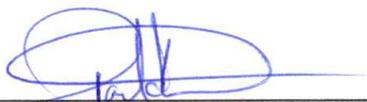


Eng.º Paula Kianne da Silva Lobo  
CREA/MA Nº 112176478-9  
Portaria 019/2025-GP

SETOR DE  
ENGENHARIA



São Mateus do Maranhão /MA, 17 de janeiro de 2025.

  
Eng.º Paula Kianne da Silva Lobo  
CREA/MA Nº 112176478-9  
Portaria 019/2025-GP



ESTADO DO MARANHÃO  
MUNICÍPIO DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
GABINETE DO PREFEITO  
CNPJ: 06.019.491/0001-07

---

**PORTARIA N.º 019/2025 GP**

**DISPÕE SOBRE A NOMEAÇÃO DE  
OCUPANTE DO CARGO COMISSIONADO  
DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO  
MATEUS DO MARANHÃO – MA., E DÁ  
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O Prefeito Municipal de São Mateus do Maranhão, Estado do Maranhão, no uso de suas atribuições legais e de conformidade com a Lei Orgânica Municipal e Lei Municipal nº 246, de 30 de dezembro de 2016 e,

Considerando, a necessidade imperiosa de nomeação de ocupante para o Cargo **ASSESSORA ESPECIAL, NÍVEL II – DESIGNADA PARA A FUNÇÃO DE ENGENHEIRA CIVIL.**, em função de novo mandato do Poder Executivo Municipal.

**RESOLVE:**

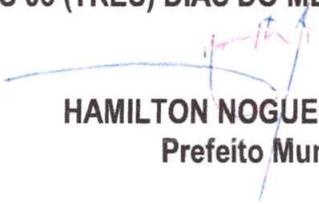
Art. 1º - Nomear a Sra. **PAULA KIANNE DA SILVA LOBO**, CPF: 609.884.143-84, CREA-MA: 112176478-9 para ocupar o Cargo Comissionado de **ASSESSORA TÉCNICA, NÍVEL I – DESIGNADA PARA A FUNÇÃO DE ENGENHEIRA CIVIL.**

Art. 2º - Esta Portaria entra em vigor nesta data.

Art. 3º - Revogadas as disposições em contrário.

Leia-se, Publique-se, Cumpra-se e Arquive-se.

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO, ESTADO DO MARANHÃO, AOS 03 (TRÊS) DIAS DO MÊS DE JANEIRO DE 2025.**

  
**HAMILTON NOGUEIRA ARAGÃO**  
Prefeito Municipal



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO  
SETOR DE PLANEJAMENTO E AÇÕES ESTRATÉGICAS  
CNPJ Nº 06.019.491/0001-07



**MEMORANDO Nº 005/2025-PLANA.E.**

São Mateus do Maranhão/MA, 20 de janeiro de 2025.

Ao Senhor  
**José Carlos Araújo de Assis**  
Proprietário do imóvel  
São Mateus do Maranhão/MA

**Assunto: Proposta de preços para locação de imóvel.**

Senhor Locador,

Venho através deste apresentar Proposta de Preços a Vossa Senhoria, visando à Locação do Imóvel, localizado na Rua Primavera nº 182 – Centro, São Mateus do Maranhão – MA.

Ademais foram observados os detalhes do imóvel, como localização, formato, dimensões, cômodos existentes, qualidade dos materiais de acabamento, estado de conservação, média de preços da região, dentre outros. Dessa forma o imóvel foi avaliado quanto ao valor mensal de R\$ 1.540,40 (mil quinhentos e quarenta reais e quarenta centavos) e valor total de R\$ 16.944,40 (dezesseis mil novecentos e quarenta reais e quarenta centavos), em conformidade com o laudo emitido pelo Setor de Engenharia, anexo aos autos.

Atenciosamente,

**Keyla Vieira de Paula Queiroz**  
Assessora Técnica II  
Mat. nº2834-2  
Portaria nº010/2025 – GP

São Mateus do Maranhão/MA, 20 de janeiro de 2025.

A Sua Excelência a Senhora  
**Keyla Vieira de Paula Queiroz**

Assunto: **proposta de preços para locação de imóvel.**

Senhora;

Encaminho a Vossa Excelência, proposta de Locação de Imóvel manifestando concordância com a contratação do imóvel localizado Rua Primavera nº 182 – Centro, São Mateus do Maranhão – MA.

Assim sendo, concordo com proposta de locação pelo prazo de 11 (onze) meses, com aluguel mensal de R\$ 1.540,40 (mil quinhentos e quarenta reais e quarenta centavos) e valor total de R\$ 16.944,40 (dezesesseis mil novecentos e quarenta reais e quarenta centavos) devendo o reajuste ser aplicado anualmente na forma da lei.

Respeitosamente,



**José Carlos Araújo de Assis**  
Proprietário do imóvel



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO  
SETOR DE PLANEJAMENTO E AÇÕES ESTRATÉGICAS  
CNPJ N° 06.019.491/0001-07



## MAPA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS

O documento visa a elaboração de um MAPA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS para Locação de Imóvel para funcionamento da Casa dos Conselhos da Prefeitura Municipal de São Mateus do Maranhão/MA.

### RISCOS RELACIONADOS AO PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

#### 1. AVALIAÇÃO E TRATAMENTO DOS RISCOS IDENTIFICADOS:

1.1. O Mapa de Gerenciamento de Riscos contém a identificação e a análise dos principais riscos, consistindo na compreensão da natureza e determinação do nível de risco, que corresponde à combinação do impacto e de suas probabilidades que possam comprometer a efetividade da contratação, bem como o alcance dos resultados pretendidos com a solução a ser contratada.

1.2. Para cada risco identificado, definiu-se: a probabilidade de ocorrência dos eventos, os possíveis danos e impacto caso o risco ocorra, possíveis ações preventivas e de contingência (respostas aos riscos), bem como o registro e o acompanhamento das ações de tratamento dos riscos.

1.3. Em atendimento ao inciso X do art. 18 da Lei 14.133/2021, o presente instrumento visa analisar os riscos que possam comprometer o sucesso da licitação e a boa execução contratual.

#### 2. Riscos:

Risco 01	Risco:	Selecionar equipe inadequada para o planejamento da contratação.	
	Probabilidade:	Média	
	Impacto:	Alto	
	Dano:	Realizar estudo falho, incompleto ou impreciso, podendo ocasionar prejuízos.	
	<b>Id</b>	<b>Ação de tratamento Preventiva</b>	
	1	Designar equipe com conhecimentos suficientes para os estudos em tempo hábil para que não haja prejuízos durante a fase de planejamento.	
	<b>Id</b>	<b>Ação de tratamento de Contingência</b>	
1	Substituir membros da equipe de planejamento que não estejam tendo rendimento.		

Risco 02	Risco:	Atraso no andamento do processo.
	Probabilidade:	Média
	Impacto:	Alto



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO  
SETOR DE PLANEJAMENTO E AÇÕES ESTRATÉGICAS  
CNPJ N° 06.019.491/0001-07



<b>Dano:</b>	Atraso na contratação da pretensa demanda.
<b>Id</b>	<b>Ação de tratamento Preventiva</b>
1	Instrução do processo por meio digital para minimizar a possibilidade de atrasos por erros documentais. Como também, solicitar prioridade quanto a análise da demanda.
<b>Id</b>	<b>Ação de tratamento de Contingência</b>
1	Dedicação exclusiva da equipe de planejamento para minimizar os impactos.

<b>Risco 03</b>	<b>Risco:</b>	Estudos Técnicos Preliminares (ETP), Mapa de Gerenciamento de Risco (MGR) e Termo de Referência (TR) deficientes ou inconsistentes.
	<b>Probabilidade:</b>	Alto
	<b>Impacto:</b>	Alto
	<b>Dano 1:</b>	Especificação elaboradas com inconsistências técnicas.
	<b>Dano 2:</b>	Elaboração do ETP, MR e PB com ausência de itens normativamente exigidos.
	<b>Id</b>	<b>Ação de tratamento Preventiva</b>
	1	Convocação de servidores com conhecimento técnico adequado disponíveis à demanda para a confecção dos artefatos
	2	(Formação da equipe) Realização de cursos, seminários e palestras pertinentes ao tema.
	3	Uso de modelos instrumentais técnicos preestabelecidos pelos órgãos competentes.
	<b>Id</b>	<b>Ação de tratamento de Contingência</b>
1	Revisão do processo de planejamento da contratação.	

<b>Risco 04</b>	<b>Risco:</b>	Irregularidade fiscal do locador.
	<b>Probabilidade:</b>	Média
	<b>Impacto:</b>	Alto
	<b>Dano 1:</b>	Impossibilidade de contratação dos serviços por irregularidade fiscal.
	<b>Dano 2:</b>	Impossibilidade de contratação.
	<b>Id</b>	<b>Ação de tratamento Preventiva</b>
	1	Verificação da regularidade fiscal do locador, antes de iniciar o processo de Inexigibilidade
	<b>Id</b>	<b>Ação de tratamento de Contingência</b>
	1	Entrar em contato com o Locador para regularização fiscal em tempo hábil.



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO  
SETOR DE PLANEJAMENTO E AÇÕES ESTRATÉGICAS  
CNPJ N° 06.019.491/0001-07



<b>Risco</b> 05	<b>Risco:</b>	Regularização do Imóvel.	
	<b>Probabilidade:</b>	Média	
	<b>Impacto:</b>	Alto	
	<b>Dano 1:</b>	Impossibilidade de contratação da Locação do imóvel.	
	<b>Dano 2:</b>	Impossibilidade de contratação.	
	<b>Id</b>	<b>Ação de tratamento Preventiva</b>	
	1	Verificação da regularidade da possibilidade de locação do imóvel, antes de iniciar o processo de Inexigibilidade	
<b>Id</b>	<b>Ação de tratamento de Contingência</b>		
1	Entrar em contato com o Locador para regularização do imóvel em tempo hábil.		

### 3. ASSINATURA

#### 3.1. Técnico (a) Responsável:

  
**Keyla Vieira de Paula Queiroz**  
Assessora Técnica II  
Mat. n° 2834-2  
Portaria n° 010/2025 – GP

São Mateus do Maranhão/MA, 20 de janeiro de 2025.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO  
SETOR DE PLANEJAMENTO E AÇÕES ESTRATÉGICAS  
CNPJ Nº 06.019.491/0001-07



Ao  
Ilmo. Sr.  
**Thiago Rezende Aragão**  
Secretário Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2025.01.15.0032**

## DESPACHO

Com base nas necessidades e especificações apresentadas, foram realizados Estudos Técnicos Preliminares, conforme disciplina o Art. 18, Inciso I, § 1º e seus incisos da Lei Federal nº 14.133/2021, com a finalidade de demonstrar a real necessidade da contratação, analisando a vantajosidade econômica e viabilidade técnica de implementá-la, bem como instruir o arcabouço básico para a elaboração do Termo de Referência.

Considerando que os estudos preliminares evidenciaram que a contratação pretendida é possível tecnicamente e fundamentalmente necessária, do ponto de vista gerencial, sendo necessária a análise de viabilidade econômico-financeira e jurídica também pelas autoridades competentes, **ENCAMINHO** o processo em epigrafe, objetivando ciência dos atos pela autoridade competente e designação de providências cabíveis para prosseguimento do feito.

São Mateus do Maranhão/MA, 21 de janeiro de 2025.

**Keyla Vieira de Paula Queiroz**  
Assessora Técnica II  
Mat. nº 2834-2  
Portaria nº 010/2025 – GP



ESTADO DO MARANHÃO  
MUNICÍPIO DE SÃO MATEUS  
GABINETE DO PREFEITO  
CNPJ: 06.019.491/0001-07



**PORTARIA N.º 005/2025 GP**

**DISPÕE SOBRE A NOMEAÇÃO DE OCUPANTE DO CARGO COMISSONADO DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO – MA., E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O Prefeito Municipal de São Mateus do Maranhão, Estado do Maranhão, no uso de suas atribuições legais e de conformidade com a Lei Orgânica Municipal e Lei Municipal nº 246 de 30 de dezembro de 2016, e

Considerando, a necessidade imperiosa de nomeação de ocupante para o cargo de **Secretário Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico**, em função de novo mandato do poder executivo municipal.

**RESOLVE:**

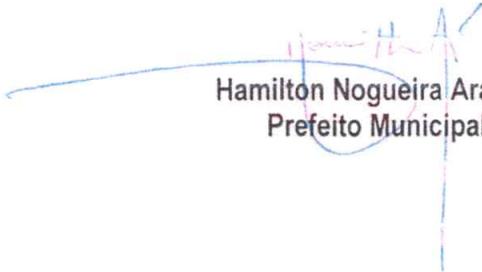
**Art. 1º - NOMEAR** o Sr. **THIAGO REZENDE ARAGÃO**, CPF nº 955.835.723-53, ao cargo comissionado de **SECRETÁRIO MUNICIPAL DE FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**.

**Art. 2º** - Esta Portaria entra em vigor nesta data.

**Art. 3º** - Revogadas as disposições em contrário.

Leia-se, Publique-se e Cumpra-se.

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO, ESTADO DO MARANHÃO, EM 02 (DOIS) DE JANEIRO DE 2025.**

  
Hamilton Nogueira Aragão  
Prefeito Municipal



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO  
CNPJ Nº 06.019.491/0001-07



**Ao**  
**Ilmo. Sr.**  
**Ivo Rezende Aragão**  
Secretário de Administração e Planejamento.

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2024.12.17.0013.**

### **DESPACHO**

Ante o Documento de Formalização de Demanda (DFD), Estudo Técnico Preliminar (ETP), Despacho para o Patrimônio, Resposta do Patrimônio, Despacho para a Engenharia, Laudo Técnico da Engenharia, Proposta para o Locador, Aceite do Locador e Mapa de Gerenciamento de Riscos, encaminha-se o processo em epígrafe visando à elaboração do Termo de Referência (TR). Contudo, em caso de decisão favorável pelo prosseguimento do feito, necessita posterior **APROVAÇÃO** do mesmo pelo Secretário Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico, visando atender às necessidades deste município."

São Mateus do Maranhão/MA, 21 de dezembro de 2024.

**Thiago Rezende Aragão**  
Secretário Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico  
Portaria nº 005/2025-GP



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO  
CNPJ Nº 06.019.491/0001-07



## **PROJETO BÁSICO** **(ART.74, V, § 5º DA LEI Nº 14.133/2021)**

### **1. DO OBJETO:**

**1.1.** Constitui o objeto deste Projeto Básico, à Locação de Imóvel para funcionamento da Casa dos Conselhos da Prefeitura Municipal de São Mateus do Maranhão/MA na sede deste município.

### **2. DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO:**

**2.1.** A contratação de locação de imóvel para o funcionamento da Casa dos Conselhos se faz essencial para garantir um espaço adequado e estruturado para o desenvolvimento das atividades dos conselhos municipais. A locação de um imóvel específico permitirá maior autonomia na gestão das atividades e facilitará a realização de ações de forma mais eficiente. Com a disponibilização de um espaço adequado, será possível criar um ambiente propício para o desenvolvimento das políticas públicas e promover a participação social de maneira mais fluída;

**2.2.** A escolha de um imóvel bem localizado, com boa infraestrutura e acessibilidade, também garantirá que a Casa dos Conselhos seja um ponto de encontro de fácil acesso para todos os cidadãos que desejam se envolver nos processos de decisão e acompanhamento das políticas municipais;

**2.3.** Por fim, a contratação da locação é uma solução viável e necessária para suprir a carência de espaço que o órgão enfrenta atualmente. A medida se alinha com a busca por maior qualidade e eficiência na implementação das atividades da Casa dos Conselhos, garantindo um local adequado para a execução de suas funções. A locação de um imóvel contribui diretamente para o fortalecimento do processo democrático e para o melhor funcionamento das políticas públicas, impactando positivamente a comunidade e os serviços prestados.

### **3. RAZÃO DA ESCOLHA DO IMÓVEL CONTRATADO:**

**3.1.** Considerando que a demanda em questão é necessária quanto a manutenção dos serviços da Casa dos Conselhos da Prefeitura Municipal de São Mateus do Maranhão/MA, e que a não contratação poderá impactar de maneira negativa quanto aos serviços prestados a comunidade;



**3.2.** Deve-se considerar a inexistência de um imóvel adequado dentro das instalações públicas da Prefeitura Municipal de São Mateus do Maranhão/MA, conforme memorando emitido pelo setor de Patrimônio, que atesta a falta de um espaço de domínio do Município que atenda aos critérios e necessidades da Casa dos Conselhos, conforme documento anexo;

**3.3.** Dessa forma, em concordância com o Art. 74, inciso V, § 5º da Lei nº 14.133/2021 a referida contratação será realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se do critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, sendo necessária sua escolha;

**3.4.** Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único imóvel da região que atenda aos interesses da Administração e que possua os requisitos necessários para o funcionamento da Casa dos Conselhos. Ademais, o imóvel escolhido está llocalizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com fácil acessibilidade e uma ampla rede de outros serviços nos seus arredores: colégios, farmácias, dentre outros;

**3.5.** Por fim, não será necessário o levantamento de mercado, uma vez que o modelo de contratação proposto atende satisfatoriamente as necessidades e especificidades exigidas por ente público.

#### **4. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:**

**4.1.** A Locação de Imóvel se fundamenta no Art. 74, inc. V, § 5º da Lei nº 14.133/2021, em vista da referida contratação ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, visto ser inviável a competição, pois as necessidades de instalação e localização condicionam a escolha, como também o custo de adaptação deverá ser compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

#### **5. DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL E DA ESPECIFICAÇÃO DO IMÓVEL:**

**5.1.** O laudo de avaliação do imóvel foi realizado pelo Setor de Engenharia da Prefeitura de São Mateus do Maranhão/MA juntado aos autos, onde foi verificado a partir de critérios técnicos, a compatibilidade e aferição do valor de locação, de acordo com as condições específicas do espaço físico (terreno e edificação) e localização, de acordo com o perfil mercadológico atual. O mencionado laudo serve para ratificar a otimização e a finalidade pleiteada, para atendimento imediato da demanda, conforme justificativa apresentada.

**5.2.** Cumpre assegurar que o imóvel a ser locado, possui infraestrutura capaz de comportar a sede da Casa dos Conselhos da Prefeitura Municipal de São Mateus do Maranhão/MA.



## **6. DOS OUTROS ASPECTOS RELACIONADOS À LOCAÇÃO DO IMÓVEL:**

**6.1.** O locador deverá garantir em até 24 (vinte e quatro) horas, caso necessário, após a assinatura do Contrato celebrado entre as partes envolvidas, o imóvel para utilização, visto que urge a necessidade do local para utilização da Secretaria requisitante ou por quem ela determinar. Caso após a assinatura do Contrato, o mesmo já esteja disponível para uso, serão entregues as chaves para o LOCATÁRIO para sua utilização imediata e desconsiderar-se-á o prazo anterior;

**6.2.** As manutenções corretivas relacionadas ao imóvel, decorrentes do processo construtivo de adaptação ao objeto licitado, que tenham eventuais vícios aparentes, ocultos ou de difícil constatação, defeitos ou imperfeições, deverão ser efetuadas pelo locador em conformidade com a Lei nº 14.133/21, resguardados o direito de retenção por parte da Administração Pública Municipal em casos de benfeitorias úteis e necessárias que poderá ser efetuada a glosa no pagamento, a depender da situação relativa ao caso concreto;

**6.3.** As manutenções prediais ou de obras civis que vierem a ser efetuadas pelo locador e afetarem ou deteriorarem as instalações ou o que nela estiver contido, como equipamentos e mobiliários deverão ser ajustados entre o LOCADOR e o LOCATÁRIO, de forma a precaver ou minimizar eventuais danos, bem como garantir o bom andamento dos serviços ora ali executados.

## **7. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:**

**7.1.** Entregar o imóvel em condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta, que identificará os ambientes que permanecerão sob uso e responsabilidade do LOCADOR;

**7.2.** Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;

**7.3.** Considerando o que dispõe o subitem 7.2, se a declaração fornecida for particular, o Locador será responsabilizado em caráter cível, administrativo e penal por quaisquer declarações falsas ou exigir documento público (tem fé pública) lavrado pelo poder judiciário e cartório de registro de imóvel que não há qualquer gravame sobre o imóvel objeto da contratação.



- 7.4. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, despesas ordinárias de condomínio, se houver, e ainda o prêmio de seguro complementar contrafogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição em contrário;
- 7.5. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel, por parte de quem a administração pública destinar;
- 7.6. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 7.7. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 7.8. Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- 7.9. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias pagas;
- 7.10. Pagar as taxas de administração imobiliária se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias para aferição de sua idoneidade;
- 7.11. O LOCADOR deverá resguardar o bem locado, durante o período da locação com apólice de cobertura de sinistros previstos para seguro de imóveis, especialmente seguro contra incêndio;
- 7.12. Durante a vigência do Contrato cabe ao LOCADOR, manter vigentes as licenças do imóvel e operacionais que lhes compete;
- 7.13. Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes destas licenças;
- 7.14. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- 7.15. Assumir integralmente qualquer imperfeição, vícios, segurança da construção, desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, devendo corrigi-los enquanto perdurar a vigência contratual, comunicando a Municipal de Saúde o sobre qualquer alteração que possa comprometer o presente;
- 7.16. Não transferir, no todo ou em parte, o Contrato firmado com a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico de São Mateus do Maranhão/MA;



**7.17.** Fornecer, por escrito, até a data da assinatura contratual, nome e telefone para contato do preposto designado a representar o LOCADOR, disponibilizando meios adequados de comunicação (número do telefone fixo, número do telefone móvel, e-mail, WhatsApp e outros meios de comunicação que vierem a surgir durante a vigência contratual) para relatar ocorrências e facilitar contatos entre o Gestor/Fiscal de Contratos do LOCATÁRIO e o preposto do LOCADOR;

**7.18.** Durante a vigência contratual o LOCADOR não poderá reaver o seu imóvel sem motivo justo, devendo garantir ao LOCATÁRIO a utilização do imóvel até o término do Contrato.

## **8. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:**

**8.1.** Pagar o aluguel e os encargos da locação legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado neste Contrato;

**8.2.** 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;

**8.3.** Realizar vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar no Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

**8.4.** Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborada quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal, que não gerarão obrigações futuras, nem tampouco direito a indenização ou retenção;

**8.5.** Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como os eventuais esbulhos ou turbações por parte de terceiros;

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

**8.7.** Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

**8.8.** Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto;



**8.9.** Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

**8.10.** Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos, bem como, qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que lhes direcionada.

## **9. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO:**

**9.1.** O LOCATÁRIO fica desde já autorizada a fazer no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades;

**9.2.** Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, conforme documento de descrição minuciosa elaborada quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal, conforme já especificado no item 8.4;

**9.3.** As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, mesmo que autorizadas, dado o caráter excepcional, extraordinário e de força maior do presente contrato não serão indenizáveis, com base na Súmula 335 do STJ que vislumbra a possibilidade da renúncia das benfeitorias e ao direito de retenção;

**9.4.** Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios;

**9.5.** As manutenções corretivas relacionadas ao imóvel, decorrentes do processo construtivo, que tenham eventuais vícios, defeitos ou imperfeições, deverão ser efetuadas pelo LOCADOR em conformidade com a Lei nº 8.245/91;

**9.6.** Caso haja necessidade, o LOCATÁRIO poderá realizar, conforme sua precisão, a expansão da rede lógica, voz e elétrica, para instalação de equipamentos de informática, ou outros que fizerem necessários para execução das atividades que serão desempenhadas, ou em função da demanda que por ventura se fizer necessária. Tendo como base os padrões já existentes sendo somente realizada a ampliação dos fatores, ora aqui citados;

**9.7.** As manutenções prediais ou de obras civis que vierem a ser efetuadas pelo LOCADOR e afetarem ou deteriorarem as instalações ou o que nela estiver contido, os equipamentos



e mobiliários, deverão ser ajustados entre o LOCADOR e o LOCATÁRIO, de forma a precaver ou minimizar eventuais danos, bem como garantir o bom andamento dos serviços ora ali executados.

## **10. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:**

**10.1.** Os pagamentos relativos à locação do imóvel serão efetuados em moeda corrente nacional, no prazo de até 30 (trinta) dias, do mês subsequente ao de utilização do imóvel;

**10.2.** O pagamento do aluguel será efetivado mensalmente, cabendo ao LOCADOR protocolizar o pedido de pagamento por meio de ofício junto a RECIBO encaminhado à Casa dos Conselhos da Prefeitura Municipal de São Mateus do Maranhão/MA, até o 5º (quinto) dia útil subsequente ao mês da locação do imóvel e aceite definitivo, acompanhado da Nota Fiscal/Fatura e toda documentação relacionada neste instrumento;

**10.3.** A não observância do prazo previsto para a apresentação do RECIBO e demais documentações necessárias ao pagamento ou a sua apresentação com incorreções ou ausências de documentos, ensejará a prorrogação do prazo de pagamento por igual número de dias a que corresponder os atrasos e/ou as incorreções verificadas, não cabendo ao LOCADOR qualquer acréscimo decorrente deste atraso, de sua única e total responsabilidade já que a ninguém é dado o direito de se beneficiar de sua própria torpeza;

**10.4.** O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR;

**10.5.** Quando do pagamento, será efetuado a retenção tributária prevista na legislação aplicável;

**10.6.** O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR, ou por outro meio previsto na legislação vigente em situações de caso fortuito ou força maior;

**10.7.** Será considerado como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento;

**10.8.** O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada no Contrato.



## 11. DO REAJUSTE:

**11.1.** Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a onze meses, mediante a aplicação do (Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M), ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 11 (onze) meses, contado da data da assinatura do Contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes;

**11.2.** Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 11 (onze) meses, contado na forma prevista neste Contrato;

**11.3.** O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do Contrato, ou apostilamento, caso realizado em outra ocasião;

**11.4.** A Administração Pública Municipal, deverá assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa.

## 12. DA CONTRATAÇÃO E SUA VIGÊNCIA:

**12.1.** O prazo de vigência do Contrato será de 11 (onze) meses, a partir da data da sua assinatura, nos termos do Art. 105 da Lei nº 14.133/2021;

**12.2.** A prorrogação de Contrato deverá ser promovida mediante celebração de Termo Aditivo;

**12.3.** Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo de Entrega, precedido de vistoria do imóvel.

## 13. DO VALOR DA LOCAÇÃO:

**13.1.** O valor estimado da locação do imóvel está discriminado abaixo, com base na avaliação realizada pelo Setor de Engenharia e na proposta apresentada pelo LOCADOR, segue:

Valor Mensal: R\$ 1.540,40 (mil quinhentos e quarenta reais e quarenta centavos)

Valor Global: R\$ 16.944,40 (dezesesseis mil novecentos e quarenta e quatro reais e quarenta centavos).



#### **14. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:**

**14.1.** A presente despesa correrá por conta da dotação orçamentária indicada pela Contabilidade, setor competente vinculado à Prefeitura Municipal de São Mateus do Maranhão/MA.

#### **15. DAS SANÇÕES:**

**15.1.** A inexecução total ou parcial do Contrato, ou o descumprimento de quaisquer dos deveres elencados no Contrato, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

- a) Advertência por escrito;
- b) Multa de até 5% (cinco por cento), calculada sobre o valor do Contrato, no caso de o LOCADOR não cumprir rigorosamente as exigências contratuais ou deixar de receber a Ordem de Serviço, salvo se decorrente de motivo de força maior definido em Lei, e reconhecido pela autoridade competente, da mesma forma como deu ensejo à presente contratação;
- c) Suspensão de licitar e impedimento de contratar com a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico, pelo prazo de até 02 (dois) anos, quando da inexecução contratual sobrevier prejuízo para a Administração;
- d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o LOCADOR ressarcir a Administração pelos prejuízos causados;

**15.2.** A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções, bem como não impede que a Administração rescinda unilateralmente o Contrato;

**15.3.** A sanção de advertência de que trata o subitem 15.1, alínea "a", poderá ser aplicada nos seguintes casos:

- I- Descumprimento das determinações necessárias à regularização das faltas ou defeitos observados;
- II- Outras ocorrências que possam acarretar transtornos no desenvolvimento da contratação do LOCADOR, desde que não caiba aplicação de sanção mais grave.



**15.4.** O valor da multa referida no subitem 16.1 na alínea “b” poderá ser descontado de qualquer fatura ou crédito existente na Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico;

**15.5.** A penalidade estabelecida na alínea “d” do subitem 16.1 será de competência do Prefeito Municipal de São Mateus ou por agente que receba esta deliberação;

**15.6.** A aplicação de quaisquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto no Art. 137 da Lei nº 14.133/2021, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999;

**15.7.** A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade, razoabilidade e demais princípios atinentes à matéria;

**15.8.** As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente;

**15.9.** Caso o LOCATÁRIO determine, a multa deverá ser recolhida no prazo máximo de até 05 (cinco) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente;

**15.10.** As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

## **16. DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO DO IMÓVEL:**

**16.1.** A fiscalização do presente Contrato será exercida por um representante da Administração, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do Contrato e de tudo dará ciência à Administração;

**16.2.** A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade do LOCATÁRIO ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 120 da Lei nº 14.133, de 2021;

**16.3.** O Fiscal do Contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO  
CNPJ Nº 06.019.491/0001-07



com a execução do Contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis;

**16.4.** O fiscal designado pela Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico deverá ainda:

a) Garantir ao LOCADOR acesso a toda e qualquer informação sobre ocorrências ou fatos relevantes relacionados com o imóvel;

b) Emitir pareceres em todos os atos da Administração relativos à execução do Contrato inclusive aqueles que ensejem na aplicação de sanções e alterações do mesmo;

**16.5.** As decisões e providências que ultrapassarem a competência do Fiscal do Contrato, deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes;

**16.6.** O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

## **17. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:**

**17.1.** Na devolução do imóvel, caso o bem sofra deterioração além de decorrentes do seu uso normal o locador será ressarcido destas, através de indenização, cujo valor foi aferido em laudo de avaliação realizado com base no Índice Nacional da Construção Civil-INCC, através de equipe técnica da Administração Pública.

Elaboração/Técnico Responsável:

Em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_.

**Ivo Rezende Aragão**

Secretário Municipal de Administração e Planejamento

Portaria nº 001/2025-GP



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO  
CNPJ N° 06.019.491/0001-07



Aprovação/Autoridade Superior:

APROVO os elementos constantes do presente PROJETO BÁSICO, e, autorizo a imediata abertura do processo administrativo na forma regulamentar.

**Thiago Rezende Aragão**

Secretário Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico  
Portaria nº 005/2025-GP



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO  
CNPJ N° 06.019.491/0001-07



**PROCESSO ADMINISTRATIVO n° 2025.01.15.0032**

**OBJETO:** Locação de Imóvel para funcionamento da Casa dos Conselhos da Prefeitura Municipal de São Mateus do Maranhão/MA.

### **DESPACHO**

Contador Municipal,

Encaminhamos o processo em epígrafe, para informação da disponibilidade de Dotação Orçamentária necessária para custear a despesa, referente à Locação de Imóvel localizado na Rua Primavera n° 182 – Centro, São Mateus do Maranhão – MA, visando o funcionamento do Casa dos Conselhos da Prefeitura Municipal de São Mateus do Maranhão/MA).

Ressalvamos que, o custo mensal é de R\$ 1.540,40 (mil quinhentos e quarenta reais e quarenta centavos) e custo global de R\$ 16.944,40 (dezesesseis mil novecentos e quarenta e quatro reais e quarenta centavos), bem como, o período estabelecido para contratação será de 11 (onze) meses, vez os autos retornarão a cada exercício para o devido reforço orçamentário.

Considerando que para a referida Locação de Imóvel será utilizada a seguinte **Fonte de Recurso: Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico.**

São Mateus do Maranhão/MA, 21 de janeiro de 2025.

**Thiago Rezende Aragão**

Secretário Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico  
Portaria n° 005/2025-GP



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
SETOR DE CONTABILIDADE  
CNPJ – 06.019.491/0001-07

215  
AB

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2025.01.15.0032.**

### **DESPACHO**

Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico,

**OBJETO:** Trata-se de solicitação de dotação orçamentária para custear despesa referente a contratação de locação de imóvel para funcionamento da Casa dos Conselhos da Prefeitura Municipal de São Mateus do Maranhão – MA.

Diante do exposto, informamos a dotação orçamentária: Função 04, Unidade Orçamentária 0010, Programa 0010, Subfunção 122, Fonte de Recurso 1500000000, Projeto Atividade 2003, Elemento de Despesa 3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física.

Destaca-se que a dotação orçamentária indicada está em conformidade com o Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias e Lei Orçamentária Anual, que estabelece normas de programação, execução orçamentária/financeira e o cronograma de desembolso dos orçamentos do exercício vigente, conforme preconiza a Lei de Responsabilidade Fiscal- LRF nº 101/2000.

São Mateus do Maranhão – MA., 21 de janeiro de 2025.

  
Aldo Araújo de Brito  
Setor de Contabilidade



216  
AB

ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
SETOR DE EXECUÇÃO CONTÁBIL  
CNPJ – 06.019.491/0001-07

**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 para custear despesas de Contratação de locação de imóvel para funcionamento da Casa dos Conselhos da Prefeitura Municipal de São Mateus do Maranhão – MA., informamos o índice de comprometimento orçamentário-financeiro da rubrica para atender a referida demanda, elemento de despesa - 3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física em 21,18%.

São Mateus do Maranhão - MA, 21 de janeiro de 2025.

  
**ALDO ARAUJO DE BRITO**  
CRC-MA-5297  
CONTADOR



ESTADO DO MARANHÃO  
MUNICÍPIO DE SÃO MATEUS  
GABINETE DO PREFEITO  
CNPJ: 06.019.491/0001-07

17  
AB

PORTARIA N.º 020/2025 GP

**DISPÕE SOBRE A NOMEAÇÃO DE  
OCUPANTE DO CARGO COMISSIONADO  
DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO  
MATEUS DO MARANHÃO – MA., E DÁ  
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O Prefeito Municipal de São Mateus do Maranhão/MA, Estado do Maranhão, no uso de suas atribuições legais e de conformidade com a Lei Orgânica Municipal e Lei Municipal nº 246, de 30 de dezembro de 2016 e,

Considerando, a necessidade imperiosa de nomeação de ocupante para o Cargo **CONTADOR**, em função de novo mandato do Poder Executivo Municipal.

**RESOLVE:**

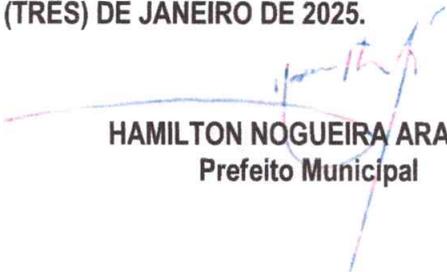
**Art. 1º** - Nomear o Sr. **ALDO ARAÚJO DE BRITO**, CPF: 304.404.083-34, CRC-MA., Nº 5297/MA para ocupar o Cargo Comissionado de **CONTADOR**.

**Art. 2º** - Esta Portaria entra em vigor nesta data.

**Art. 3º** - Revogadas as disposições em contrário.

**Leia-se, Publique-se e Cumpra-se.**

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO, ESTADO DO  
MARANHÃO, EM 03 (TRÊS) DE JANEIRO DE 2025.**

  
**HAMILTON NOGUEIRA ARAGÃO**  
Prefeito Municipal



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO  
CNPJ N° 06.019.491/0001-07

48  
AB

## DECLARAÇÃO DO ORDENADOR DE DESPESAS

Em atendimento ao Art. 16, II, da Lei Complementar 101/2000 e, com base nas informações prestadas pelo Setor de Execução Contábil, **DECLARO** para os devidos fins que a despesa contida no bojo do Processo nº 2025.01.15.0032 tem adequação orçamentária com a lei orçamentária anual, compatibilidade com o plano plurianual e com a lei de diretrizes orçamentárias.

São Mateus do Maranhão/MA, 21 de janeiro de 2025.

**Thiago Rezende Aragão**  
Secretário Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico  
Portaria nº 005/2025-GP



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO  
CNPJ Nº 06.019.491/0001-07

49  
AB

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2025.01.15.0032.**

## **DESPACHO**

### **“APROVAÇÃO E AUTORIZAÇÃO”**

Comissão Permanente de Licitação,

Considerando as informações contidas nos autos do processo em epígrafe e em observância às normas vigentes, **APROVO** o processo de contratação de Locação de Imóvel para funcionamento da Casa dos Conselhos da Prefeitura Municipal de São Mateus do Maranhão/MA.

Na qualidade de Secretário Municipal Finanças e Desenvolvimento Econômico do Município de São Mateus do Maranhão/MA encaminho os autos para continuidade dos trâmites legais, bem como, **AUTORIZO** à abertura de processo, visando à realização da **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, com fulcro no Art. 74, inciso V, § 5º da Lei nº 14.133/2021.

São Mateus do Maranhão/MA, 21 de janeiro de 2025.

**Thiago Rezende Aragão**  
Secretário Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico  
Portaria nº 005/2025-GP



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO  
CNPJ - 06.019.491/0001-07

50  
J

AUTUAÇÃO DO PROCESSO

Hoje, nesta cidade, na sala de Licitações, autuo o processo licitatório que adiante se vê, do que para constar, lavrei este termo. Eu, Kesley Sousa de Sousa, Agente de Contratação, o subscrevo.

DA LICITAÇÃO:

- Processo Administrativo nº 2025.01.15.0032
- Inexigibilidade de Licitação nº 001/2025
- Requisitantes: SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:

Fundamentação no Art. 74, inc. V e § 5º e seus incisos da Lei nº 14.133/2021.

DO OBJETO DA LICITAÇÃO:

Locação de Imóvel para funcionamento da Casa dos Conselhos na sede do Município de São Mateus do Maranhão - MA.

ESTIMATIVA DO VALOR:

O valor estimado para este processo deu-se através do laudo de avaliação do imóvel no valor mensal de R\$ 1.540,40 (mil quinhentos e quarenta reais e quarenta centavos) e valor global de R\$ 16.944,40 (dezesesseis mil novecentos e quarenta e quatro reais e quarenta centavos).

DA INDICAÇÃO DOS RECURSOS:

As despesas para atender o objeto desta dispensa de licitação, ocorrerão por conta da seguinte Dotação Orçamentária:

Função 04, Unidade Orçamentária 0010, Programa 0010, Subfunção 122, Fonte de Recurso 1500000000, Projeto Atividade 2003, Elemento de Despesa 3.3.90.36.00 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física.

São Mateus do Maranhão - MA, em 22 de janeiro de 2024.

Kesley Sousa de Sousa  
Agente de Contratação  
Portaria nº 021/2025



ESTADO DO MARANHÃO  
MUNICÍPIO DE SÃO MATEUS  
GABINETE DO PREFEITO  
CNPJ: 06.019.491/0001-07



**PORTARIA N ° 021/2025 GP**

**DISPÕE SOBRE A DESIGNAÇÃO DE AGENTE PÚBLICO, SEM PREJUÍZO DAS ATRIBUIÇÕES EM SUA RESPECTIVA UNIDADE DE LOTAÇÃO, ATUAR COMO AGENTE DE CONTRATAÇÃO NOS PROCEDIMENTOS REGIDOS PELA LEI N° 14.133/2021 NO ÂMBITO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS/MA E DA OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O **Prefeito Municipal de São Mateus do Maranhão, Estado do Maranhão**, no uso de suas atribuições legais e de conformidade com a Lei Orgânica do Município e demais normas pertinentes.

**CONSIDERANDO** o disposto no inciso LX do art. 6º, bem como no artigo 7º, § 1º da Lei 14.133/2021;

**CONSIDERANDO** conforme estabelece a Lei nº 418/2023 a designação do agente de contratação será realizada pela autoridade máxima do órgão e deverá conter todos os agentes atuantes e possíveis substitutos;

**CONSIDERANDO** o Decreto Municipal nº 030/2023, que estabeleceu as normas de aplicação da Lei 14.133/2021, quanto à atuação do Agente de Contratação e Equipe de Apoio, no âmbito desta Prefeitura Municipal;

**CONSIDERANDO** que o Agente de Contratação é a pessoa designada por ato específico da autoridade competente, entre servidores efetivos do quadro permanente da Administração Pública, para tomar decisões, acompanhar o trâmite da licitação, dar impulso ao procedimento licitatório e executar quaisquer outras atividades necessárias ao bom andamento do certame até a homologação;

**CONSIDERANDO** o artigo 7º, § 1º da Lei nº 14.133/2021 o agente de contratação será auxiliado por equipe de apoio e responderá individualmente pelos atos que praticar, salvo quando induzido a erro pela atuação da equipe.

**RESOLVE:**

**Art. 1º** - Designar o servidor abaixo para, sem prejuízo das atribuições laborais em sua respectiva unidade de lotação, atuar como Agente de Contratação nos procedimentos regidos pela Lei nº 14.133/2021:

**I - Kesley Sousa de Sousa, matricula de nº 992-1;**



ESTADO DO MARANHÃO  
MUNICÍPIO DE SÃO MATEUS  
GABINETE DO PREFEITO  
CNPJ: 06.019.491/0001-07



**Parágrafo único.** O Agente de Contratação designado será responsável, entre outras atribuições, pela operacionalização, condução dos procedimentos de contratação direta.

**Art. 2º** - Designar o Agente de Contratação acima nominado para atuar como Pregoeiro, conforme o disposto no art. 8º, §5º da Lei 14.133/21.

**Art. 3º** - Designar os servidores abaixo relacionados para, sob a presidência do Agente de Contratação, comporem a Equipe de Apoio ao Agente de Contratação desta Prefeitura Municipal, na qualidade de membros titulares:

- I - Victor Rabelo Corrêa, CPF n º: 605.032.293-77;
- II – INGRID SILVA DOS SANTOS, CPF nº: 610.540.003-95;

**Art. 6º** - As designações em epígrafe terão caráter permanente, até que outro ato as modifique ou as revogue.

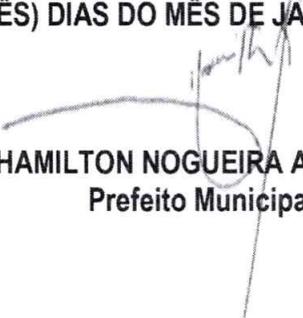
**Art. 7º** - As designações constantes desta portaria não modificam e nem revogam as Portarias nº 2018/2022 (Pregoeiro Oficial) e nº 2017/2022 (Comissão Permanente de Licitação), haja vista tratarem-se de designações para atuação em procedimentos de contratações previstos na Lei 8.666/93.

**Art. 8º** - Esta Portaria entra em vigor nesta data.

**Art. 9º** - Revogadas as disposições em contrário.

Leia-se, Publique-se, Cumpra-se e Arquive-se.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO, ESTADO DO MARANHÃO, AOS 03 (TRÊS) DIAS DO MÊS DE JANEIRO DE 2025.

  
HAMILTON NOGUEIRA ARAGÃO  
Prefeito Municipal



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO - CPL  
CNPJ N° 06.019.491/0001-07

OFÍCIO nº 013/2025 - CPL

São Mateus do Maranhão/MA, 22 Janeiro de 2025.

Ao Senhor

JOSÉ CARLOS ARAÚJO DE ASSIS

Assunto: Solicitação de Documentação de Habilitação para fins de contratação.

Referência: Processo Administrativo nº 2025.01.15.0032 – Inexigibilidade de Licitação nº 001/2025  
Prezado,

O MUNICÍPIO DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ nº 06.019.491/0001-07, através do Agente de Contratação, vem por meio deste solicitar a seguinte documentação, para Contratação Direta através de Inexigibilidade, tendo por objeto **Locação de Imóvel para funcionamento da Casa dos Conselhos na sede do Município de São Mateus do Maranhão - MA**, no valor mensal de R\$ 1.540,40 (mil quinhentos e quarenta reais e quarenta centavos) e valor global de R\$ 16.944,40 (dezesesseis mil novecentos e quarenta e quatro reais e quarenta centavos), pelo período de 11 (onze) meses, no interesse do Processo Administrativo em referência.

- a) RG;
- b) CPF;
- c) Dados bancários;
- d) Comprovante de residência do locador;
- e) Documentos do imóvel;
- f) Certidão Conjunta da Receita Federal do Brasil;
- g) Certidão Negativa de Débitos com a Fazenda Estadual;
- h) Certidão Negativa de Dívida Ativa Estadual;
- i) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- j) Certidão Negativa de Débitos Municipais;

Os documentos podem ser enviados para Rua Verão nº 42, Centro, CEP nº 65.470-000, São Mateus do Maranhão/MA, aos cuidados da Comissão Permanente de Licitação; serão realizadas análises, avaliações e validações, e casos regulares, será feita sua convocação para assinatura de contrato.

Atenciosamente,

**Kesley Sousa de Sousa**  
Agente de Contratação  
Portaria nº 021/2025



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

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

NOME: **JOSÉ CARLOS ARAÚJO DE ASSIS**

FILIAÇÃO: FRANCISCO BATISTA DE ASSIS E MARIA DE JESUS ARAÚJO

DATA NASCIMENTO: 27/07/1959

NATURALIDADE: SAO LUIS - MA

OBSERVAÇÃO: *Jose Carlos Araujo de Assis*

PROFISSÃO: OREOLÓgrafo

SSP/MA

FATOR RH

ASSINATURA DO TITULAR

CARTEIRA DE IDENTIDADE

LEI N. 7.116 DE 29 DE AGOSTO DE 1983

CPF: 83480471315

REGISTRO GERAL: 000085608297-0

REGISTRO CIVIL: CASAM N. 8.287 FLS. 167 LIV. B-55 COROATIA MA 2 OFC

T. ELEITORAL / ZCIMA / SEC: CTP4 / SERIE / UF

MIS / PIS / PASEP: IDENTIDADE PROFISSIONAL

CERT. MILITAR

CNS

MAIB62182196

VIA-02  
P-081  
DATA DE EMISSÃO: 29/10/2020

VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL





Banco do Brasil

Agência: **2651-4**

Conta: **14.572-6**

José Carlos Araújo de Assis



Classificação: Residencial Pleno		Tipo de Forneimento: MONOFÁSICO	
Tensão Nominal Disp: 220 V Lim Min: 202 V Lim Max: 231 V			
JOSE CARLOS ARAUJO DE ASSIS INSTALAÇÃO: 2000319885 CPF: ***.804.71*.** R. NOSSA SENHORA DE FATIMA, 6, CEP: 65470-000 CENTRO - SAO MATEUS DO MARANHAO - MA			
Parceiro de Negócio		6975194	
Conta Contrato		3006044475	
Conta Mês	Vencimento	Total a Pagar	
12/2024	02/01/2025	R\$ 189,84	

Data das Leituras	Leitura Anterior	Leitura Atual	Nº de Dias	Próxima Leitura
	21/11/2024	20/12/2024	29	21/01/2025



NOTA FISCAL Nº 104783616 - SERIE 0007  
 DATA DE EMISSÃO: 20/12/2024  
 Consulte pela Chave de Acesso em:  
<https://dfe-portal.svrs.rs.gov.br/NF3E/Consulta>  
 chave de acesso:  
 21241206272793000184660001047836162072097564  
 Protocolo de autorização: 3212400029661677 -  
 20/12/2024 às 14:22:19

**INFORMAÇÕES PARA O CLIENTE**

- Períodos: Band. Tarif.: Amarela : 22/11 - 30/11 Verde : 01/12 - 20/12

Itens de Fatura	Quant.	Preço Unit.(R\$) com Tributos	Tarifa Unit.(R\$)	PIS/COFINS(R\$)	ICMS (R\$)	Valor(R\$)	Tributo	Base(R\$)	Aliquota(%)	Valor(R\$)
Consumo (kWh)	166	0,973614	0,710810	8,08	35,56	161,82	ICMS	162,95	22,0000	35,85
Adicional Bandeira				0,07	0,29	1,33	PIS	127,10	0,9694	1,23
							COFINS	127,10	5,4366	6,92
<b>FINANCEIROS</b>						26,89				
Cip-Illum Pub Pref Munic										
							DEZ/23 <input type="text"/> 161 JAN/24 <input type="text"/> 158 FEV/24 <input type="text"/> 161 MAR/24 <input type="text"/> 133 ABR/24 <input type="text"/> 157 MAI/24 <input type="text"/> 180 JUN/24 <input type="text"/> 164 JUL/24 <input type="text"/> 165 AGO/24 <input type="text"/> 160 SET/24 <input type="text"/> 188 OUT/24 <input type="text"/> 181 NOV/24 <input type="text"/> 178 DEZ/24 <input type="text"/> 166 <input type="checkbox"/> Ativo			

Medidor	Grandeza	Posto Horário	Leitura Anterior	Leitura Atual	Const. Medidor	Consumo
17050571874	Consumo	ATIVO TOTAL	4.222	4.388	1,00	166 kWh

Reservado ao Fisco		
1E1F.5C34.C2F1.B96D.8B08.1C23.9A2F.5B76		
Resolução ANEEL	Apresentação	Nº do Programa Social
3376/24	20/12/2024	

**VISO DE VENCIMENTO**

**CENTRAL DE ATENDIMENTO**  
**LIGUE GRÁTIS 116**  
 ATENDIMENTO GRATUITO 24 H  
Atendimento em: www.equatorialenergia.com.br  
 @equatorial\_ma @equatorialma #equatorial\_ma

Ouvidoria Equatorial: 0800 286 9803  
Localização: gabinete de telefonia fixa e móvel, de segunda a sexta das 8h às 12h e das 14h às 18h.

Agência Nacional de Energia Elétrica (ANEEL) 167  
Localização: gabinete de telefonia fixa e móvel.

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

**Conte com os nossos canais digitais e resolva tudo sem sair de casa, conheça:**

**O nosso Whatsapp, e fale com a Clara, para:**

- Informar falta de energia
- Pedir a segunda via da fatura
- Cadastro de Tarifa Social Baixa Renda (98) 2055-0116

**E acesse o nosso site e baixe o nosso app, para:**

- Solicitar troca de titularidade
- Solicitar religação
- Informar falta de energia

[equatorialenergia.com.br](http://equatorialenergia.com.br)



# Loteamento São Mateus

## São Mateus do Maranhão

ZÉLIA MARIA GONÇALVES PINHEIRO  
OLGA PINHEIRO RODRIGUES  
PROPRIETÁRIOS

### CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Vendedor: Zélia Maria Gonçalves Pinheiro  
Comprador: José Carlos Araújo de Azevedo e sua esposa Rosimaria Augusta de Azevedo  
Endereço: Rua Primavera nº 189 Fone: \_\_\_\_\_  
Bairro: Sede Cidade: São Mateus Estado: MA  
Lote: 14 (quatorze) Quadra: "A-K" Valor: R\$ 2.800,00  
Data: 28.09.1977 Nº: 786



CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA que entre si fazem como COMPROMITENTE VENDEDORA M. PINHEIRO - C.G.C 0570690/0001-10, CRECI - J - 043a. Região, a Rua do Sol, 167, Sala - 01 São Luís - MA.; chamada reciprocamente VENDEDORA, e o COMPRADOR José Carlos Araújo de Azevedo e Raimundo Cláudio de Azevedo de ora em diante designado simplesmente COMPRADOR, mediante as cláusulas e condições que reciprocamente estipulam e outorgam perante as testemunhas que no final assinam nesta e na forma de direitos:

**PRIMEIRA** - A Promitente Vendedora, por força de contato entre os proprietários do loteamento "SÃO MATEUS" registrado no livro "B" de títulos e documentos, às folhas 60v - 61 sob o nº de ordem 31, cujo loteamento encontra-se registrado no livro 3 Transmissões das Transcrições, nº de ordem 275, fls. 50v-51 est's devidamente autorizada a vender a quem interessar pelo preço e condições que estipular, assinar Contratos de compromisso de compra e venda, passar recibos, assinar escrituras representar os proprietários, junto ao cartório de notas, Registro e imobiliário e Representações Públicas em geral, assinando e requerendo:

**SEGUNDA: O PROMISSÁRIO COMPRADOR**, contrata a compra e venda do lote (s) nº 14 (quatorze) da Quadra A-K, do loteamento acima especificado que tem as seguintes dimensões, confrontações, área e forma: Frente para Rua Dr. Moura Mede sete metros

lateral direita limitando-se com a Rua N.ª. de Fátima, mede vinte e sete metros lateral esquerda limitando-se com o lote 14º, mede vinte e sete metros e fundo, limitando-se com o lote 13º, mede sete metros tendo a área de cento e oitenta e nove metros quadrados

**TERCEIRA: O(s) COMPRADOR (S)**, comprometem-se a pagar a VENDEDORA pelo(s) terreno(s) mencionado (s), preço total de R\$ 2800,00 (dois mil, e oitocentas mil) cujo pagamento será feito pela forma seguinte como sinal e princípio de pagamento(s) o COMPRADOR (es) paga neste ato, a quantia de R\$ 1000,00 e o restante de R\$ 1800,00 fica dividido em 18 parcelas prestações mensais e consecutiva sem juros, assim dividida:


através de Notas Promissórias emitidas pelo COMPRADOR, excetuando-se o Sinal, que será pago diretamente ao representante da Vendedora contra recibo e modelo próprio que será de 5% sobre o valor da venda.

**QUARTA:** O(s) COMPRADOR(es) entra desde já na posse do referido imóvel, podendo fazer nele as benfeitorias e melhoramento que entender, posse essa que manterá título precário em nome da Vendedora até o momento de lhe ser autorgada a escritura definitiva.

**QUINTA:** O (s) COMPRADOR(es), fica obrigado a cumprir todas as exigências das autoridades públicas e a pagar nos prazos às repartições competentes, os impostos, taxas e contribuições de quaisquer natureza, devidas de hoje em diante, ou que venham a ser lançadas sobre o (s) terrenos e suas benfeitorias, quer sejam federais, Estaduais ou Municipais, ainda que este lançamento seja feito em nome da VENDEDORA. No caso o (s) comprador(es) não efetue estes pagamentos e sejam os mesmos feitos pela VENDEDORA, esta deverá ser reembolsada das importâncias dispendidas, não sendo a VENDEDORA obrigada a autorger a escritura definitiva de venda ao (s) COMPRADOR(es), enquanto não for reembolsada de todos esses pagamentos;



**SEXTA: A VENDEDORA** reserva - se o direito de considerar o presente contrato, perdido o **COMPRADOR** o direito de todas as quantias pagas e benfeitorias ou despesas que tiver feito no imóvel, ficando sem direito a indenização, compensação ou substituição: a) se deixar de pagar 3 (três) prestações vencidas; b) se infringir a cláusula quinta, deixando de efetuar o pagamento 60 (sessenta) dias após a data fixada pelas Repartições Fiscais, dos impostos, taxa e contribuições que porventura sejam lançados sobre o imóvel a suas benfeitorias; c) se infringir as disposições constantes na cláusula décima;

**SÉTIMA:** No caso do (s) **COMPRADOR(ES)** atrasar - se em mais de 3 (três) prestações sucessivas, poderá ser intimado a requerimento da **VENDEDORA**, nos termos do Art. 14 do Decreto - Lei nº 58, já citado, de 10-12-37 e Decreto nº 3097, de 17-09-38, ficando sujeito aos juros de mora na base de 10% (dez por cento), despesas e mais penalidades. Não satisfazendo o(s) **COMPRADOR (ES)** ao pagamento, a **VENDEDORA** requererá o cancelamento da averbação ao oficial de Registro;

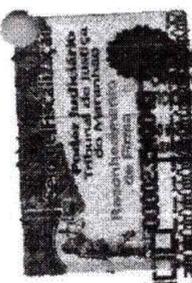
**OITAVA:** O(s) **COMPRADOR (ES)** estando em dia com todos os pagamentos e mediante autorização expressa da **VENDEDORA** poderá transferir a terceiro o contrato, com os direitos e obrigações dele decorrentes, correndo por conta do(s) **COMPRADOR (ES)** todas as despesas que se fizeram necessárias e mais a taxa de 5% (cinco por cento) do valor da venda;

**NONA:** A escritura definitiva de venda, objeto deste contrato, será outorgada desde que seja inteiramente pago o preço estipulado na cláusula segunda e o mais que for devido por força deste compromisso, ficando a cargo do comprador, todas as despesas com impostos, Tabeliões de Notas e Registros, emolumentos, inclusive o imposto previsto no Dec. nº 9330, de 10 de julho de 1946.

**DÉCIMA:** O **COMPRADOR** não poderá fazer o terreno obras ou explorações que prejudicam a vizinhança em sua tranquilidade ou saúde;

**DÉCIMA PRIMEIRA:** Qualquer pagamento antecipado por parte do **COMPRADOR**, como qualquer recebimento fora dos prazos estabelecidos neste contrato, será considerado com uma concessão especial sem efeito algum sobre validade de demais cláusulas do presente, que continuará válido em todos os seus termos;

**DÉCIMA SEGUNDA:** Fica eleito o foro da Comarca de Bacabal do Estado do Maranhão, para nele serem resolvidos quaisquer questões relativas ao presente contrato. E por se acharem justos e contratados e de perfeito acordo com as cláusulas e condições acima estabelecidas, assinam o presente contrato em três vias, depois de lido e achado conforme nas presenças das testemunhas abaixo assinadas. Fica em poder do **COMPRADOR** a 1ª via deste contrato, a 2ª via em poder do procurador da **VENDEDORA**, (tendo havido procurador) e a 3ª via em poder da **VENDEDORA**.



de Sr. Alberto Nuno  
Custódia e guarda de Presente  
Melo  
DOU FÉ  
ASS.   
DATA: 14 SET 2011  
Rafaelle Kristina Andrade Lopes  
Denise Pereira de Oliveira

VENDEDORA

\_\_\_\_\_  
COMPRADOR

\_\_\_\_\_  
M. PINHEIRO

TESTEMUNHAS:  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_



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: JOSE CARLOS ARAUJO DE ASSIS**  
**CPF: 834.804.713-15**

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 11:32:37 do dia 23/01/2025 <hora e data de Brasília>.

Válida até 22/07/2025.

Código de controle da certidão: **2F31.2E0C.1244.64B8**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



# Confirmação da Autenticidade de Certidões

## Resultado da Confirmação de Autenticidade de Certidão

CPF: 834.804.713-15

Código de Controle: 2F31.2E0C.1244.64B8

Data da Emissão: 23/01/2025

Hora da Emissão: 11:32:37

Tipo Certidão: Negativa

Certidão Negativa emitida em 23/01/2025, com validade até 22/07/2025.

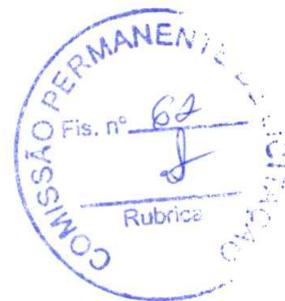
[Página Anterior \(/Servicos/certidaointernet/PF/Autenticidade/Voltar\)](/Servicos/certidaointernet/PF/Autenticidade/Voltar)

[Nova consulta \(/Servicos/certidaointernet/PF/Autenticidade/Confirmar\)](/Servicos/certidaointernet/PF/Autenticidade/Confirmar)





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



**CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO**

**Nº Certidão:** 026031/25

**Data da Certidão:** 23/01/2025 11:34:35

CPF/CNPJ 83480471315 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: 23/04/2025.**

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

**CERTIDÃO EMITIDA GRATUITAMENTE.**

**Data Impressão:** 23/01/2025 11:34:35



**Estado do Maranhão Certidão Negativa de Débito**



Resultado da Validação da Certidão Negativa de Débito
<b>Nº da Certidão:</b> 026031/25
<b>Data de Validade:</b> 23/04/2025 11:34:35
<b>Data de Emissão:</b> 23/01/2025 11:34:35
<b>Inscrição Estadual:</b> 0
<b>CPF/CNPJ:</b> 83480471315
<b>Razão Social:</b>

Desenvolvido pela Sefaz/COTEC - 2005-2009



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

**CERTIDÃO NEGATIVA DE DÍVIDA ATIVA**

**Nº Certidão:** 006264/25

**Data da Certidão:** 23/01/2025 11:45:45

**CPF/CNPJ CONSULTADO:** 83480471315

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: 23/04/2025.

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada no endereço:

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

**CERTIDÃO EMITIDA GRATUITAMENTE.**

**Data Impressão:** 23/01/2025 11:45:45



# Estado do Maranhão Certidão Negativa de Dívida Ativa

Secretaria da Fazenda

Resultado da Validação da Certidão Negativa Dívida Ativa de Dívida Ativa
<b>CERTIDÃO VÁLIDA!</b>
<b>Nº da Certidão:</b> 006264/25
<b>Data de Validade:</b> 23/04/2025
<b>Data de Emissão:</b> 23/01/2025 11:45:45
<b>Inscrição Estadual:</b> 0
<b>CPF/CNPJ:</b> 83480471315
<b>Razão Social:</b>
<input type="button" value="Nova Consulta"/> <input type="button" value="Imprimir"/>



Desenvolvido pela Sefaz/COTEC - 2005-2009



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO



## CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: JOSE CARLOS ARAUJO DE ASSIS

CPF: 834.804.713-15

Certidão nº: 4092993/2025

Expedição: 23/01/2025, às 11:37:18

Validade: 22/07/2025 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **JOSE CARLOS ARAUJO DE ASSIS**, inscrito(a) no CPF sob o nº **834.804.713-15**, **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.

### Validação de certidão de débitos emitida

O serviço de validação de certidões emitidas destina-se ao órgão licitante ou ao interessado em conferir a autenticidade da certidão apresentada.



Operação efetuada com sucesso.

Validar Nova Certidão

Emitir Certidão



**PREFEITURA DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS  
DEPARTAMENTO DE TRIBUTAÇÃO  
Rua Verão, N° 42, Centro – São Mateus (MA)  
CNPJ: 06.019.491/0001-07



## **CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS MUNICIPAIS**

**Numero:** 00001562372025

**Data de expedição:** 23/01/2025 11:26:21

A Prefeitura do Município de São Mateus do Maranhão, por intermédio do Departamento de Arrecadação, **CERTIFICA** que o contribuinte **JOSÉ CARLOS ARAÚJO DE ASSIS** que possui o CPF **834.804.713-15** abaixo qualificado, encontra-se em situação regular perante a FAZENDA PUBLICA MUNICIPAL, não constando débitos referentes a Tributos Municipais, inscritos ou não em **Dívida Ativa**, até a presente data.

Fica, todavia, ressalvado o direito da Fazenda Municipal inscrever e cobrar débitos ainda não registrados, ou que venham a ser apurados, conforme prerrogativa legal prevista no artigo 149 da Lei Federal nº 5.172/1966.

### **DADOS DA PESSOA FISICA:**

**CPF:** 834.804.713-15

**Razão Social:** JOSÉ CARLOS ARAÚJO DE ASSIS

**Endereço:** RUA PRIMAVERA

**Complemento:**

**Numero:** 182

**Bairro:** CENTRO

**Município:** SAO MATEUS DO MARANHAO

**Estado:** MA

**Código de validação:** 9E8BA9A2BCF8484F12FB92827042D9F7

**Data de validade da certidão:** 23/04/2025

**Finalidade:** .



Home (/portalPrefeitura/jsp/principal/principal.jsf)



Credencie-se (/portalPrefeitura/jsp/nota/credenciamento.jsf)



Validar NFSe (/credenciamento/jsp/validacaonota/index.jsf)



Acessar Sistema (/sistematributario/)

## Operação realizada com sucesso

✓ **Certidão foi validada com sucesso.**

Validar outra certidão

🏠 Página Inicial

🖨️ Imprimir Certidão



### Governo

A Prefeitura (<https://www.saomateus.ma.gov.br/index.php>)

### Localização

R. Verão, 40, Praça da igreja matriz, Centro  
CEP: 65470-000

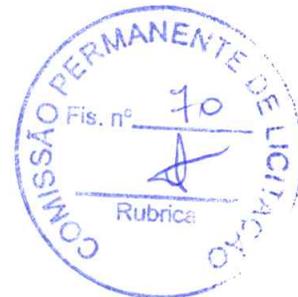
### Contato

Fone: (99) 992089920

E-mail: [setin@saomateus.ma.gov.br](mailto:setin@saomateus.ma.gov.br)

### Horário de atendimento:

De segunda a sexta, das 08:00h às 13:00h



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO - CPL  
CNPJ Nº 06.019.491/0001-07

**JUSTIFICATIVA DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**

Ementa: Justificativa pertinente à escolha de **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO** para a contratação direta, com fundamentação no Art. 74, inciso V da Lei 14.133/2021.

A Comissão Permanente de Licitação da Prefeitura Municipal de São Mateus do Maranhão/MA, vem apresentar Justificativa de Inexigibilidade de Licitação, tendo por objeto a Locação de Imóvel para funcionamento da Casa dos Conselhos, visando atender as necessidades da Secretaria Municipal de Administração e Planejamento do município de São Mateus do Maranhão-MA.

CONSIDERANDO que o memorando da Secretaria Municipal de Administração e Planejamento, atestando a necessidade de locação do imóvel para atendimento da realização das atividades da mesma.

CONSIDERANDO o Laudo Técnico de Avaliação do Imóvel elaborado pelo setor de Engenharia, atestando a adequação do imóvel escolhido à satisfação da necessidade do ente municipal, bem como, à compatibilidade do preço com os parâmetros de mercado. Assim os requisitos à dispensa de licitação restam satisfeitos no presente caso concreto de locação de imóvel pela municipalidade;

CONSIDERANDO que os documentos colacionados espelham a regularidade jurídica e fiscal do locador, inexistindo, nesta senda, motivos ou vícios que ensejem a rejeição da pretensão à contratação almejada;

CONSIDERANDO a possibilidade jurídica na Inexigibilidade de Licitação para a Contratação prevista no Art. 74, inciso V da Lei 14.133/2021

*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.*

Torna-se necessário que se promova a contratação direta para locação de imóvel de propriedade da Sr José Carlos Araújo de Assis, com a finalidade de atender as necessidades da referida secretaria.



**ESTADO DO MARANHÃO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO**  
**COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO - CPL**  
**CNPJ N° 06.019.491/0001-07**

Oportuno destacar que os demais requisitos contidos no artigo 74, V, da Lei nº. 14.133/21, sendo que o preço mensal apresentado para a locação será de R\$ 1.540,00 (mil quinhentos e quarenta reais e quarenta centavos), sendo realizada avaliação prévia do bem comprovando que o valor da locação mensal é compatível com os valores praticados no mercado.

Cabe ressaltar que o contrato oriundo da inexigibilidade de processo de licitação terá vigência a partir da data de sua assinatura com vigência de 11 (onze) meses, podendo ainda ser prorrogado, caso seja constatada a necessidade pela Administração.

No mais, considerando a finalidade do pedido, sua justificativa, o motivo da escola e a avaliação do imóvel, esta CPL classifica o presente processo como de Inexigibilidade de Licitação, com fulcro no Art. 74, inciso V e § 5º da Lei 14.133/2021, tendo em vista a inviabilidade de competição, o preço compatível ao praticado no mercado imobiliário do município e a despesas dentro dos parâmetros da Lei.

Por fim, condiciona-se o encaminhamento deste parecer ao Ordenador de Despesas e a prévia análise da Procuradoria Geral, para análise e parecer nos termos da Lei;

Informamos, ainda, que juntamos a minuta do contrato para análise e parecer da Procuradoria Geral;

Uma vez supridas a condição anterior, por fim, cabe a Vossa Excelência decidir quanto à presente contratação direta por inexigibilidade de licitação.

São Mateus do Maranhão - MA, 24 de janeiro de 2024.

---

**Kesley Sousa de Sousa**  
Agente de Contratação  
Portaria nº 021/2025



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
CNPJ Nº 06.019.491/0001-07



Contrato nº \_\_\_\_/20XX  
Processo Administrativo Nº 2025.01.15.0032/2025  
Inexigibilidade de Licitação nº \_\_\_\_/2025

CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM A  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS  
DO MARANHÃO/MA E A EMPRESA  
\_\_\_\_\_, PARA ATENDER AS  
NECESSIDADES DO MUNICÍPIO DE SÃO  
MATEUS DO MARANHÃO/MA.

A PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO, através da Secretaria Municipal de \_\_\_\_\_, CNPJ nº \_\_\_\_\_, com sede na cidade de São Mateus do Maranhão/MA, Estado do Maranhão, neste ato representado pelo Secretário Municipal de \_\_\_\_\_, Sr. \_\_\_\_\_, brasileiro, portador do CPF nº \_\_\_\_\_, doravante denominado CONTRATANTE, de outro lado, a empresa \_\_\_\_\_, com sede na \_\_\_\_\_, inscrita no CNPJ sob o nº \_\_\_\_\_, de agora em diante denominada CONTRATADA, neste ato representado pelo Sr. \_\_\_\_\_, inscrito no CPF nº \_\_\_\_\_, pactuam o presente contrato com base no Processo Administrativo nº 2025.01.15.0032/2025, Inexigibilidade de Licitação nº \_\_\_\_/2025, fundamentado na Lei nº 14.133, de 2021 e demais legislações aplicáveis; e, supletivamente, pelos princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado, devendo ser executado de acordo com as cláusulas e condições a seguir:

## 1. CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO

1.1. O objeto do presente Termo de Contrato é a \_\_\_\_\_, conforme especificações e quantitativos estabelecidos no Projeto Básico do Processo Administrativo nº 2025.01.15.0032/2025.

## 2. CLÁUSULA SEGUNDA: DOS DEVERES E RESPONSABILIDADE DO LOCADOR

O LOCADOR obriga-se a:



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
CNPJ Nº 06.019.491/0001-07



- 2.1. Entregar o imóvel em condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta, que identificará os ambientes que permanecerão sob uso e responsabilidade do LOCADOR;
- 2.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;
- 2.3. Considerando o que dispõe o subitem 2.2, se a declaração fornecida for particular, o Locador será responsabilizado em caráter cível, administrativo e penal por quaisquer declarações falsas ou exigir documento público (tem fé pública) lavrado pelo poder judiciário e cartório de registro de imóvel que não há qualquer gravame sobre o imóvel objeto da contratação.
- 2.4. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, despesas ordinárias de condomínio, se houver, e ainda o prêmio de seguro complementar contrafogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição em contrário;
- 2.5. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel, por parte de quem a administração pública destinar;
- 2.6. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 2.7. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 2.8. Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- 2.9. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias pagas;
- 2.10. Pagar as taxas de administração imobiliária se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias para aferição de sua idoneidade;
- 2.11. O LOCADOR deverá resguardar o bem locado, durante o período da locação com apólice de cobertura de sinistros previstos para seguro de imóveis, especialmente seguro contra incêndio;



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
CNPJ Nº 06.019.491/0001-07



- 2.12. Durante a vigência do Contrato cabe ao LOCADOR, manter vigentes as licenças do imóvel e operacionais que lhes compete;
- 2.13. Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes destas licenças;
- 2.14. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- 2.15. Assumir integralmente qualquer imperfeição, vícios, segurança da construção, desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, devendo corrigi-los enquanto perdurar a vigência contratual, comunicando a Secretaria Municipal de Administração e Planejamento sobre qualquer alteração que possa comprometer o presente.
- 2.16. Não transferir, no todo ou em parte, o Contrato firmado com a Secretaria Municipal de Administração e Planejamento de São Mateus do Maranhão/MA;
- 2.17. Fornecer, por escrito, até a data da assinatura contratual, nome e telefone para contato do preposto designado a representar o LOCADOR, disponibilizando meios adequados de comunicação (número do telefone fixo, número do telefone móvel, e-mail, WhatsApp e outros meios de comunicação que vierem a surgir durante a vigência contratual) para relatar ocorrências e facilitar contatos entre o Gestor/Fiscal de Contratos do LOCATÁRIO e o preposto do LOCADOR;
- 2.18. Durante a vigência contratual o LOCADOR não poderá reaver o seu imóvel sem motivo justo, devendo garantir ao LOCATÁRIO a utilização do imóvel até o término do Contrato.

### **3. CLÁUSULA TERCEIRA: DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO**

- 3.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado neste Contrato;
- 3.2. 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;
- 3.3. Realizar vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar no Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
CNPJ Nº 06.019.491/0001-07



- 3.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborada quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal, que não gerarão obrigações futuras, nem tampouco direito a indenização ou retenção;
- 3.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como os eventuais esbulhos ou turbações por parte de terceiros;
- 3.6. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 3.7. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- 3.8. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto;
- 3.9. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 3.10. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos, bem como, qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que lhes direcionada.

#### **4. CLÁUSULA QUARTA: DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

- 4.1. O LOCATÁRIO fica desde já autorizada a fazer no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades;
- 4.2. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, conforme documento de descrição minuciosa elaborada quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal, conforme já especificado no item 3.4;
- 4.3. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, mesmo que autorizadas, dado o caráter excepcional, extraordinário



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
CNPJ Nº 06.019.491/0001-07



e de força maior do presente contrato não serão indenizáveis, com base na Súmula 335 do STJ que vislumbra a possibilidade da renúncia das benfeitorias e ao direito de retenção;

4.4. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios;

4.5. As manutenções corretivas relacionadas ao imóvel, decorrentes do processo construtivo, que tenham eventuais vícios, defeitos ou imperfeições, deverão ser efetuadas pelo LOCADOR em conformidade com a Lei nº 8.245/91;

4.6. Caso haja necessidade, o LOCATÁRIO poderá realizar, conforme sua precisão, a expansão da rede lógica, voz e elétrica, para instalação de equipamentos de informática, ou outros que fizerem necessários para execução das atividades que serão desempenhadas, ou em função da demanda que por ventura se fizer necessária. Tendo como base os padrões já existentes sendo somente realizada a ampliação dos fatores, ora aqui citados;

4.7. As manutenções prediais ou de obras civis que vierem a ser efetuadas pelo LOCADOR e afetarem ou deteriorarem as instalações ou o que nela estiver contido, os equipamentos e mobiliários, deverão ser ajustados entre o LOCADOR e o LOCATÁRIO, de forma a precaver ou minimizar eventuais danos, bem como garantir o bom andamento dos serviços ora ali executados.

## **5. CLÁUSULA QUINTA: DO VALOR DO ALUGUEL**

5.1. O valor estimado da locação do imóvel está discriminado abaixo, com base na avaliação realizada pelo Setor de Engenharia e na proposta apresentada pelo LOCADOR, segue:

5.2. Valor Mensal: XXXXXXXXXXXXX

5.3. Valor Global: XXXXXXXXXXXXXXXXX

## **6. CLÁUSULA SEXTA: DO PAGAMENTO**

6.1. Os pagamentos relativos à locação do imóvel serão efetuados em moeda corrente nacional, no prazo de até 30 (trinta) dias, do mês subsequente ao de utilização do imóvel;



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
CNPJ Nº 06.019.491/0001-07



6.2. O pagamento do aluguel será efetivado mensalmente, cabendo ao LOCADOR protocolizar o pedido de pagamento por meio de ofício junto a RECIBO encaminhado à Secretaria Municipal de Administração e Planejamento até o 5º (quinto) dia útil subsequente ao mês da locação do imóvel e aceite definitivo, acompanhado da Nota Fiscal/Fatura e toda documentação relacionada neste instrumento;

6.3. A não observância do prazo previsto para a apresentação do RECIBO e demais documentações necessárias ao pagamento ou a sua apresentação com incorreções ou ausências de documentos, ensejará a prorrogação do prazo de pagamento por igual número de dias a que corresponder os atrasos e/ou as incorreções verificadas, não cabendo ao LOCADOR qualquer acréscimo decorrente deste atraso, de sua única e total responsabilidade já que a ninguém é dado o direito de se beneficiar de sua própria torpeza;

6.4. O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR;

6.5. Quando do pagamento, será efetuado a retenção tributária prevista na legislação aplicável;

6.6. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR, ou por outro meio previsto na legislação vigente em situações de caso fortuito ou força maior;

6.7. Será considerado como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento;

6.8. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada no Contrato.

## 7. CLÁUSULA SÉTIMA: DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

7.1. O prazo de vigência do Contrato será de **12 (doze) meses**, a partir da data da sua assinatura, nos termos do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021;

7.2. A prorrogação de Contrato deverá ser promovida mediante celebração de Termo Aditivo;



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
CNPJ Nº 06.019.491/0001-07



7.3. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo de Entrega, precedido de vistoria do imóvel.

#### **8. CLÁUSULA OITAVA: DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO**

8.1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991, ficando desde já autorizada a LOCATÁRIA a proceder à averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, correndo as despesas decorrentes por conta da LOCADORA.

#### **9. CLÁUSULA NONA: DO REAJUSTE**

9.1. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do (Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M), ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 12 (doze) meses, contado da data da assinatura do Contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes;

9.2. Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 12 (doze) meses, contado na forma prevista neste Contrato;

9.3. O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do Contrato, ou apostilamento, caso realizado em outra ocasião;

9.4. A Administração Pública Municipal, deverá assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa.

#### **10. CLÁUSULA DÉCIMA: DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

10.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
CNPJ Nº 06.019.491/0001-07



## 11. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DA FISCALIZAÇÃO**

11.1. A fiscalização do presente Contrato será exercida por um representante da Administração, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do Contrato e de tudo dará ciência à Administração;

11.2. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade do LOCATÁRIO ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 120 da Lei nº 14.133, de 2021;

11.3. O Fiscal do Contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do Contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis;

11.4. O fiscal designado pela Secretaria Municipal de Administração e Planejamento deverá ainda:

- a) Garantir ao LOCADOR acesso a toda e qualquer informação sobre ocorrências ou fatos relevantes relacionados com o imóvel;
- b) Emitir pareceres em todos os atos da Administração relativos à execução do Contrato inclusive aqueles que ensejem na aplicação de sanções e alterações do mesmo;

11.5. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do Fiscal do Contrato, deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes;

11.6. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

## 12. **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DAS ALTERAÇÕES**

12.1. As alterações deste contrato serão processadas nos termos do art. 124 e seguintes da Lei federal nº 14.133, de 2021; e o contrato será extinto, desde que formalmente motivado e assegurados o contraditório e a ampla defesa, nas hipóteses e circunstâncias previstas no art. 137 e seguintes da referida lei.



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
CNPJ N° 06.019.491/0001-07



### 13. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DAS SANÇÕES**

13.1. A inexecução total ou parcial do Contrato, ou o descumprimento de quaisquer dos deveres elencados no Contrato, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

- a) Advertência por escrito;
- b) Multa de até 5% (cinco por cento), calculada sobre o valor do Contrato, no caso de o LOCADOR não cumprir rigorosamente as exigências contratuais ou deixar de receber a Ordem de Serviço, salvo se decorrente de motivo de força maior definido em Lei, e reconhecido pela autoridade competente, da mesma forma como deu ensejo à presente contratação;
- c) Suspensão de licitar e impedimento de contratar com a Secretaria Municipal de Administração e Planejamento, pelo prazo de até 02 (dois) anos, quando da inexecução contratual sobrevier prejuízo para a Administração;
- d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o LOCADOR ressarcir a Administração pelos prejuízos causados;

13.2. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções, bem como não impede que a Administração rescinda unilateralmente o Contrato;

13.3. A sanção de advertência de que trata o subitem 13.1, alínea "a", poderá ser aplicada nos seguintes casos:

- I- Descumprimento das determinações necessárias à regularização das faltas ou defeitos observados;
- II- Outras ocorrências que possam acarretar transtornos no desenvolvimento da contratação do LOCADOR, desde que não caiba aplicação de sanção mais grave.

13.4. O valor da multa referida no subitem 16.1 na alínea "b" poderá ser descontado de qualquer fatura ou crédito existente na Secretaria Municipal de Administração e Planejamento;



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
CNPJ Nº 06.019.491/0001-07



13.5. A penalidade estabelecida na alínea “d” do subitem 16.1 será de competência do Prefeito Municipal de São Mateus ou por agente que receba esta deliberação;

13.6. A aplicação de quaisquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto no Art. 137 da Lei nº 14.133/2021, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999;

13.7. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade, razoabilidade e demais princípios atinentes à matéria;

13.8. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente;

13.9. Caso o LOCATÁRIO determine, a multa deverá ser recolhida no prazo máximo de até 05 (cinco) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente;

13.10. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

#### **14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DA AMPLA DEFESA**

PARÁGRAFO ÚNICO: Na decisão de aplicar qualquer uma dessas penalidades, acima mencionadas, são cabíveis recursos, sem efeito suspensivo:

- a) Representação, do prazo de 02 (dois) dias úteis contados da ciência da decisão;
- b) Recursos para autoridade imediatamente superior, no prazo de 02 (dois) dias úteis, contados da ciência do indeferimento do pedido de reconsideração.

#### **15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DAS MEDIDAS ACAUTELADORAS**

15.1. Consoante o artigo 45 da Lei nº 9.784, de 1999, a Administração Pública poderá motivadamente adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
CNPJ Nº 06.019.491/0001-07



## 16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: DA RESCISÃO CONTRATUAL

16.1. O LOCATÁRIO, no seu lícito interesse, poderá extinguir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

16.1.1. A extinção por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao LOCATÁRIO, bem como a **retenção dos créditos decorrentes do contrato**, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

16.2. Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

16.3. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior etc., o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

16.4. O procedimento formal de extinção contratual terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR, por via postal, com aviso de recebimento, ou endereço eletrônico.

16.5. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

16.6. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

16.6.1 Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

16.6.2 Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

16.6.3 Indenizações e multas.



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
CNPJ Nº 06.019.491/0001-07



### 17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: DOS CASOS OMISSOS

17.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pela LOCATÁRIA, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

### 18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DA PUBLICAÇÃO

18.1. O CONTRATANTE providenciará a publicação resumida do presente contrato, em cumprimento com o disposto no Art. 72. Parágrafo único, da Lei nº 14.133/21, no Diário Oficial.

### 19. CLÁUSULA DÉCIMA NONA: DO FORO

19.1. Fica eleito o foro da Comarca de São Mateus do Maranhão - MA, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente Projeto Básico e das Contratações deles decorrentes.

São Mateus do Maranhão - MA, \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de 20XX.

SECRETARIA MUNICIPAL DE \_\_\_\_\_  
CONTRATANTE

\_\_\_\_\_  
CONTRATADA



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO  
CNPJ N° 16.793.763/0001-77



À Assessoria Jurídica  
Prefeitura Municipal de São Mateus do Maranhão - MA

Senhor Procurador,

Estamos encaminhando em anexo os autos do Processo administrativo nº 2025.01.15.0032 para parecer jurídico quanto à possibilidade de realização de Inexigibilidade de licitação e exames dos autos do processo, tendo como objeto a Locação de Imóvel para funcionamento Casa dos Conselhos, visando atender as necessidades da Secretaria Municipal de Administração e Planejamento do município de São Mateus do Maranhão-MA. Sendo o que dispomos para o momento reiteramos nossos mais sinceros votos de estima e consideração.

São Mateus do Maranhão - MA, 24 de Dezembro de 2024.

---

**Thiago Rezende Aragão**  
Secretário Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico  
Portaria nº 005/2025-GP



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



## PARECER JURÍDICO

**Referência:** Processo Administrativo nº 2024.01.15.0032.

**Assunto:** Análise da legalidade da Minuta de Locação de Imóvel para funcionamento da Casa dos Conselhos, visando atender as necessidades da Secretaria Municipal de Administração e Planejamento, na cidade de São Mateus do Maranhão-MA.

**EMENTA: CONSULTA. PARECER JURÍDICO. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL. OBRIGATORIEDADE DE LICITAR. EXCEÇÃO: INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO COM FULCRO NO ART. 74, V, DA LEI N. 14.133/2021. NECESSIDADE DE CUMPRIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS. CHECKLIST. MINUTA PADRÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO E MINUTA PADRÃO DE TERMO DE PRORROGAÇÃO DE PRAZO.**

### 1. RELATÓRIO.

Trata-se de processo administrativo encaminhado a este órgão consultivo para análise jurídica da contratação direta, por inexigibilidade de licitação (art. 74, V, da Lei n. 14.133, de 1º de Abril de 2021), para Locação de Imóvel para o funcionamento da Casa dos Conselhos, no valor total estimado de R\$ 16.944,00 (dezesseis mil novecentos e quarenta e quatro reais).

Os presentes autos encontram-se instruídos, dentre outros, com os seguintes documentos, pertinentes à presente análise:

- Documento de formalização de demanda;
- Estudo Técnico Preliminar;
- Memorando para o Chefe de Setor de Patrimônio para indicação de bem imóvel do Município;
- Memorando de inexistência de imóvel público por meio do Departamento de Patrimônio;
- Laudo de avaliação de valor locativo de imóvel realizado pelo Departamento de Engenharia;
- Mapa de riscos;

Praça da Matriz n.º 42 – Centro  
São Mateus do Maranhão – MA – CEP 65.470-000  
CNPJ: 06.019.491/0001-07



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

---

- Projeto básico;
- Indicação da disponibilidade orçamentária;
- Aprovação e autorização à abertura do processo licitatório por meio da autoridade competente;
- Autuação do processo;
- Documentos de habilitação do proprietário do imóvel;

Por razões de economia processual, documentos não mencionados no item anterior serão devidamente referenciados ao longo do parecer.

É o relatório.

## DA FUNDAMENTAÇÃO

### DOS LIMITES DA ANÁLISE JURÍDICA

A presente manifestação jurídica tem o escopo de assistir a autoridade assessorada no controle prévio de legalidade, conforme art. 53, §4º, da [Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021](#). Dessa maneira, não há determinação legal a impor a fiscalização posterior de cumprimento de recomendações feitas pela unidade jurídico-consultiva. Além do mais, na eventualidade de o administrador não atender as orientações do Órgão Consultivo, deve justificar nos autos as razões que embasaram tal postura, nos termos do art. 50, VII, da Lei nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999.

Ressalte-se que o exame aqui empreendido se restringe aos aspectos jurídicos do procedimento, excluídos, portanto, aqueles de natureza eminentemente técnica, o que inclui o detalhamento do objeto da contratação, suas características, requisitos e especificações. Com relação a esses dados, parte-se da premissa de que a autoridade competente se municiará dos conhecimentos técnicos imprescindíveis para a sua adequação às necessidades da Administração, conforme orientação constante da Boa Prática Consultiva – BPC nº 7, que assim dispõe:

A manifestação consultiva que adentrar questão jurídica com potencial de significativo reflexo em aspecto técnico deve conter justificativa da necessidade de fazê-lo, evitando-se posicionamentos conclusivos sobre temas não jurídicos, tais como os técnicos, administrativos ou de conveniência ou oportunidade, podendo-se, porém, sobre estes emitir opinião ou formular recomendações,





ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

desde que enfatizando o caráter discricionário de seu acatamento.  
(Manual de Boas Práticas Consultivas aprovado pela Portaria Conjunta nº 01, de 2 de dezembro de 2016)

Feita a ressalva, passa-se à análise estritamente jurídica do presente processo.

**DA VEDAÇÃO DA APLICAÇÃO COMBINADA DA LEI N.º 14.133, DE 2021, COM A LEI N.º 8.666, DE 1993, A LEI N.º 10.520, DE 2002 E A LEI N.º 12.462, DE 2011.**

Não é demais destacar a vedação da aplicação combinada da Lei n.º 14.133, de 2021, com a Lei n.º 8.666, de 1993, Lei n.º 10.520, de 2002 e a Lei n.º 12.462, de 2011 (art. 191, da Lei n.º 14.133, de 2021, e item 217 do PARECER n. 00002/2021/CNMLC/CGU/AGU, NUP: 00688.000716/2019-43, sequencial 460), como se observa a seguir:

217. Ante o exposto, conclui-se que: [...] b) a utilização de mesmos detalhamentos normativos para regimes jurídicos distintos, poderá causar tratamento não isonômico dos administrados e incerteza das consequências jurídicas; c) não é possível que os regulamentos editados na égide das Leis n.º 8.666/93, n.º 10.520/02 e n.º 12.462/11 sejam recepcionados pela Lei n.º 14.133, de 2021, enquanto todos esses diplomas continuem em vigor, a luz do art. 191, parte final, da Lei n.º 14.133/21 - ressalvada a possibilidade de que um novo ato normativo, editado pela autoridade competente, estabeleça expressamente a aplicação de tais regulamentos para a nova legislação (PARECER n. 00002/2021/CNMLC/CGU/AGU, NUP: 00688.000716/2019-43, sequencial 460).

**DA AUTORIZAÇÃO PARA A CONTRATAÇÃO DIRETA E DAS NORMAS DE GOVERNANÇA**

Para as atividades de custeio, deve a Administração Pública comprovar que foi obtida autorização para a celebração da contratação, prevista no art. 3º do Decreto n.º 10.193, de 27 de dezembro de 2019. A portaria ME n.º 7.828, de 30 de agosto de 2022, estabelece normas complementares para o cumprimento do Decreto n.º 10.193, de 2019. Tal providência encontra-se atendida às fls. 049.

Deverá ser atestado nos autos que a presente contratação está contemplada no Plano de Contratações Anual da entidade e alinhada com o Plano Diretor de Logística Sustentável, além de outros instrumentos de planejamento da Administração (Decreto n.º 10.947, de 25 de janeiro de 2022, art. 7º da IN SEGES/ME n.º 81, de 25 de novembro de 2022 e Portaria SEGES/ME n.º 8.678, de 19 de julho de 2021). Tal providência encontra-se atendida às fls. 003.





ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

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

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

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

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



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

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:

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

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

**As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação, etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a Administração encontra o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel disponível; na segunda, é impossível a locação ou aquisição. (Grifo nosso).**

**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:





ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

§ 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;

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

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

**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, como consta as fls. 018 a 022.

A avaliação prévia do bem, portanto, deve ser realizada, no âmbito desta Municipalidade, pelo Setor de Engenharia, a quem compete realizar a avaliação de imóveis e precificar o valor mensal dos aluguéis.

**Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.**

Outro requisito imprescindível diz respeito à necessidade de apresentação de justificativa demonstrando a singularidade do imóvel a ser locado pela edilidade solicitante, indicando as condições técnicas e os motivos que conduziram à sua escolha como imóvel a ser locado. Importante reforçar que a singularidade não se confunde com exclusividade. Enquanto a exclusividade indica a existência de apenas uma solução apta a atender a necessidade, disponibilizada no mercado por apenas um particular, a singularidade significa que, embora possa existir mais de uma solução potencial, seria inviável definir critérios





ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

objetivos de comparação e julgamento entre possíveis propostas. Ressalta-se que a decisão quanto às características necessárias à satisfação da necessidade administrativa é única e exclusiva do gestor, a partir da verificação dos elementos fáticos e da ponderação quanto à conveniência, oportunidade e interesse público do objeto comercial buscado.

## DO PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

### Documentos necessários ao planejamento da contratação

De acordo com a Lei nº 14.133, de 2021, a IN SEGES Nº 58, de 2022, a IN SEGES/ME Nº 81, de 2022 e a IN SEGES/MP nº 05, de 2017, aplicável, no que couber, por força da IN SEGES/ME Nº 98, de 2022, a Administração Pública deverá produzir os documentos abaixo durante a fase de planejamento da contratação:

- a) documento para formalização da demanda;
- b) estudo técnico preliminar;
- c) mapa de risco;
- d) termo de referência/projeto básico.

Dito isso, percebe-se que os documentos foram juntados aos autos, conforme indicado no relatório deste parecer. Embora sejam documentos de natureza essencialmente técnica, serão feitas observações a título de orientação jurídica.

### Documento para formalização da demanda e estudos preliminares: principais elementos

Da análise do documento de formalização da demanda, percebe-se que foram previstos os conteúdos do art. 8º do Decreto nº 10.947, de 25 de janeiro de 2022, especialmente a justificativa da necessidade da contratação, o nome da área requisitante ou técnica com a identificação do responsável e a indicação da data pretendida para a conclusão da contratação.

Quanto aos estudos preliminares, a equipe de planejamento deverá certificar-se de que trazem os conteúdos previstos no art. 9º, da IN SEGES nº 58, de 2022. Tal dispositivo estabelece que os estudos preliminares, obrigatoriamente, deverão conter:

- descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público (inc. I);
- estimativa das quantidades a serem contratadas, acompanhada das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, considerando a interdependência com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala (inc. V);





ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

---

- estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação (inc. VI);
- justificativas para o parcelamento ou não da solução (inc. VII);
- posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina (inc. XIII).

No caso, verifica-se que a Administração juntou o estudo técnico preliminar às fls. 006 a 013.

Percebe-se que referido documento contém, em geral, os elementos exigidos pela IN SEGES nº 58, de 2022.

#### Gerenciamento de riscos

Cabe pontuar que “**Mapa de Riscos**” não se confunde com cláusula de matriz de risco, a qual será tratada quando da minuta de contrato e é considerada como a caracterizadora do equilíbrio econômico-financeiro inicial do contrato, em que se aloca, de forma prévia e acertada, a responsabilidade das partes por possível ônus financeiro decorrente de eventos supervenientes à contratação. Assim, a idealização e elaboração do “Mapa de Riscos” não supre a necessidade da Administração Pública, em momento oportuno, discutir a **matriz de riscos a ser estabelecida no instrumento contratual** (item 5.2. do Instrumento de Padronização dos Procedimentos de Contratação: Advocacia-Geral da União: Ministério da Gestão e Inovação em Serviços Públicos, 2023).

Quanto ao mapa de riscos (art. 72, I, da Lei nº 14.133, de 2021), percebe-se que foi confeccionado no módulo de Gestão de Riscos Digital, com indicação do risco, da probabilidade, do impacto, do responsável e das ações preventiva e de contingência (fls. 26 a 28).

#### Projeto Básico

O Projeto Básico é o documento que deverá conter a definição do objeto, incluídos sua natureza, os quantitativos, o prazo do contrato e, se for o caso, a possibilidade de sua prorrogação, a fundamentação da contratação, a descrição da solução, os requisitos da contratação, o modelo de execução do objeto, o modelo de gestão do contrato, os critérios de medição e de pagamento, a forma e critérios de seleção do fornecedor, as estimativas do valor da contratação, acompanhadas dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, com os parâmetros utilizados para a obtenção dos preços e para os respectivos cálculos, que devem constar de documento separado e classificado e a adequação orçamentária (art. 6º, XXIII, da Lei nº 14.133, de 2021).





ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

No caso, consta dos autos do Projeto Básico, elaborado pela área requisitante, datado e assinado (fls. 032 a 043).

## DOS REQUISITOS DE HABILITAÇÃO

De início, alertamos que, mesmo nas dispensas ou inexigibilidades de licitação, a comprovação da habilitação do contratado deve ser exigida com relação aos aspectos essenciais à regularidade da contratação (art. 72, V, c/c art. 91, § 4º, art. 92, XVI, e art. 161 da Lei nº 14.133, de 2021).

Compete ao gestor verificar a situação da futura contratada junto aos seguintes cadastros/sistemas:

- Certidão Conjunta da Receita Federal do Brasil;
- Certidão Negativa de Débitos com a Fazenda Estadual;
- Certidão Negativa de Dívida Ativa Estadual;
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- Certidão Negativa de Débitos Municipais;
- Certidão Negativa de IPTU Municipal.

Verifica-se que foram juntados os documentos que comprovam a regularidade fiscal e trabalhista, bem como a inexistência de óbices para a sua contratação.

## DAS MINUTAS PADRONIZADAS – CONTRATO

Os requisitos e elementos a serem contemplados na minuta do contrato são aqueles previstos no art. 89, *caput*, da Lei nº 14.133/2021, com as devidas adaptações às especificidades de cada contratação.

No presente caso, a minuta do contrato atende às principais exigências, razão pela qual opinamos pela sua aprovação pela autoridade competente.

## DA DISPONIBILIDADE ORÇAMENTÁRIA

No presente caso, em atenção ao art. 6º, XXIII, "j", c/c art. 18, *caput*, da Lei nº 14.133, de 2021, consta às fls. 045 a declaração do setor competente acerca da previsão dos recursos orçamentários necessários para fazer face às despesas decorrentes da futura contratação, com a indicação da respectiva rubrica.

Alerta-se, ainda, para a necessidade de juntar ao feito, antes da celebração do contrato administrativo ou do instrumento equivalente, a nota de empenho suficiente para o suporte





ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

---

financeiro da respectiva despesa, em atenção ao disposto no art. 60 da [Lei nº 4.320, de 17 de março de 1964](#).

### CONCLUSÃO

Em face do exposto, manifesta-se esta Procuradoria pela **REGULARIDADE JURÍDICA**, do procedimento submetido ao exame desta unidade consultiva, ressalvado o juízo de mérito da Administração e os aspectos técnicos, econômicos e financeiros, que escapam à análise deste órgão.

É o parecer.

À consideração superior.

São Mateus do Maranhão – MA, 27 de Janeiro de 2025.

---

**JORDÂNIA PINHEIRO ARAGÃO**  
Procuradora Geral do Município  
Portaria nº 015/2025 - GP  
OAB/MA 24.271



ESTADO DO MARANHÃO  
MUNICÍPIO DE SÃO MATEUS  
GABINETE DO PREFEITO  
CNPJ: 06.019.491/0001-07



**PORTARIA N.º 015/2025 GP**

**DISPÕE SOBRE A NOMEAÇÃO DE OCUPANTE DO CARGO COMISSONADO DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO - MA., E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O Prefeito Municipal de São Mateus do Maranhão, Estado do Maranhão, no uso de suas atribuições legais e de conformidade com a Lei Orgânica Municipal e Lei Municipal nº 246 de 30 de dezembro de 2016, e

**Considerando**, a necessidade imperiosa de nomeação de ocupante para o cargo de **Procuradora Geral do Município**, em função do novo mandato do poder executivo municipal.

**RESOLVE:**

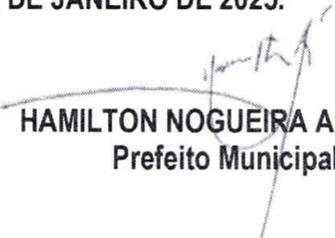
Art. 1º - **NOMEAR** a Senhora **JORDÂNIA PINHEIRO ARAGÃO FERREIRA**, CPF nº **018.343.823-00**, para ocupar o cargo comissionado de **PROCURADORA GERAL DO MUNICÍPIO**.

Art. 2º - Esta Portaria entra em vigor nesta data.

Art. 3º - Revogadas as disposições em contrário.

Leia-se, Publique-se e Cumpra-se.

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO, ESTADO DO MARANHÃO, EM 03 (TRÊS) DE JANEIRO DE 2025.**

  
**HAMILTON NOGUEIRA ARAGÃO**  
Prefeito Municipal



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO  
CNPJ – 06.019.491/0001-07



Ao Setor Do Controle Interno  
Prefeitura Municipal de São Mateus – MA

Senhor (a) Controlador (a).

Estamos encaminhando em anexo os autos do Processo Administrativo nº 2025.01.15.0032 da Inexigibilidade de licitação nº 001/2025 para exame e aprovação do mesmo, tendo como objeto a Locação de Imóvel para funcionamento da Casa dos Conselhos, na sede do município de São Mateus do Maranhão-MA. Sendo o que dispomos para o momento reiteramos nossos mais sinceros votos de estima e consideração.

São Mateus do Maranhão - MA, 28 de Janeiro de 2025.

---

**Thiago Rezende Aragão**

Secretário Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico

Portaria nº 005/2025-GP



ESTADO DO MARANHÃO  
MUNICÍPIO DE SÃO MATEUS  
GABINETE DO PREFEITO  
CNPJ: 06.019.491/0001-07



**PORTARIA N.º 005/2025 GP**

**DISPÕE SOBRE A NOMEAÇÃO DE OCUPANTE DO CARGO COMISSONADO DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO - MA., E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O Prefeito Municipal de São Mateus do Maranhão, Estado do Maranhão, no uso de suas atribuições legais e de conformidade com a Lei Orgânica Municipal e Lei Municipal nº 246 de 30 de dezembro de 2016, e

Considerando, a necessidade imperiosa de nomeação de ocupante para o cargo de **Secretário Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico**, em função de novo mandato do poder executivo municipal.

**RESOLVE:**

**Art. 1º - NOMEAR** o Sr. **THIAGO REZENDE ARAGÃO**, CPF nº 955.835.723-53, ao cargo comissionado de **SECRETÁRIO MUNICIPAL DE FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**.

**Art. 2º** - Esta Portaria entra em vigor nesta data.

**Art. 3º** - Revogadas as disposições em contrário.

Leia-se, Publique-se e Cumpra-se.

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO, ESTADO DO MARANHÃO, EM 02 (DOIS) DE JANEIRO DE 2025.**

  
Hamilton Nogueira Aragão  
Prefeito Municipal



ESTADO DO MARANHÃO  
MUNICÍPIO DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO  
CNPJ: 06.019.491/0001-07

Folha nº 98  
Rubrica

MANIFESTAÇÃO DO CONTROLE INTERNO  
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO  
Processo nº 2025.01.15.0032

**Objeto:** Locação de imóvel para funcionamento da Casa dos Conselhos, do Município de São Mateus do Maranhão/MA.

**1. PRELIMINAR**

No cumprimento das atribuições estabelecidas nos Art. 31 e 74 da Constituição Federal, na Lei Municipal 245/2016, e demais normas que regulam as atribuições do Sistema de Controle Interno, referentes ao exercício do controle prévio e concomitante dos atos de gestão e, visando orientar o Administrador Público, expedimos, a seguir, nossas considerações.

Ocorre que chegou a este Setor de Controle Interno, para análise de Contratação Direta, com fundamentos na Lei Federal nº 14.133/21 e aos Decretos Municipais 029/2023, 030/2023, 031/2023.

**2. RELATÓRIO:**

Tratam os autos referente ao procedimento de contratação, por Inexigibilidade de Licitação, nº 001/2025, que tem por objeto a Locação de imóvel para funcionamento **da Casa dos Conselhos**.

O processo administrativo nessa modalidade tem previsão legal esculpida no artigo 74, Inciso V, da Lei nº 14.133/21, apontado na minuta de despacho de dispensa de licitação como fundamento legal para a contratação pretendida, assim dispõe o aludido artigo, vejamos:

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

I- aquisição de materiais, de equipamentos ou de gêneros ou contratação de serviços que só possam ser fornecidos por produtor, empresa ou representante comercial exclusivos;

II- contratação de profissional do setor artístico, diretamente ou por meio de empresário exclusivo, desde que consagrado pela crítica especializada ou



**ESTADO DO MARANHÃO**  
**MUNICÍPIO DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO**  
**CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**  
**CNPJ: 06.019.491/0001-07**

Folha nº 99  
[assinatura]  
Rubrica

pela opinião pública;

III - contratação dos seguintes serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual com profissionais ou empresas de notória especialização, vedada a inexigibilidade para serviços de publicidade e divulgação:

IV - objetos que devam ou possam ser contratados por meio de credenciamento;

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

§ 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;

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

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela;

Os autos foram encaminhados a Controladoria do Município para manifestação acerca da legalidade do procedimento licitatório.

É o relatório.

### **3. DA ANÁLISE:**

A Constituição Federal de 1988, em seu Art. 175, condicionou a prestação de serviços públicos à realização de prévio procedimento licitatório, no entanto, a própria Carta Magna ressalva casos em que a legislação infraconstitucional confere ao Poder Público, a faculdade de contratar sem necessidade de tal procedimento, conforme se depreende o Inciso XXI do Art. 37.

Assim, a Lei Federal nº 14.133/2021 excepciona, no artigo 74, a regra de prévia licitação, ora em razão de flagrante excepcionalidade, onde a licitação, em tese, seria possível, mas pela particularidade do caso não o é, como é o caso da



Folha nº 100  
Rubrica

**ESTADO DO MARANHÃO**  
**MUNICÍPIO DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO**  
**CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**  
**CNPJ: 06.019.491/0001-07**

inexigibilidade, pois o imóvel apresenta características que atendem a necessidade da administração pública municipal.

Considerando o cerne da questão em epígrafe, vamos nos ater à contratação por inexigibilidade, para locação de imóvel, visando abrigar **da Casa dos Conselhos**, diante do laudo apresentado aos autos, constatou-se que o imóvel a ser locado possui características únicas e que atendem ao interesse do município, amoldando-se assim perfeitamente aos exatos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/21.

Quanto ao aspecto jurídico e formal do Processo, a Procuradoria deste Município analisou a legalidade e concluiu pelo afastamento da licitação por inexigibilidade, fundamentado no art. 74 da Lei nº 14.133/21.

De acordo com a análise do processo, constata-se que foram preenchidas as exigências quanto às autorizações necessárias, certidão negativa de débitos tributários com a fazenda pública e declaração referente ao não comprometimento do erário público, subscrita pela autoridade competente, certidões de âmbito Federal e Municipal, ademais, foram anexado nos autos a comprovação de inexistência de imóveis vagos que possam atender as necessidades da Secretaria, bem como o laudo de avaliação do imóvel.

#### **4. CONCLUSÃO**

Diante do exposto, considerando a justificativa apresentada pela Secretaria Municipal interessada, bem como a natureza do objeto a ser contratado pela via direta, e o atendimento ao que dispõe a legislação que rege a matéria, opina-se pela viabilidade jurídica da inexigibilidade da licitação pretendida, com fulcro no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Ressalte-se que o presente parecer restringe-se aos aspectos legais do procedimento, ausente juízos de valor referentes aos aspectos econômico, nem da oportunidade e conveniência da



**ESTADO DO MARANHÃO**  
**MUNICÍPIO DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO**  
**CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**  
**CNPJ: 06.019.491/0001-07**

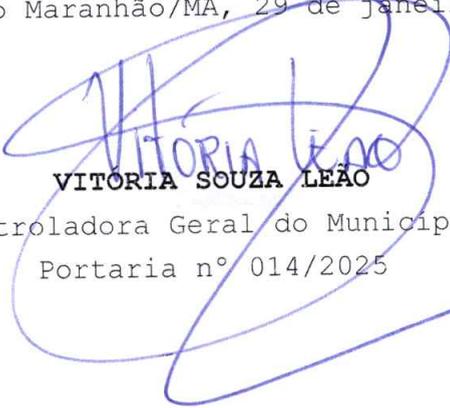
Folha nº 101  
Rubrica [assinatura]

decisão adotada.

Ademais, ressalvamos que todos os despachos, atestos, declarações, relatórios, análises técnicas, contábeis e pareceres são de única e exclusiva responsabilidade dos seus respectivos setores e seus signatários.

É o parecer.

São Mateus do Maranhão/MA, 29 de janeiro de 2025.

  
**VITÓRIA SOUZA LEÃO**  
Controladora Geral do Município  
Portaria nº 014/2025



Folha nº 102  
Rubrica [assinatura]

ESTADO DO MARANHÃO  
MUNICÍPIO DE SÃO MATEUS  
GABINETE DO PREFEITO  
CNPJ: 06.019.491/0001-07

**PORTARIA N.º 014/2025 GP**

**DISPÕE SOBRE A NOMEAÇÃO DE OCUPANTE DO CARGO COMISSIONADO DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO – MA., E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O Prefeito Municipal de São Mateus do Maranhão, Estado do Maranhão, no uso de suas atribuições legais e de conformidade com a Lei Orgânica Municipal e Lei Municipal nº 246 de 30 de dezembro de 2016, e

**Considerando**, a necessidade imperiosa de nomeação de ocupante para o cargo de **Controladora Geral do Município**, em função do novo mandato do poder executivo municipal.

**RESOLVE:**

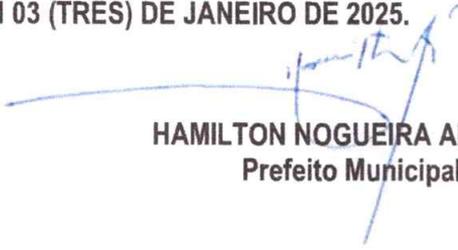
**Art. 1º** - **NOMEAR** a Senhora **VITÓRIA SOUZA LEÃO**, CPF nº 009.919.783-90, para ocupar o cargo comissionado de **CONTROLADORA GERAL DO MUNICÍPIO**.

**Art. 2º** - Esta Portaria entra em vigor nesta data.

**Art. 3º** - Revogadas as disposições em contrário.

Leia-se, Publique-se e Cumpra-se.

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO, ESTADO DO MARANHÃO, EM 03 (TRÊS) DE JANEIRO DE 2025.**

  
**HAMILTON NOGUEIRA ARAGÃO**  
Prefeito Municipal



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
CNPJ Nº 06.019.491/0001-07



### EXTRATO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

INEXIGIBILIDADE Nº 001/2025  
PROCESSO Nº 2025.01.15.0032/2025

**CONTRATADA:** José Carlos Araújo de Assis – CPF Nº 834.804.713-15 **OBJETO:** Locação de Imóvel para funcionamento da Casa dos Conselhos na sede do município de São Mateus do Maranhão-MA. **VALOR TOTAL:** R\$ 16.944,40 (dezesesseis mil novecentos e quarenta e quatro reais e quarenta centavos). **BASE LEGAL:** Art. 74, inciso V da Lei n. 14.133/2021.

São Mateus do Maranhão (MA), 30 de Janeiro de 2025.

---

**Thiago Rezende Aragão**

Secretário Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico  
Portaria nº 005/2025 GP



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO MATEUS DO MARANHÃO  
CNPJ Nº 06.019.491/0001-07



## CONVOCAÇÃO PARA ASSINATURA DE CONTRATO

A Prefeitura de São Mateus do Maranhão, através da Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico, convoca a pessoa física contratada JOSÉ CARLOS ARAÚJO DE ASSIS, inscrita no CPF sob o nº 834.804.713-15, com sede na Rua Nossa Senhora de Fatima, Centro, São Mateus do Maranhão/MA. Para a assinatura do Contrato Nº 2025041/2025-SMT, decorrente da Inexigibilidade nº 001/2025, referente a Locação de Imóvel localizado na Rua Primavera, nº182, Centro, São Mateus do Maranhão/MA, para funcionamento da Casa dos Conselhos na sede do município de São Mateus do Maranhão/MA, conforme especificações e quantitativos estabelecidos no Projeto Básico do Processo Administrativo nº 2025.01.15.0032.

São Mateus do Maranhão, 31 de janeiro de 2025.

**Thiago Rezende Aragão**  
Secretário Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico  
Portaria nº 005/2025-GP

RECEBIDO EM: 31 / 01 / 25

Locador: JOSÉ CARLOS ARAÚJO DE ASSIS  
CPF nº 834.804.713-15.