



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO BREJÃO
Secretaria Municipal de Assistência Social



Processo Administrativo nº 095/2026 - SEMAS

São Francisco do Brejão (MA), 17 de agosto de 2026

A Secretaria Municipal de Assistência Social vem por meio deste expor e requerer o que segue:

Após realizar várias visitas e vistorias em imóveis locais, a Secretaria Municipal de Assistência Social, localizou um imóvel situado, na Rua Bom jardim, Nº 40, Trecho Seco, por ser o único imóvel que apresenta características que atendem aos interesses da Administração, cuja localização e espaço físico condicionam sua locação para a instalação e funcionamento da entidade de acolhimento institucional CASA LAR.

Promovida a avaliação prévia do imóvel acima declinado, conclui-se que o valor justo do aluguel mensal, condizente com o preço praticado no mercado, é de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando R\$ 12.000,00 (doze mil reais) no período de doze meses.

Assim, requer-se seja analisado e aprovado o Termo de Referência em anexo, a fim de que o feito prossiga em seus ulteriores termos.

Sem mais, registramos protestos de estima e consideração.

Atenciosamente:

Ana Cristina Figueira de Sousa
Secretária Municipal de Assistência Social

EXMO. SRA.

EDINALVA BRANDÃO GONÇALVES

PREFEITA MUNICIPAL

NESTA



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO BREJÃO
Secretaria Municipal de Assistência Social



8.2. O atraso na execução do objeto implicará na incidência de multa de 0,1% (zero vírgula um por cento) por dia, calculada sobre o valor total do contrato, até o limite de 30% (trinta por cento) do respectivo valor;

8.3. O descumprimento total da obrigação assumida, bem assim a recusa em assinar o instrumento contratual e ainda a recusa em executar o objeto licitado implicará na incidência de multa de 10% (dez por cento), calculada sobre o valor total do Contrato/proposta, bem como a aplicação das demais sanções estabelecidas;

8.4. A aplicação das penalidades será precedida da concessão da oportunidade de ampla defesa por parte do contratado, na forma da Lei;

8.5. Os valores resultantes da aplicação das multas previstas serão cobrados pela via administrativa, devendo ser recolhida no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos, a contar da data de recebimento da comunicação, ou, se não atendido, judicialmente, pelo rito e com os encargos da execução fiscal, assegurado o contraditório e ampla defesa;

9 - DO CRITÉRIO DE REAJUSTE

9.1. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência contratual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços – Mercado – IGP – M ou Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna – IGP – DI, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 01 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

10. DAS CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO

10.1. O contratado deverá apresentar os seguintes documentos de habilitação nos autos:

- a) Prova de propriedade/posse do imóvel;
- b) Documento de identidade e CPF do proprietário do imóvel;
- c) Comprovante de endereço do imóvel.

11. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral do Município.

08.244.0006.2-125 - Manutenção do Fundo Municipal de Assistência Social

3.3.90.36 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física

São Francisco do Brejão (MA), 17 de agosto de 2026

Ana Cristina Figueira de Sousa
Secretária Municipal de Assistência Social

APROVO o Termo de Referência nos moldes delineados, à vista do detalhamento descrito no referido documento.

EDINALVA BRANDÃO GONÇALVES
Prefeita Municipal



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO BREJÃO
Secretaria Municipal de Assistência Social



**APÊNDICE DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR
(ETP)**



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada. O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

I - INFORMAÇÕES GERAIS

Processo Administrativo nº 095/2026

Órgão Solicitante: SEMAS

EQUIPE DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO:

a) ANA CRISTINA FIGUEIRA DE SOUSA

Secretária Municipal de Assistência Social

Portaria nº 005/2025

II – DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO ATUAL

O objeto cuja contratação é pretendida destina-se ao provimento de instalações adequadas para o funcionamento da entidade de acolhimento institucional CASA LAR no povoado Trecho Seco.

Inicialmente, informamos que a Secretaria Municipal de Assistência Social não possui um espaço próprio que atenda às necessidades específicas da referida unidade.

A escolha recaiu no imóvel situado na Rua Bom jardim, Nº 40, Trecho Seco, por ser o único imóvel que apresenta características que atendem aos interesses da Administração, e em razão dos motivos aduzidos no presente procedimento administrativo.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO BREJÃO
Secretaria Municipal de Assistência Social



Com efeito, o imóvel acima individuado é localizado no povoado Trecho Seco, no município de São Francisco do Brejão (MA), com fácil acessibilidade. É válido ressaltar a inexistência de outros imóveis com características apropriadas para a locação em tela. Isso porque o imóvel indicado apresenta atributos altamente diferenciados em face dos demais, dentre os quais destacamos o estado de conservação, os custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e o prazo de amortização dos investimentos.

Outro fator de suma importância é a localização do imóvel, que é estratégica para atender às necessidades dos usuários no povoado, entre outros fatores.

Realizada a devida avaliação prévia, concluiu-se que o valor justo de mercado pertinente à locação mensal do imóvel é de R\$ 1.000,00 (um mil reais).

Considerando o exposto acima, a Administração entende que o imóvel possui condições para o atendimento das necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social, com a ressalva de que a finalidade precípua da Administração é o atendimento das necessidades da população.

Foi certificada a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto.

A justificativa demonstra a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, o que evidencia a vantagem da locação do referido imóvel. No caso em questão verificamos, como já foi dito, trata-se de situação pertinente a inexigibilidade.

Nesse sentido, invocamos o disposto no art. 74, V, da Lei nº 14.133/21, *in verbis*:

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



Do alinhamento com o Planejamento Anual de Compras

O objeto cuja contratação é pretendida encontra-se em consonância com o Planejamento Anual de Compras, mormente considerando sua essencialidade e necessidade à **preservação do interesse público no provimento das instalações e funcionamento da entidade de acolhimento institucional CASA LAR.**

Dos requisitos da potencial contratação

Considerando a natureza da contratação, é de suma importância esclarecer seus requisitos necessários. O Termo de Referência elaborado a partir das recomendações deste Estudo Técnico Preliminar deverá prever a contratação direta para locação de imóvel localizado na Rua Bom jardim, Nº 40, Trecho Seco, para o funcionamento da entidade de acolhimento institucional CASA LAR.

O processo de contrato de locação deverá ser instruído com a seguinte documentação:

I - Identificação do locador, através da apresentação dos seguintes documentos:

- a) Prova de propriedade/posse do imóvel;
- b) Documento de identidade e CPF do proprietário do imóvel;
- c) Comprovante de endereço do imóvel.

O contrato firmado deverá ter a sua vigência estabelecida em doze meses, contados de sua assinatura, prorrogável por até 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021 ante a essencialidade dos serviços, os quais não poderão sofrer solução de continuidade sem que disso resulte prejuízos aos procedimentos de contratação de produtos e serviços realizados pela municipalidade.

III – PROSPECÇÃO DE SOLUÇÕES

No afã de alcançar a solução suficiente à contratação, promovemos o levantamento de mercado por meio da análise das alternativas cabíveis e pertinentes ao objeto e, na oportunidade, chegou-se à conclusão de que, por tratar-se de **locação de imóvel**, sua oferta no



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO BREJÃO
Secretaria Municipal de Assistência Social



mercado é exclusiva, razão porque se mostra necessária a deflagração do competente procedimento de contratação direta.

Portanto, ante os aspectos acima levantados, conclui-se que a solução adequada à satisfação do interesse público é a realização de procedimento de contratação direta para a execução do objeto.

<i>Soluções</i>	<i>Vantagens (pontos fortes)</i>	<i>Desvantagens (riscos, limitações, problemas)</i>
<i>Realização de Procedimento de Contratação Direta</i>	<i>Locação de Imóvel</i>	<i>Não se aplica</i>
<i>Custo Estimado</i>	<i>R\$ 12.000,00</i>	

IV – DETALHAMENTO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

1 - Descrição da solução

Conforme demonstrado acima, promovido o levantamento qualitativo e quantitativo do objeto e, concluindo tratar-se de **locação de imóvel** cuja oferta no mercado é restrita, indica-se a título de solução (contratação do objeto) a realização de procedimento de inexigibilidade, observadas as disposições contidas na Lei nº 14.133/2021 e demais normas pertinentes.

2 – Justificativa acerca do parcelamento da contratação

Por seu turno não será adotado o parcelamento da contratação ante a indivisibilidade do objeto. Assim, restará garantida a seleção da proposta mais vantajosa para a administração.

No tocante a execução contratual, deverá ser observado o regime de execução **EMPREITADA POR PREÇO GLOBAL** posto que os serviços serão executados por preço certo e total. (art. 6º, XXIX da Lei nº 14.133/21)



3 - Contratações correlatas e/ou interdependentes

Não existem contratações correlatas ou interdependentes do objeto *sub examinem*.

4 – Resultados pretendidos

O resultado pretendido com a contratação é a preservação do interesse público mediante o provimento de instalações adequadas para o regular funcionamento da entidade de acolhimento institucional CASA LAR no povoado Trecho Seco, com especial ênfase em:

- a) **Garantir** condições adequadas de infraestrutura para a acomodação dos acolhidos, acomodação de mobiliários e atuação da equipe multiprofissional;
- b) **Conferir** facilidade de acesso ao público-alvo, promovendo a humanização e a qualidade no atendimento prestado;
- c) **Disponibilizar** estrutura física adaptada para o atendimento de Pessoas com Deficiência (PcD), conforme as normas de acessibilidade vigentes;
- d) **Assegurar** a não paralisação das atividades essenciais desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Assistência Social (SEMAS) no âmbito da proteção social de alta complexidade, propiciando o espaço e os insumos necessários à consecução dos trabalhos contínuos de acolhimento institucional.

5 - Providências a serem adotadas

No que tange às providências a serem adotadas urge esclarecer que o contrato de execução do objeto deverá ser executado a partir da data de sua assinatura com prazo de vigência de dozes meses, prorrogável por até 10 (dez) anos nos moldes do que preconizam os arts. 106 e 107, da Lei nº 14.133/21.

A execução do objeto, por sua natureza, não implicará na necessidade de adequações no ambiente físico da administração.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO BREJÃO
Secretaria Municipal de Assistência Social



6 - Possíveis impactos ambientais

Não se aplica

V – POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Considerando todo o exposto e fundamentado, conclui-se que, em se tratando de contratação de **locação de imóvel**;

Considerando tratar-se de imóvel previamente analisado sob aspectos de interesse da administração;

Considerando, por fim, que a contratação do objeto não gera impacto ambiental ao município;

CONCLUI-SE

pela necessidade de deflagração do competente processo de contratação direta a fim de que sejam promovidos todos os atos legais voltados à contratação do objeto pretendido, observada rigorosamente a legislação de vigência, em especial a Lei nº 14.133/2021.

Tomadas as providências acima indicadas, resguardado estará o interesse público da contratação.

ANA CRISTINA FIGUEIRA DE SOUSA
Secretária Municipal de Assistência Social
Portaria nº 005/2025

APROVO o Estudo Técnico Preliminar nos moldes delineados, à vista do detalhamento descrito no referido documento.

EDINALVA BRANDÃO GONÇALVES
Prefeita Municipal