



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



AUTUAÇÃO

Aos onze dias do mês de agosto de 2026 (dois mil e vinte e seis) **AUTUO** o presente feito, cujo objeto consiste na **LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AS INSTALAÇÕES E FUNCIONAMENTO DA ENTIDADE DE ACOLHIMENTO INSTITUCIONAL CASA LAR NO POVOADO TRECHO SECO**, tombando-o sob o nº 095/2026.

São Francisco do Brejão (MA), 11 de agosto 2026

ANA CRISTINA FIGUEIRA DE SOUSA
Secretária Municipal de Assistência Social



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



Proc. Adm: 095/2026

São Francisco do Brejão (MA), 11 de agosto de 2026

A Secretaria Municipal de Assistência Social vem por meio deste encaminhar o Estudo Técnico Preliminar em anexo, cujo objeto consiste na locação de imóvel destinado as instalações e funcionamento da entidade de acolhimento institucional CASA LAR no povoado Trecho Seco.

Outrossim, esclarecemos que as despesas encontram-se em consonância com a LDO, LOA e PPA. (art. 16, II, da LC nº 101/00)

Sem mais para o momento, aproveitamos e ensejo para elevar nossas reais considerações e apreço.

Atenciosamente,



Ana Cristina Figueira de Sousa
Secretária Municipal de Assistência Social

ILMA. SRA.

EDINALVA BRANDÃO GONÇALVES

PREFEITA MUNICIPAL

NESTA



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



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.”



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



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.



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



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 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.



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



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.



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



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

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.



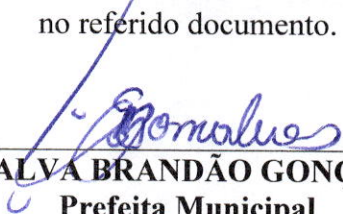
ANA CRISTINA FIGUEIRA DE SOUSA
Secretária Municipal de Assistência Social
Portaria nº 005/2025



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



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



EDINALVA BRANDÃO GONÇALVES
Prefeita Municipal

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Eu, **MARCOS ANDRÉ OLIVEIRA DE SOUSA**, engenheiro civil, inscrito no conselho regional de Engenharia e Agronomia 191948843-0, venho por meio deste laudo técnico realizar a avaliação de um imóvel urbano localizado na Rua Bom jardim, 40, Povoado trecho seco. Laudo esse solicitado pela PREFEITURA DE SÃO FRANCISCO DO BREJÃO-MA, com a finalidade de determinar o seu valor de mercado.

SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO BREJÃO- MA

OBJETO VISTORIADO: Imóvel destinado ao funcionamento da entidade de acolhimento institucional CASA LAR. Imóvel situado na Rua Bom jardim, 40, Povoado Trecho Seco, São Francisco Do Brejão, MA.

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação.

DATA DA VISTORIA: 07 de agosto de 2026.

INTRODUÇÃO:

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação do imóvel residencial, Rua Bom jardim, 40, Povoado Trecho Seco, São Francisco Do Brejão - MA, onde funcionará a entidade de acolhimento institucional CASA LAR.

DA VISTORIA E DEFINIÇÃO DA METODOLOGIA DE ESTUDO:

Foi realizado uma vistoria "in loco" na data acima citada para determinar a metodologia aplicada para cálculo do objeto em estudo e constatou-se que o método que se aplica a realidade dos fatos é sem dúvida o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, onde o cálculo para se obter o valor do bem locado é estimado através da comparação com dados de mercado e assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas do objeto presente de estudo.

PRINCIPIOS E RESSALVAS:

De acordo com a Resolução nº 345/1991 do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA), que estabelece normas sobre a avaliação de imóveis, as diretrizes e critérios técnicos para a elaboração de laudos de avaliação de imóveis devem ser seguidas rigorosamente. Nesse sentido, este

laudo técnico foi elaborado considerando os parâmetros e procedimentos previstos na referida Resolução, a fim de assegurar a qualidade e a precisão da avaliação do terreno urbano em questão.

No Laudo de Avaliação apresentado presume-se que as dimensões constantes; das documentações oferecidas estão corretas e que o título de propriedade é bom; - subentende-se que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis.

Os honorários profissionais do avaliador, não estão de forma alguma relacionados à conclusão deste Laudo. Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros.

Consideramos, para fins de avaliação, que o imóvel se encontra livre e desimpedido de quaisquer ônus ou dívidas ou impedimentos judiciais ou extrajudiciais que possam influenciar, de algum modo, na posse e usufruto imediato do mesmo.

LOCALIZAÇÃO:



Trata-se de uma casa localizada em beira de rua, em terreno plano e situada em área residencial, apresentando boa iluminação, ventilação e estando em bom estado de conservação, atendendo as normas vigentes.

O imóvel avaliando possui localização privilegiada, de frente por rua bem pavimentada, possuindo energia elétrica, coleta de resíduos sólidos, água potável, telefonia e dentre outros serviços de infraestrutura urbana básica.

O imóvel é dividido da seguinte forma: 2 salas, 5 quartos, sendo um deles 1 suíte, 2 banheiros, 1 cozinha, 1 área de serviço, 1 área de lazer.

DO DIAGNÓSTICO DE MERCADO E AVALIAÇÃO FINAL:

Levamos em consideração para determinação do valor de aluguel mensal do imóvel, foi feita uma ampla pesquisa no mercado imobiliário, tendo sido feito os tratamentos estatísticos considerados adequados para o fim.

Aplicando as informações obtidas através da pesquisa de preços baseadas nas informações colhidas na região e informações dos valores praticados no mercado por particulares, conseguiu-se obter um valor de Mercado aproximado de aluguel desse imóvel objeto de estudo.

Todavia, considerando o imóvel livre e desimpedido de quaisquer ônus, no estado em que se encontra e em condições de ser colocado no mercado imobiliário para negociação, optamos pela adoção do limite inferior, chegando ao seguinte valor para fins de locatícios, no valor final arredondado de: R\$ 1.000,00 (mil reais).

DO ENCERRAMENTO

Este signatário apresenta o presente trabalho concluído, constando de 02 folhas de papel formato A4, digitadas de um só lado, devidamente datada e assinada, colocando-se à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

São Francisco do Brejão- MA, 07 de agosto de 2026



EXTEND ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS
M A O SOUSA EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS
CNPJ: 61.689.573/0001-69



MARCOS ANDRÉ
OLIVEIRA SOUSA,
061.413.123-57

Assinado de forma digital
por MARCOS ANDRÉ
OLIVEIRA SOUSA,
061.413.123-57

MARCOS ANDRÉ OLIVEIRA SOUSA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA/RNP: 191948843-0



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



TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a locação de imóvel destinado às instalações e funcionamento da entidade de acolhimento institucional CASA LAR no povoado Trecho Seco, conforme especificações abaixo:

ITEM	OBJETO	UND	QTD	V. UNT.	V. TOTAL
1	Locação de Imóvel	Aluguel	12	1.000,00	12.000,00

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em Tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

2.2. O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual [2026], conforme consta das informações básicas desse termo de referência.

3. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

3.1. O LOCADOR obriga-se a:

- Entregar o imóvel em condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância as especificações de sua proposta;
- Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- Responder pelos vícios ou defeitos anteriores a locação;
- Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
- Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

4. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

4.1. A LOCATÁRIA obriga-se a:

- Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no contrato;
- Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a sua natureza e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- Realizar vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme o documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para a entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do art. 26, da Lei nº 8.245/91;
- Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- Não modificar a forma externa e interna do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;



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



- i) Pagar os impostos, especialmente o Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, taxa de coleta de lixo, taxa de corpo de bombeiros, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;
- j) Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos dominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;
- k) Pagar as despesas de telefone, consumo de energia elétrica, água e esgoto;
- l) 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 art. 27 da Lei nº 8.245/91;

5 - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

5.1. A LOCATÁRIA fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades, através de prévia notificação e autorização do LOCADOR.

5.2. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

6 – DA VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

6.1. O prazo de vigência contratual será de 12 (doze) meses, a partir da data de sua assinatura, nos termos do art. 3º, da Lei nº 8.245/91, podendo, por interesse da administração, ser prorrogado 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.

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

6.3. A prorrogação contratual será promovida mediante a celebração de termo aditivo.

6.4. Caso não tenha interesse na prorrogação contratual, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

7 – DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

7.1. O contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do art. 8º da Lei nº 8.245/91, 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 do LOCADOR.

8 – DAS PENALIDADES

8.1. No caso de inadimplemento na execução total ou parcial do avençado, bem como no atraso na execução contratual, o contratado ficará sujeito às penalidades abaixo relacionadas, garantida prévia defesa em regular processo administrativo:

- a) Advertência;
- b) multa;
- c) suspensão temporária de participar de licitações e impedimento de contratar com a Prefeitura Municipal de São Francisco do Brejão - MA;
- d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública.



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

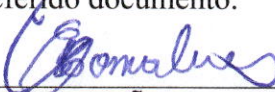
3.3.90.36 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física

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



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO BREJÃO
GABINETE DA PREFEITA



AUTORIZAÇÃO

Autorizo, na forma do art. 72, VIII, da Lei nº 14.133/21, o prosseguimento do procedimento administrativo que vise selecionar a melhor proposta para a Administração Municipal.

Outrossim, esclarecemos que as despesas encontram-se em consonância com a LDO, LOA e PPA. (art. 16, II, da LC nº 101/00)

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


EDINALVA BRANDÃO GONÇALVES
Prefeita Municipal



ESTADO DO MARANHÃO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO BREJÃO



TERMO DE CONTRATO Nº 12/2026 DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DO BREJÃO (MA) E JUAN PABLO CARVALHO ARAÚJO, NA FORMA ABAIXO.

Ao(s) _____ dia(s) do mês de _____ do ano de 2026, de um lado, o **MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DO BREJÃO (MA)**, através do **FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob o nº 19.054.025/0001-04, com sede administrativa na Av. Castelo Branco s/n, Centro, neste ato representado por sua Secretária a Sra. **ANA CRISTINA FIGUEIRA DE SOUSA**, brasileira, solteira, portadora da cédula de identidade de nº 026087692003-9 SSP-MA e do CPF nº 019.363.193-81, doravante denominada simplesmente de **CONTRATANTE** e, do outro lado, **JUAN PABLO CARVALHO ARAÚJO**, brasileiro, solteiro, portador do CPF nº 626.428.053-44, doravante denominado simplesmente de **CONTRATADO**, tendo em vista o que consta no **Processo Administrativo nº 095/2026 - SEMAS**, que passa a integrar este instrumento independentemente de transcrição, na parte em que com este não conflitar, resolvem, de comum acordo, celebrar o presente contrato, decorrente do processo de **Inexigibilidade nº 012/2026** regido pela Lei nº 14.133, de 1º de Abril de 2021, mediante as cláusulas e condições seguintes:

1 - CLÁUSULA PRIMEIRA — DO OBJETO

Constitui objeto deste contrato a locação de imóvel para a instalação e funcionamento da entidade de acolhimento institucional CASA LAR no povoado Trecho Seco, em conformidade com o **Processo Administrativo nº 095/2026 - SEMAS** que, independentemente de transcrição, integra este instrumento para todos os fins e efeitos legais. O presente contrato está consubstanciado no procedimento de dispensa realizado na forma da Lei nº 14.133/21.

ITEM	OBJETO	UND	QTD	V. UNT.	V. TOTAL
1	Locação de Imóvel	Aluguel	12	1.000,00	12.000,00

2 - CLÁUSULA SEGUNDA — DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

O LOCADOR obriga-se a:

- Entregar o imóvel em condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância as especificações de sua proposta;
- Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- Responder pelos vícios ou defeitos anteriores a locação;
- Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
- Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

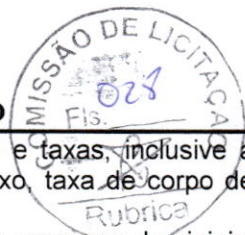
3 - CLÁUSULA TERCEIRA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

A LOCATÁRIA obriga-se a:

- Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no contrato;
- Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a sua natureza e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- Realizar vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme o documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para a entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do art. 26, da Lei nº 8.245/91;
- Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- Não modificar a forma externa e interna do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO BREJÃO



- i) Pagar os impostos, especialmente o Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e ~~taxas, inclusive a~~ contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, taxa de coleta de lixo, ~~taxa de corpo de~~ bombeiros, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;
- j) Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos dominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;
- k) Pagar as despesas de telefone, consumo de energia elétrica, água e esgoto;
- l) 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 art. 27 da Lei nº 8.245/91;

4 - CLÁUSULA QUARTA DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

- a) A LOCATÁRIA fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades, através de prévia notificação e autorização do LOCADOR.
- b) Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

5 - CLÁUSULA QUINTA — DO PRAZO DA VIGÊNCIA E EXECUÇÃO DO CONTRATO

O prazo de vigência contratual será de 12 (doze) meses, a partir da data de sua assinatura, nos termos do art. 3º, da Lei nº 8.245/91, podendo, por interesse da administração, ser prorrogado 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.

PARÁGRAFO ÚNICO - Caso não tenha interesse na prorrogação contratual, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

6 - CLÁUSULA SEXTA – DAS CONDIÇÕES DO PAGAMENTO

- I) O pagamento à contratada será efetuado pela Secretaria Municipal de Planejamento, Administração e Finanças, mediante empenho, por meio de transferência eletrônica ou ordem bancária, até o dia 10 (dez) de cada mês subsequente ao vencido.
- II) A contratante poderá deduzir do montante a pagar os valores correspondentes a multas ou indenizações devidas pela contratada.

7- CLÁUSULA SÉTIMA — DO VALOR CONTRATADO

O valor do presente contrato é de R\$ 12.000,00 (doze mil reais)

8 - CLÁUSULA OITAVA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA (art. 92, VIII)

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

08.244.0006.2-125 - Manutenção do Fundo Municipal de Assistência Social
3.3.90.36 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física

9 - CLAÚSULA NONA - DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

9.1 À Secretaria Municipal de Educação e Desenvolvimento Humano caberá a fiscalização da execução do objeto. Para tanto, serão nomeados fiscais que terão poderes para exigir da contratada o perfeito atendimento das cláusulas contratuais.

9.2 O responsável pela fiscalização do contrato anotar em registro próprio todas as ocorrências.

10 - CLAÚSULA DÉCIMA - CRITÉRIO DE REAJUSTE

10.1 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.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO BREJÃO



PARÁGRAFO PRIMEIRO

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

PARÁGRAFO SEGUNDO

A Administração 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.

11 - CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE (art. 92, X, XI e XIV)

- 11.1. São obrigações do Contratante;
- 11.2. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo Contratado, de acordo com o contrato e seus anexos;
- 11.3. Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas no Termo de Referência;
- 11.4. Notificar o Contratado, por escrito, sobre vícios, defeitos ou incorreções verificadas no objeto fornecido, para que seja por ele substituído, reparado ou corrigido, no total ou em parte, às suas expensas;
- 11.5. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato e o cumprimento das obrigações pelo Contratado;
- 11.6. Efetuar o pagamento ao Contratado do valor correspondente ao fornecimento do objeto, no prazo, forma e condições estabelecidos no presente Contrato e no Termo de Referência.
- 11.7. Aplicar ao Contratado as sanções previstas na lei e neste Contrato;
- 11.8. Cientificar a procuradoria geral do município para adoção das medidas cabíveis quando do descumprimento de obrigações pelo Contratado;
- 11.9. Explicitamente emitir decisão sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução do presente Contrato, ressalvados os requerimentos manifestamente impertinentes, meramente protelatórios ou de nenhum interesse para a boa execução do ajuste.
- 11.10. A Administração terá o prazo de dois dias úteis, a contar da data do protocolo do requerimento para decidir, admitida a prorrogação motivada, por igual período.
- 11.11. Responder eventuais pedidos de reestabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro feitos pelo contratado no prazo máximo de cinco dias úteis.
- 11.12. A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo Contratado com terceiros, ainda que vinculados à execução do contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato do Contratado, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO (art. 92, XIV, XVI e XVII)

- 12.1. O Contratado deve cumprir todas as obrigações constantes deste Contrato e em seus anexos, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto, observando, ainda, as obrigações a seguir dispostas:
- 12.2. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes do objeto, de acordo com o Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990);
- 12.3. Atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal ou gestor do contrato ou autoridade superior (art. 137, II, da Lei nº 14.133, de 2021) e prestar todo esclarecimento ou informação por eles solicitados;
- 12.4. Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, no prazo fixado pelo fiscal do contrato, os bens nos quais se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou dos materiais empregados;
- 12.5. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes da execução do objeto, bem como por todo e qualquer dano causado à Administração ou terceiros, não reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento da execução contratual pelo contratante, que ficará autorizado a descontar dos pagamentos devidos ou da garantia, caso exigida, o valor correspondente aos danos sofridos;
- 12.6. Responsabilizar-se pelo cumprimento de todas as obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais, comerciais e as demais previstas em legislação específica, cuja inadimplência não transfere a responsabilidade ao contratante e não poderá onerar o objeto do contrato;
- 12.7. Comunicar ao Fiscal do contrato, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, qualquer ocorrência anormal ou acidente que se verifique no local da execução do objeto contratual.
- 12.8. Paralisar, por determinação do contratante, qualquer atividade que não esteja sendo executada de acordo com a boa técnica ou que ponha em risco a segurança de pessoas ou bens de terceiros.
- 12.9. Manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições exigidas.
- 12.10. Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato;
- 12.11. Cumprir, além dos postulados legais vigentes de âmbito federal, estadual ou municipal, as normas de segurança do contratante;



ESTADO DO MARANHÃO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO BREJÃO



13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS (art. 92, XIV)

13.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o contratado que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- f) praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

11.2. Serão aplicadas ao contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

- i. Advertência, quando o contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei nº 14.133, de 2021);
- ii. Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “c” e “d” do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 4º, da Lei nº 14.133, de 2021);
- iii. Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h” do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas “b”, “c” e “d”, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei nº 14.133, de 2021);

iv. Multa:

1. Moratória de 0,1% (zero vírgula um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 10 (dez) dias;
2. Moratória de 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor total do contrato, até o máximo de 10% (dez por cento), pela inobservância do prazo fixado para apresentação, suplementação ou reposição da garantia.

- i. atraso superior a 30 (trinta) dias autoriza a Administração a promover a extinção do contrato por descumprimento ou cumprimento irregular de suas cláusulas, conforme dispõe o inciso I do art. 137 da Lei nº 14.133, de 2021.

3. Compensatória, para as infrações descritas nas alíneas “e” a “h” do subitem 11.1, de 5% do valor do Contrato.

4. Compensatória, para a inexecução total do contrato prevista na alínea “c” do subitem 11.1, de 20% do valor do Contrato.

5. Para infração descrita na alínea “b” do subitem 11.1, a multa será de 3% do valor do Contrato.

6. Para infrações descritas na alínea “d” do subitem 11.1, a multa será de 3% do valor do Contrato.

7. Para a infração descrita na alínea “a” do subitem 11.1, a multa será de 3% do valor do Contrato, ressalvadas as seguintes infrações:

11.3. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao Contratante (art. 156, §9º, da Lei nº 14.133, de 2021)

11.3.1. Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º, da Lei nº 14.133, de 2021).

11.3.2. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157, da Lei nº 14.133, de 2021)

11.3.3. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente (art. 156, §8º, da Lei nº 14.133, de 2021).

11.3.4. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 05 (cinco) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

11.4. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133/21 para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

11.5. Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º, da Lei nº 14.133, de 2021):

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) os danos que dela provierem para o Contratante;
- e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

11.6. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO BREJÃO

12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).

11.7. A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160, da Lei nº 14.133, de 2021)

11.8. O Contratante deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal. (Art. 161, da Lei nº 14.133, de 2021).

11.9. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/21.

11.10. Os débitos do contratado para com a Administração contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ora contratante, na forma da Instrução Normativa SEGES/ME nº 26, de 13 de abril de 2022

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL (art. 92, XIX)

12.1. O contrato será extinto quando cumpridas as obrigações de ambas as partes, ainda que isso ocorra antes do prazo estipulado para tanto.

12.2. Se as obrigações não forem cumpridas no prazo estipulado, a vigência ficará prorrogada até a conclusão do objeto, caso em que deverá a Administração providenciar a readequação do cronograma fixado para o contrato.

12.2.1. Quando a não conclusão do contrato referida no item anterior decorrer de culpa do contratado:

- a) ficará ele constituído em mora, sendo-lhe aplicáveis as respectivas sanções administrativas; e
- b) poderá a Administração optar pela extinção do contrato e, nesse caso, adotará as medidas admitidas em lei para a continuidade da execução contratual.

12.3. O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei nº 14.133/21, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

12.3.1. Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma Lei.

12.3.2. A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a extinção se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.

12.3.2.1. Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.

12.4. O termo de extinção, sempre que possível, será precedido de:

12.4.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

12.4.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

12.4.3. Indenizações e multas.

12.5. A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório (art. 131, caput, da Lei nº 14.133, de 2021).

12.6. O contrato poderá ser extinto caso se constate que o contratado mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que tenha desempenhado função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau (art. 14, inciso IV, da Lei nº 14.133, de 2021).

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DOS CASOS OMISSOS (art. 92, III)

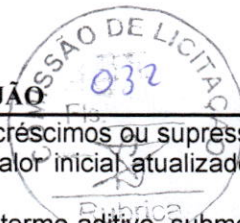
13.1. Os casos omissos serão decididos pelo contratante, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021, e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.078, de 1990 – Código de Defesa do Consumidor – e normas e princípios gerais dos contratos.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – ALTERAÇÕES

14.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO BREJÃO



14.2. O contratado é obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato.

14.3. As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do contratante, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês (art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021).

14.4. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – PUBLICAÇÃO

15.1. Incumbirá ao contratante divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021, e ao art. 8º, §2º, da Lei n. 12.527, de 2011, c/c art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto n. 7.724, de 2012.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA — DO FORO

16.1 Fica eleito o foro da cidade de Açailândia - MA, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios oriundos da execução deste contrato. E, para firmeza e como prova de assim haverem, entre si, ajustado e contratado, é lavrado o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor que, depois de lido e achado conforme, é assinado pela contratada e pelas testemunhas abaixo nomeadas.

São Francisco do Brejão (MA), ____ de ____ de 2026

CONTRATANTE
Secretária Municipal

CONTRATADO
JUAN PABLO CARVALHO ARAÚJO
Representante Legal

TESTEMUNHAS:

CPF: _____

CPF: _____



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



Processo Administrativo nº 095/2026

São Francisco do Brejão (MA), 04 de setembro de 2026

A Secretaria Municipal de Assistência Social, vem por meio deste solicitar a emissão de parecer jurídico acerca da possibilidade de locação de imóvel para a instalação e funcionamento da entidade de acolhimento institucional CASA LAR no povoado Trecho Seco, por inexigibilidade de licitação, nos seguintes termos:

JUSTIFICATIVA

I – OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto a locação de imóvel destinado às instalações e funcionamento da entidade de acolhimento institucional CASA LAR no povoado Trecho Seco, conforme especificações abaixo:

ITEM	OBJETO	UND	QTD	V. UNT.	V. TOTAL
1	Locação de Imóvel	Aluguel	12	1.000,00	12.000,00

II - CONTRATADO: JUAN PABLO CARVALHO ARAÚJO, CPF Nº (626.428.053-44).

III - CARACTERIZAÇÃO DA SITUAÇÃO QUE JUSTIFICA A INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

A inexigibilidade de licitação para a locação de imóvel acima individuados se funda no inciso V do Artigo 74 da lei 14.133/21 e se justifica por tratar-se de bem cuja localização e instalação condicionam a sua escolha pela administração.

IV - RAZÃO DA ESCOLHA DO FORNECEDOR

A escolha do locador tem por escora, além das condições de instalação e localização do imóvel, o preço constante na avaliação prévia realizada pela administração, que reflete o valor justo da locação pretendida.



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



V - JUSTIFICATIVA DO PREÇO

O preço do objeto reflete o valor justo de mercado, considerando as instalações e localização do imóvel, conforme depreende-se da avaliação prévia anexada aos presentes autos. O valor estimado para a contratação é de R\$ 1.000,00 (um mil reais).

Por fim, declaramos que as despesas encontram-se em consonância com a LDO, PPA e LOA.

Atenciosamente,

ANA CRISTINA FIGUEIRA DE SOUSA
Secretária Municipal de Assistência Social



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



DOCUMENTOS



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MINISTÉRIO DOS TRANSPORTES
SECRETARIA NACIONAL DE TRÂNSITO



VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

5192886170



CARTEIRA NACIONAL DE HABILITAÇÃO / DRIVER LICENSE / PERMISO DE CONDUCCIÓN

2º e 3º FOTOS E SOBRENOME

JUAN PABLO CARVALHO ARAUJO

1ª HABILITAÇÃO

24/04/2026

3 DATA LOCAL E UF DE SANCIONAMENTO

05/05/2005, IMPERATRIZ, MA

4a DATA EMISSÃO

24/04/2026

4b VALIDADE

24/04/2027

4c ACZ

P

4d DSC IDENTIDADE / CATEG. EMISSOR / UF

62642805344 SSP GO

4e CPF

626.428.053-44

5 Nº REGISTRO

09297535843

6 CATEGORIA

AB

NACIONALIDADE

BRASILEIRO(A)

PRONOME

JAILSON ARAUJO SILVA

FOTO



SINOPSE

Juan Pablo C. Araujo

7 ASSINATURA DO PORTADOR

Juan Pablo C. Araujo

ASSINATURA DO DETENTOR

POLLIANA CARVALHO DA SILVA

	10	11	12
1000			
A		24/04/2027	
AB			
B		24/04/2027	
BS			
C			
CS			

	10	11	12
D			
DT			
DE			
CE			
CEB			
DC			
DSE			

12 OBSERVAÇÃO

LOCAL

BELEM, PA

ASSINADO DIGITALMENTE

DEMANDADO ESTADUAL DE REGISTRO

38498082438
PAS20240506

PARÁ

5192886170

QR-CODE



Documento assinado com certificado digital em conformidade com a Medida Provisória nº 2200-2/2001. Sua validade poderá ser confirmada por meio do programa Assinador Serpro.

As orientações para instalar o Assinador Serpro e realizar a validação do documento digital estão disponíveis em:
<https://www.serpro.gov.br/assinador-digital>.

SERPRO / SENATRAN

I<BRA092975538<437<<<<<<<<<<
0505055M2704243BRA<<<<<<<<<<8
JUAN<<PABLO<CARVALHO<ARAUJO<<<



ESTADO DO MARANHÃO
MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DO BREJÃO
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - SMHRF



CERTIDÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

CERTIFICO a requerimento verbal da parte interessada, que revendo os arquivos de cadastros desta **Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária**, consta o cadastro de um imóvel terreno localizado na Rua Bom Jardim nº48 – Trecho Seco, nesta cidade de São Francisco do Brejão/MA, cadastrado no registro Imobiliário Municipal da Prefeitura Municipal de São Francisco do Brejão, sob o nº **00.124/21**, com as seguintes metragens: 12.00 metros de frente, 12.00 metros de fundo, 28.80 metros na lateral esquerda e 28.00 metros na lateral direita, com área total de 310,60m², e uma unidade construída que mede 77m², que tem como possuidor/detentor o senhor **JUAN PABLO CARVALHO ARAÚJO**, brasileiro, maior, portador do CPF nº 626.428.053-44, residente e domiciliado nesta cidade de São Francisco do Brejão/MA, O imóvel objeto desta matrícula imobiliária está localizado dentro da zona de expansão urbana, tendo o município a propriedade direta do imóvel. Existe ainda a possibilidade de regularização definitiva de propriedade.

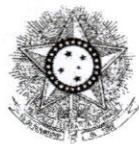
São Francisco do Brejão 04 de setembro de 2026.

Atenciosamente,

RAIMUNDO
SANTOS
MOREIRA:44
161069120

Assinado digitalmente por
RAIMUNDO SANTOS
MOREIRA:44161069120
ND: C=BR, CN=RAIMUNDO
SANTOS MOREIRA:44161069120,
O=ICP-Brasil, OU=Certificado PF A1
Razão: Eu sou o autor deste
documento
Localização:
Foxit PDF Reader Versão: 2026.2.0

Secretário Mun. De Habitação e Regularização Fundiária



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO



CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: JUAN PABLO CARVALHO ARAUJO

CPF: 626.428.053-44

Certidão nº: 72018507/2026

Expedição: 25/08/2026, às 09:31:41

Validade: 21/02/2027 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **JUAN PABLO CARVALHO ARAUJO**, inscrito(a) no CPF sob o nº **626.428.053-44**, **NÃO CONSTA** como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.

Certidão emitida com base nos arts. 642-A e 883-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentados pelas Leis ns.º 12.440/2011 e 13.467/2017, e no Ato 01/2022 da CGJT, de 21 de janeiro de 2022. Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho.

No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais.

A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (<http://www.tst.jus.br>).

Certidão emitida gratuitamente.

INFORMAÇÃO IMPORTANTE

Do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas constam os dados necessários à identificação das pessoas naturais e jurídicas inadimplentes perante a Justiça do Trabalho quanto às obrigações estabelecidas em sentença condenatória transitada em julgado ou em acordos judiciais trabalhistas, inclusive no concernente aos recolhimentos previdenciários, a honorários, a custas, a emolumentos ou a recolhimentos determinados em lei; ou decorrentes de execução de acordos firmados perante o Ministério Público do Trabalho, Comissão de Conciliação Prévia ou demais títulos que, por disposição legal, contiver força executiva.



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



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

Nome: JUAN PABLO CARVALHO ARAUJO
CPF: 626.428.053-44

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 09:30:22 do dia 25/08/2026 <hora e data de Brasília>.

Válida até 21/02/2027.

Código de controle da certidão: **958B.E5CD.5B0F.FF41**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



GOVERNO DO ESTADO DO MARANHÃO
SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO

Nº 212401/26 Data da 25/08/2026 09:33:30

CPF/CNPJ 62642805344 NÃO INSCRITO NO CADASTRO DE
CONTRIBUINTES DO ICMS DO ESTADO MARANHÃO.

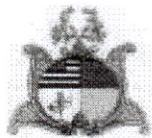
Certificamos que, após a realização das consultas procedidas no sistema desta Secretaria, substanciado pelos artigos 240 a 242, da lei nº 7.799, de 19/12/2002 e disposto no artigo 205 da lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional), não constam débitos relativos aos tributos estaduais, 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: 23/11/2026.

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 25/08/2026 09:33:30



GOVERNO DO ESTADO DO MARANHÃO
SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÍVIDA ATIVA

Nº 084820/26 Data da 25/08/2026 09:34:18

CPF/CNPJ CONSULTADO: **62642805344**

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: 23/11/2026.

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

25/08/2026 09:34:18



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO BREJÃO
CNPJ: 01.616.680/0001-35
ASSESSORIA JURÍDICA



Locação de imóvel destinado as instalações e funcionamento da entidade de acolhimento institucional CASA LAR. Inexigibilidade de Licitação. Possibilidade. Pressupostos legais."

A PROCURADORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DO BREJÃO no exercício de suas atribuições legais, vem proceder à análise e emissão de **Parecer Jurídico**.

Trata-se de solicitação de realização de despesa preterida de procedimento licitatório, formulada pela Secretaria Municipal de Assistência Social, por meio da qual aduz, em síntese, que ***"[...] A contratação pretendida para a locação de imóvel, individuada no item I, por inexigibilidade de licitação, se funda no artigo 74, V, da lei 14.133/21 e, portanto, se justifica por tratar-se de bem cuja localização e instalação condicionam a sua escolha pela administração [...]"***

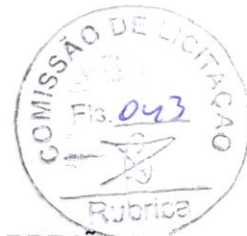
Acostou-se ainda ao pedido a avaliação prévia do imóvel.

Por fim, pugna pela locação do imóvel por meio da contratação direta do proprietário do bem, **Sr. JUAN PABLO CARVALHO ARAÚJO**, acostando ao pedido os documentos jurídicos, exigidos no termo de referência.





ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO BREJÃO
CNPJ: 01.616.680/0001-35
ASSESSORIA JURÍDICA



Este é o relatório. Passo a opinar.

A Constituição da República prevê a possibilidade da aquisição de produtos e contratação de serviços, por parte da Administração Pública, sem prévio procedimento licitatório.

Essa é a letra do art. 37, XXI, da Carta Magna, *in verbis*:

“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, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.”
(destaques e grifos nossos)

Da leitura do dispositivo legal acima invocado depreende-se que, em regra, toda e qualquer contratação de produto ou serviço levada a efeito pela Administração Pública deve ser precedida do competente procedimento licitatório, regido atualmente pela Lei nº 14.133/21.

Por outro ângulo, o Novo Estatuto das Licitações e Contratos Administrativos, regulamentando a primeira parte do art. 37, XXI, da Carta Magna, estabeleceu em seu art. 74 e incisos as hipóteses e pressupostos em que se torna inexigível a realização de licitação.

No caso *sub examinem*, tanto a justificativa quanto a documentação apresentada pela Secretaria Municipal de Assistência Social, demonstram a possibilidade da contratação pretendida, por inexigibilidade de



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO BREJÃO
CNPJ: 01.616.680/0001-35
ASSESSORIA JURÍDICA**

licitação. A uma, porque o imóvel tem localização adequada tanto quanto é dotado de características necessárias ao funcionamento da entidade de acolhimento institucional CASA LAR. A duas, tendo em vista que fora promovida a devida avaliação prévia do imóvel, através da qual pode ser aferido o preço de mercado da locação, requisito esse indispensável à formalização da contratação.

Reza o art. 74, V, da Lei nº 14.133/21, que:

“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. [...]”
(destaques e grifos nossos)

Com isso, restam observados os princípios da legalidade, eficiência e continuidade da prestação dos serviços públicos.

Dessarte, uma vez presentes os pressupostos autorizadores da contratação pretendida, opina este Órgão pela legalidade do procedimento de inexigibilidade de licitação para a locação do imóvel situado nesta cidade, na Rua Bom jardim, Nº 40, Trecho Seco, observado o procedimento disposto na Lei nº 14.133/21 e demais dispositivos legais aplicáveis à matéria.

Acerca da necessidade da formalização do ato administrativo *sub examinem* é válido registrar que não cabe a este órgão jurídico imiscuir-se no mérito do ato administrativo, avaliando a conveniência e oportunidade da contratação que pretende se realizar. Na forma do art. 72, III da Lei nº 14.133/21, compete a esta Consultoria, tão-somente, o exame prévio quanto aos aspectos jurídico-formais do procedimento e que ora promovemos.





ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO BREJÃO
CNPJ: 01.616.680/0001-35
ASSESSORIA JURÍDICA

Remeta-se a Secretaria Municipal de Assistência Social
para as providências que julgar cabíveis.

Este é o Parecer.

São Francisco do Brejão (MA), 08 de setembro de 2026

Fabicleia Sousa Conceição
Procuradora Geral do Município
Portaria Nº 001/2025

Fabicleia Sousa Conceição
Assessora Jurídica
OAB-MA 21.245



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO BREJÃO
GABINETE DA PREFEITA



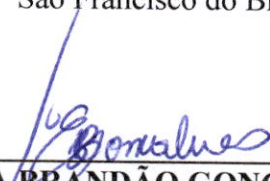
DESPACHO DE RATIFICAÇÃO

Processo Administrativo nº 095/2026 - SEMAS

Afigurando-me que o procedimento de contratação epigrafado encontra-se regular e legalmente desenvolvido e estando ainda presente o interesse público na contratação que deu ensejo à instauração do processo, ratifico a decisão exarada nos autos, de acordo com os seus próprios fundamentos e em conformidade, ainda, com o parecer da douta Procuradoria do Município.

Portanto, efetive-se a contratação, por inexigibilidade de licitação, segundo o disposto acima. Sigam-se seus ulteriores termos.

São Francisco do Brejão (MA), 10 de setembro de 2026


EDINALVA BRANDÃO GONÇALVES
PREFEITA MUNICIPAL