




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



**AUTUAÇÃO**

Aos trinta dias do mês de março de 2026 (dois mil e vinte e seis) **AUTUO** o presente feito, cujo objeto consiste na **LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AS INSTALAÇÕES E FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE REFERÊNCIA DA ASSISTÊNCIA SOCIAL – CRAS – TRECHO SECO**, tombando-o sob o nº 048/2026.

São Francisco do Brejão (MA), 30 de março 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: 048/2026**

São Francisco do Brejão (MA), 30 de março 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 do CRAS - 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**



## **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 048/2026**

**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 do Centro de Referência da Assistência Social – CRAS – Trecho Seco.

Inicialmente informamos que a Secretaria Municipal de Assistência Social não possui um espaço próprio que atenda às necessidades específicas. A escolha recaiu no imóvel situado na Rua Bom Jardim nº137, Povoado Trecho Seco – São Francisco do Brejão – MA, 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 na área urbana 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 a atender as necessidades dos usuários, entre outros fatores.

Realizada a devida avaliação prévia, concluiu-se que o valor justo de mercado pertinente a locação mensal do imóvel é de R\$ 900,00 (novecentos reais).

Considerando o exposto acima, a administração entende que o imóvel possui condições para atendimento as necessidades do funcionamento do CRAS - TRECHO SECO, com a ressalva de que a finalidade precípua da Administração é o atendimento da necessidade 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 contrata o   pretendida encontra-se em consonância com o Planejamento Anual de Compras, mormente considerando sua essencialidade e necessidade   **preserva o do interesse público no provimento das instala es e funcionamento do CRAS - TRECHO SECO.**

**Dos requisitos da potencial contrata o**

Considerando a natureza da contrata o,   de suma importância esclarecer seus requisitos necessários. O Termo de Referência elaborado a partir das recomenda es deste Estudo Técnico Preliminar deverá prever a contrata o direta para loca o de imóvel localizado na Rua Bom Jardim n 137, Povoado Trecho Seco – São Francisco do Brejão – MA, para o funcionamento do CRAS - TRECHO SECO.

O processo de contrato de loca o deverá ser instruido com a seguinte documenta o:

I - Identifica o do locador, através da apresenta o 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 n  14.133, de 2021 ante a essencialidade dos serviços, os quais não poderão sofrer soluço de continuidade sem que disso resulte prejuízos aos procedimentos de contrata o 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\$ 10.800,00</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 no provimento das instalações e funcionamento do CRAS - TRECHO SECO com especial ênfase à:

- a) Garantir as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos;
- b) Conferir facilidade de acesso do público alvo e qualidade no atendimento;
- c) Obter estrutura adaptada para atendimentos de PCD;
- d) O CRAS – TRECHO SECO atuará como porta de entrada para os serviços, programas e benefícios da proteção social básica no Povoado Trecho Seco do município de São Francisco do Brejão, oferecendo apoio às famílias em situação de vulnerabilidade, fortalecendo vínculos comunitários e garantindo o acesso a direitos socioassistenciais.

### **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**



## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Eu, **MARÇOS ANDRÉ OLIVEIRA DE SOUSA**, engenheiro civil, inscrito no conselho regional de Engenharia e Agronomia 191948843-0, venho por meio deste laudo técnico realizado a avaliação de um imóvel urbano localizado na Avenida Castelo Branco N° 73, 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:** Locação de imóvel destinado as instalações e funcionamento do Centro de Referência da assistência Social - CRAS, imóvel situado na Rua Bom Jardim n°137-Trecho Seco – São Francisco do Brejão – MA.

**OBJETIVO:** Determinação do atual valor de locação.

**DATA DA VISTORIA:** 27 de março de 2026.

### INTRODUÇÃO:

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação do imóvel residencial comercial situado na Rua Bom Jardim n°137-Trecho Seco – São Francisco do Brejão – MA, onde funcionará o Centro de Referência da assistência Social - CRAS.

#### **1- 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.



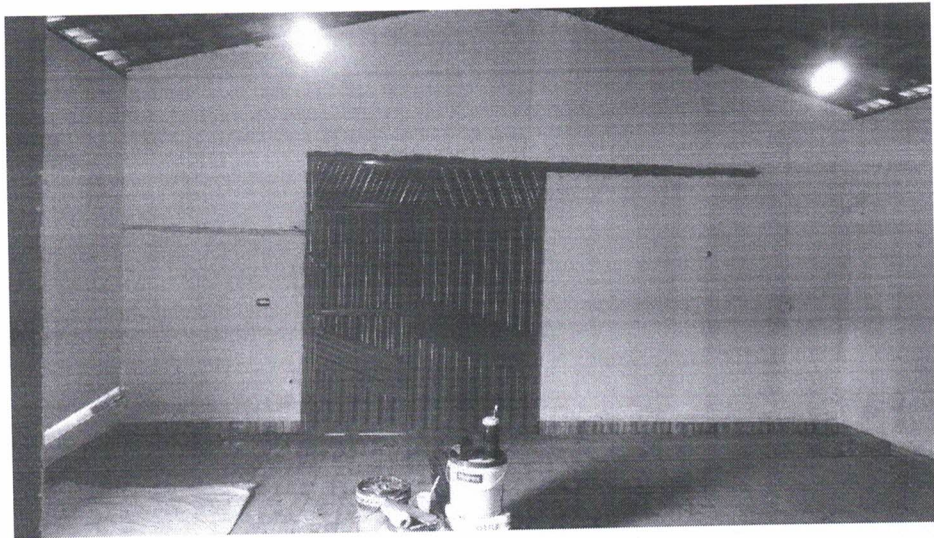
## 2- PRINCIPIOS E RESSALVAS:

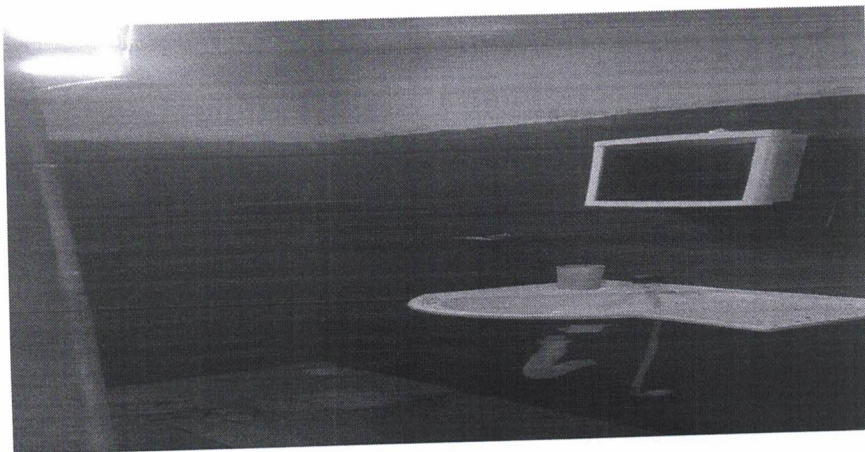
De acordo com a Resolução nº 345/1991 do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA), que estabelece normas sobre a avaliação de imóveis, as diretrizes e critérios técnicos para a elaboração de laudos de avaliação de imóveis devem ser seguidas rigorosamente. Nesse sentido, este laudo técnico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

## 3- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

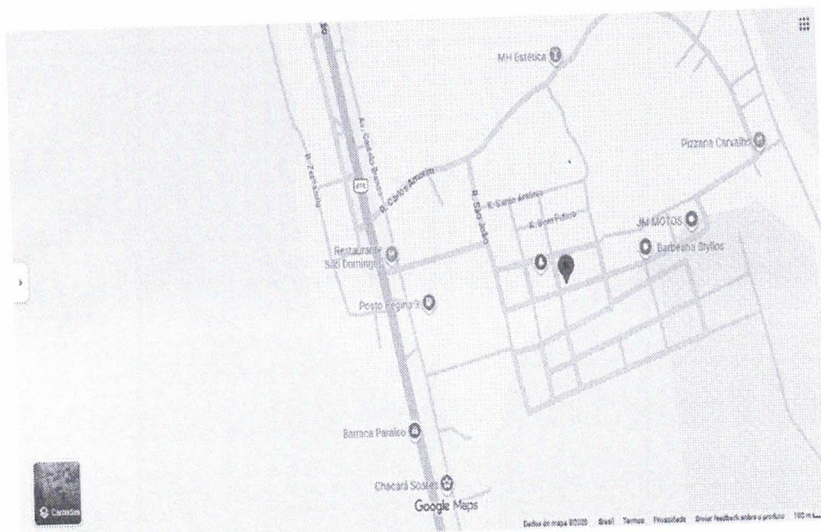
FACHADA







banheiro



**5°06'35.8"S 47°32'49.8"W**

Trata-se de uma casa localizada em beira de rua, em terreno plano e situada em área mista residencial/comercial, 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 banheiros 2 quartos 1 salão g 2 sala  
menores 1 cozinha.



#### **4-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\$ 900,00 (novecentos reais).

#### **5-ENCERRAMENTO**

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

São Francisco do Brejão- MA, 27 de março de 2026

Marcos André Oliveira Sousa  
**MARCOS ANDRÉ OLIVEIRA SOUSA**  
**CREA-MA**  
**191948843-0**



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



Processo Administrativo nº 048/2026

São Francisco do Brejão (MA), 01 de abril 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 nesta cidade, na Rua Bom Jardim nº137, Povoado Trecho Seco, cuja localização e espaço físico condicionam sua locação para a instalação e funcionamento do Centro de Referência da Assistência Social – CRAS – Trecho Seco.

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\$ 900,00 (novecentos reais), totalizando R\$ 10.800,00 (dez mil, oitocentos 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 do Centro de Referência da Assistência Social – CRAS – Trecho Seco, conforme especificações abaixo:

ITEM	OBJETO	UND	QTD	V. UNT.	V. TOTAL
1	Locação de Imóvel	Aluguel	12	900,00	10.800,00

### 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:

- Prova de propriedade/posse do imóvel;
- Documento de identidade e CPF do proprietário do imóvel;
- 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

08.245.0005.2-239 - Gestão da Proteção Social Básica

3.3.90.36 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física

São Francisco do Brejão (MA), 01 de abril 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 048/2026**

**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 do Centro de Referência da Assistência Social – CRAS – Trecho Seco.

Inicialmente informamos que a Secretaria Municipal de Assistência Social não possui um espaço próprio que atenda às necessidades específicas. A escolha recaiu no imóvel situado na Rua Bom Jardim nº137, Povoado Trecho Seco – São Francisco do Brejão – MA, 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 na área urbana 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 a atender as necessidades dos usuários, entre outros fatores.

Realizada a devida avaliação prévia, concluiu-se que o valor justo de mercado pertinente a locação mensal do imóvel é de R\$ 900,00 (novecentos reais).

Considerando o exposto acima, a administração entende que o imóvel possui condições para atendimento as necessidades do funcionamento do CRAS - TRECHO SECO, com a ressalva de que a finalidade precípua da Administração é o atendimento da necessidade 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 do CRAS - TRECHO SECO.**

## 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 nº137, Povoado Trecho Seco – São Francisco do Brejão – MA, para o funcionamento do CRAS - TRECHO SECO.

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,



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



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\$ 10.800,00</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 no provimento das instalações e funcionamento do CRAS - TRECHO SECO com especial ênfase à:

- a) Garantir as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos;
- b) Conferir facilidade de acesso do público alvo e qualidade no atendimento;
- c) Obter estrutura adaptada para atendimentos de PCD;
- d) O CRAS – TRECHO SECO atuará como porta de entrada para os serviços, programas e benefícios da proteção social básica no Povoado Trecho Seco do município de São Francisco do Brejão, oferecendo apoio às famílias em situação de vulnerabilidade, fortalecendo vínculos comunitários e garantindo o acesso a direitos socioassistenciais.

### 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.

### 6 - Possíveis impactos ambientais

Não se aplica



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



**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), 01 de abril de 2026

  
EDINALVA BRANDÃO GONÇALVES  
Prefeita Municipal



Processo Administrativo nº 048/2026

São Francisco do Brejão (MA), 06 de abril 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 do Centro de Referência da Assistência Social – CRAS – 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 do Centro de Referência da Assistência Social – CRAS – Trecho Seco, conforme especificações abaixo:

ITEM	OBJETO	UND	QTD	V. UNT.	V. TOTAL
1	Locação de Imóvel	Aluguel	12	900,00	10.800,00

**II - CONTRATADO: MARLUCIA VIANA DOS SANTOS MARTINS., CPF (038.599.743-43)**

#### 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.



## 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\$ 10.800,00 (dezoito mil, oitocentos 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**



Classificação: Resid. Baixa Renda	Tipo de Fornecedor: MONOFÁSICO	
Tensão Nominal Disp: 220 V	Lim Min: 202 V	Lim Max: 231 V

Tarifa Social de Energia Elétrica criada pela Lei 10.438/02			
---	--	--	--

MARLEIDE SILVA VIANA  
INSTALAÇÃO: 10492807  
CPF: \*\*\*.500.79-\*\*  
R. BOM JARDIM . S/N . SN SN CEP: 65929-000  
LARANJEIRA - SAO FRANCISCO DO BREJAO - MA

<b>Parceiro de Negócio</b>	<b>50368319</b>
<b>Conta Contrato</b>	<b>10492807</b>

Data das Leituras	Leitura Anterior	Leitura Atual	Nº de Dias	Próxima Leitura
	10/12/2025	09/01/2026	36	07/02/2026



NOTA FISCAL Nº 143346550 - SÉRIE 000 /  
DATA DE EMISSÃO: 09/01/2026  
Consulte pela Chave de Acesso em:  
<https://dfe-portal.svrs.rs.gov.br/NF3E/Consulta>  
chave de acesso:  
21260106272793000184660001433465501079396863  
Protocolo de autorização: 3212600000669823 -  
09/01/2026 às 17:13:53

Conta Mês	Vencimento	Total a Pagar
<b>01/2026</b>	<b>12/02/2026</b>	<b>R\$ 0,00</b>

**INFORMAÇÕES PARA O CLIENTE**

- Ainda constam em aberto em nosso sistema contas vencidas do ano de 2025. Regularize e receba o recibo anual de quitação de débitos.
- A tarifa na sua conta de luz agora é zero para consumo até 80kWh, REN 1.147/25 do Governo Federal. Acesso: [gov.br/luzdopovo](http://gov.br/luzdopovo)
- Períodos: Band. Tarif.: Amarela : 11/12 - 31/12 Verde : 01/01 - 09/01
- Conforme REN 1095/24 ANEEL, a partir de 01/03/26 o número da UC será padronizado em todo país. Mais informações nos canais de atendimento.
- Fatura com redução de R\$ 22,48 pela aplicação da Tarifa Social de Energia Elétrica, criada pela Lei nº10.438, de 26 de abril de 2002.

Itens de Fatura	Quant.	Preço Unit.(R\$) com Tributos	Tarifa Unit.(R\$)	PIS/COFINS(R\$)	ICMS (R\$)	Valor(R\$)
Índice de disponibilidade (kWh)	30	0,000000	0,000000	0,00	0,00	0,00
Benefício Tarifário Bruto				0,68	0,00	23,16

Tributo	Base(R\$)	Alíquota(%)	Valor(R\$)
ICMS	0,00	0,00	0,00
PIS	23,16	0,5263	0,12
COFINS	23,16	2,4274	0,56

**ITENS FINANCEIROS**

Benefício Tarifário Líquido	22,48-
Bônus ITAIPU art. 21 Lei 10.438/2002	3,29-
Saldo em aberto	2,61

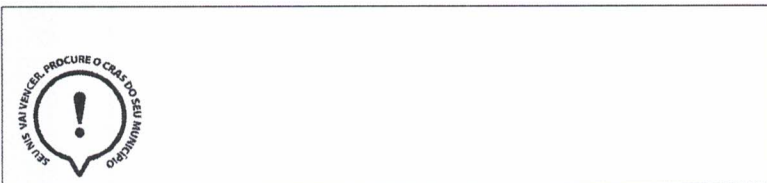
CONSUMO kWh	JAN/25	0
	FEV/25	0
	MAR/25	0
	ABR/25	1
	MAI/25	9
	JUN/25	1
	JUL/25	0
	AGO/25	2
	SET/25	0
	OUT/25	5
	NOV/25	0
	DEZ/25	1
JAN/26	1	

Medidor	Grandeza	Posto Horário	Leitura Anterior	Leitura Atual	Const. Medidor	Consumo
11021305008	Consumo	ATIVO TOTAL	25.187	25.188	1,00	1 kWh

Reservado ao Fisco		
1D5A.063C.811A.4CB3.2B54.DE0A.39D3.782B		
Resolução ANEEL	Apresentação	Nº do Programa Social
3512/25	05/02/2026	16362314191

**REAVISO DE VENCIMENTO**

Área para reaviso de vencimento.



**CENTRAL DE ATENDIMENTO**  
**LIGUE GRÁTIS 116**  
ATENDIMENTO GRATUITO 24 H  
Atendimento em português, espanhol e inglês.  
@equatorial.ma @equatorial.ma @equatorial.ma

Ouvidoria Equatorial: 0800 286 9803  
Ligação gratuita de telefones fixos e móveis, de segunda a sexta, das 08h às 12h e das 14h às 18h.

Agência Nacional de Energia Elétrica (ANEEL) 167  
Ligação gratuita de telefones fixos e móveis.

**DIREITOS**  
É direito do consumidor ou da central geradora de solicitar à distribuidora o detalhamento da apuração dos indicadores DCE, FIC, DMCE e DICRI 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**

Disponível na App Store e Google play





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 nº137-Trecho Seco** – São Francisco do Brejão – MA, com as seguintes metragens: medindo 8.04metros, lateral esquerda e direita medindo 19.72metros e fundos medindo 8.76 metros, com a área total de 158,55m<sup>2</sup> e uma unidade construída que mede 50m<sup>2</sup>, cadastrado no registro Imobiliário Municipal da Prefeitura Municipal de São Francisco do Brejão, sob o nº **01.179**, que tem como possuidor/detentor a senhora **MARLUCIA VIANA DOS SANTOS MARTINS**, brasileira, maior, portadora do CPF: **038.599.743-43**, residente e domiciliada 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 06 de abril de 2026.

Atenciosamente,

Documento assinado digitalmente  
**gov.br** MARDONE LOPES BEZERRA  
Data: 06/04/2026 14:13:49-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

DIRETOR DO DAFT  
PORT.003/2026



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO BREJÃO



TERMO DE CONTRATO Nº     /2026 DE LOCAÇÃO  
DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O  
MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DO BREJÃO (MA)  
E MARLUCIA VIANA DOS SANTOS MARTINS, 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 Rua São José nº 52, 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, **MARLUCIA VIANA DOS SANTOS MARTINS**, brasileira, casada, portadora do CPF nº 038.599.743-43, doravante denominada simplesmente de **CONTRATADA**, tendo em vista o que consta no **Processo Administrativo nº 048/2026 - 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 003/2026** 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 do Centro de Referência da Assistência Social – CRAS – Trecho Seco, em conformidade com o Processo de **Inexigibilidade nº 003/2026** 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	900,00	10.800,00

### 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**

A vigência do presente contrato será de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogada nos termos e condições previstas na Lei nº 14.133/21 (art. 107, da Lei nº 14.133/21)

**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 Assistência Social, 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\$ 10.800,00 (dez mil, oitocentos 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  
08.245.0005.2-239 - Gestão da Proteção Social Básica  
3.3.90.36 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física

**9 - CLÁUSULA NONA - DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO**

- 9.1 À Secretaria Municipal de Assistência Social 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 - CLÁUSULA 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.

**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. Cientificara 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 n.º 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;

### 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;



**ESTADO DO MARANHÃO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO BREJÃO**



- c) der causa   inexecu o total do contrato;
- d) ensejar o retardamento da execu o ou da entrega do objeto da contrata o sem motivo justificado;
- e) apresentar documenta o falsa ou prestar declara o falsa durante a execu o do contrato;
- f) praticar ato fraudulento na execu o do contrato;
- g) comportar-se de modo inidoneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- h) praticar ato lesivo previsto no art. 5<sup>o</sup> da Lei n<sup>o</sup> 12.846, de 1<sup>o</sup> de agosto de 2013.

11.2. Serão aplicadas ao contratado que incorrer nas infra oes acima descritas as seguintes san oes:

- i. Advertência, quando o contratado der causa   inexecu o parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposi o de penalidade mais grave (art. 156,  2<sup>o</sup>, da Lei n<sup>o</sup> 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 imposi o de penalidade mais grave (art. 156,   4<sup>o</sup>, da Lei n<sup>o</sup> 14.133, de 2021);
- iii. Declara o 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 imposi o de penalidade mais grave (art. 156,  5<sup>o</sup>, da Lei n<sup>o</sup> 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 apresenta o, suplementa o ou reposi o da garantia.

i. atraso superior a 30 (trinta) dias autoriza a Administra o a promover a extin o do contrato por descumprimento ou cumprimento irregular de suas cláusulas, conforme dispõe o inciso I do art. 137 da Lei n. 14.133, de 2021.

- 3. Compensatória, para as infra oes descritas nas alíneas "e" a "h" do subitem 11.1, de 5% do valor do Contrato.
- 4. Compensatória, para a inexecu o total do contrato prevista na alínea "c" do subitem 11.1, de 20% do valor do Contrato.
- 5. Para infra o descrita na alínea "b" do subitem 11.1, a multa será de 3% do valor do Contrato.
- 6. Para infra oes descritas na alínea "d" do subitem 11.1, a multa será de 3% do valor do Contrato.
- 7. Para a infra o descrita na alínea "a" do subitem 11.1, a multa será de 3% do valor do Contrato, ressalvadas as seguintes infra oes:

11.3. A aplica o das san oes previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obriga o de repara o integral do dano causado ao Contratante (art. 156,  9<sup>o</sup>, da Lei n<sup>o</sup> 14.133, de 2021)

11.3.1. Todas as san oes previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156,  7<sup>o</sup>, da Lei n<sup>o</sup> 14.133, de 2021).

11.3.2. Antes da aplica o da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intima o (art. 157, da Lei n<sup>o</sup> 14.133, de 2021)

11.3.3. Se a multa aplicada e as indeniza oes cabiveis 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,  8<sup>o</sup>, da Lei n<sup>o</sup> 14.133, de 2021).

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

11.4. A aplica o das san oes realizar-se-  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 n<sup>o</sup> 14.133/21 para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declara o de inidoneidade para licitar ou contratar.

11.5. Na aplica o das san oes serão considerados (art. 156,  1<sup>o</sup>, da Lei n<sup>o</sup> 14.133, de 2021):

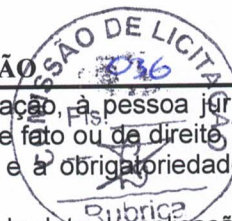
- a) a natureza e a gravidade da infra o cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunst ncias agravantes ou atenuantes;
- d) os danos que dela provierem para o Contratante;
- e) a implanta o ou o aperfei amento de programa de integridade, conforme normas e orienta oes dos órgãos de controle.

11.6. Os atos previstos como infra oes administrativas na Lei n<sup>o</sup> 14.133, de 2021, ou em outras leis de licita oes e contratos da Administra o Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei n<sup>o</sup> 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 san oes aplicadas   pessoa jurídica



**ESTADO DO MARANHÃO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO BREJÃO**



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, adotar 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 n.º 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 n.º 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 QUINTA – ALTERAÇÕES**

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

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



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO BREJÃO



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 SEXTA – 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 SÉTIMA — 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  
MARLUCIA VIANA DOS SANTOS MARTINS  
Representante Legal

TESTEMUNHAS:

\_\_\_\_\_  
CPF: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
CPF: \_\_\_\_\_



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



*Locação de imóvel destinado as instalações do Centro de Referência da Assistência Social – CRAS – Trecho Seco. 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 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. [...]”**

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, **Sra. MARLUCIA VIANA DOS SANTOS MARTINS**, acostando ao pedido os documentos jurídicos, exigidos no termo de referência.

Este é o relatório. Passo a opinar.





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



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 licitação. A uma, porque o imóvel tem localização adequada tanto quanto é dotado de características necessárias ao funcionamento do CRAS no povoado



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



Trecho Seco. 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 nº137, Povoado 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 examine* 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), 07 de abril de 2026

Fabícleia Sousa Conceição  
Procuradora Geral do Município  
Portaria Nº 001/2025  
**Fabícleia Sousa Conceição**  
**Assessora Jurídica**  
**OAB-MA 21.245**



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



Processo Administrativo nº 048/2026

São Francisco do Brejão (MA), 07 de abril de 2026

Após a devida análise e emissão do competente parecer jurídico, encaminho os autos do processo administrativo em epígrafe para prosseguimento em seus ulteriores termos.

Fabícléia Sousa Conceição  
Procuradora Geral do Município  
Portaria nº 0017/2025

**Fabícléia Sousa Conceição**

**Assessora Jurídica**

**OAB-MA 21.245**

ILMA. SRA.

ANA CRISTINA FIGUEIRA DE SOUSA

SECRETÁRIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

NESTA



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



**Processo de Inexigibilidade nº 048/2026**

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

A Secretaria Municipal de Assistência Social vem por meio deste encaminhar os autos do processo em epígrafe para fins de ratificação da contratação por inexigibilidade de licitação cujo objeto consiste na locação de imóvel para a instalação e funcionamento do Centro de Referência da Assistência Social – CRAS – Trecho Seco

Sem mais, registramos protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,

---

**ANA CRISTINA FIGUEIRA DE SOUSA**  
**Secretária Municipal de Assistência Social**

**EXMA. SRA.**  
**EDINALVA BRANDÃO GONÇALVES**  
**PREFEITA MUNICIPAL**  
**NESTA**



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



**DESPACHO DE RATIFICAÇÃO**

**Processo Administrativo nº 048/2026**

**Processo de Inexigibilidade nº 003/2026**

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 douda Procuradoria do Município.

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

São Francisco do Brejão (MA), 09 de abril de 2026

  
EDINALVA BRANDÃO GONÇALVES  
PREFEITA MUNICIPAL



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



**MEMORANDO INTERNO**

São Francisco do Brejão (MA), 09 de abril de 2026

Encaminho os autos do Processo Administrativo em epígrafe para fins de elaboração do termo de contrato e demais providências cabíveis.

  
EDINALVA BRANDÃO GONÇALVES  
Prefeita Municipal

**ILMA. SRA.**

**ANA CRISTINA FIGUEIRA DE SOUSA**

**SECRETÁRIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**

**NESTA**