



PREFEITURA
FORTALEZA
DOS NOGUEIRAS
TRABALHO E RENOVACÃO



Estado do Maranhão
PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA DOS NOGUEIRAS
CNPJ 06.080.394/0001-11



A Chefe de Gabinete da Secretaria de Administração, Planejamento e Finanças

ASSUNTO: Locação de um imóvel urbano, localizado na Rua Presidente Médici, S/N, Bairro Centro - Fortaleza dos Nogueiras - Ma, destinado ao funcionamento do Anexo I da Prefeitura Municipal de Fortaleza dos Nogueiras - Ma.

Autorizo a **ABERTURA DE PROCESSO ADMINISTRATIVO** atendendo à solicitação, para que se inicie o Processo Administrativo, e assim colham-se as informações necessárias, tais como, o posicionamento do Setor Contábil, em relação à viabilidade de recursos orçamentários e financeiros e, havendo a viabilidade indicada, inclusive, providencie-se o Parecer da Assessoria Jurídica para Locação de um imóvel urbano, localizado na Rua Presidente Médici, S/N, Bairro Centro - Fortaleza dos Nogueiras - Ma, destinado ao funcionamento do Anexo I da Prefeitura Municipal de Fortaleza dos Nogueiras - Ma.

Fortaleza dos Nogueiras – MA, 13 de março de 2025.

Atenciosamente,

Rita Coelho da Fonseca da Silva
Secretaria de Administração, Planejamento e Finanças
Decreto 005/2025



PREFEITURA
FORTALEZA
DOS NOGUEIRAS
TRABALHO E RENOVÇÃO



Estado do Maranhão

PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA DOS NOGUEIRAS
CNPJ 06.080.394/0001-11



DFD (DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA)

Fortaleza dos Nogueiras - MA, 07 de janeiro de 2025.

Exm^a. Sr^a.
Rita Coelho da Fonseca da Silva
Secretaria de Administração, Planejamento e Finanças

Dirijo-me, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, para solicitar que, **AUTORIZE**, a contratação direta para Locação de um imóvel urbano, localizado na Rua Presidente Médici, S/N, Bairro Centro - Fortaleza dos Nogueiras - Ma, destinado ao funcionamento do Anexo I da Prefeitura Municipal de Fortaleza dos Nogueiras - Ma. Encaminho em anexo: Laudo de Avaliação Patrimonial, Certidão de Inteiro Teor da Matrícula juntamente com documentos pessoais do proprietário.

O imóvel ambicionado, efetivamente figurou adequado, dentre os visitados, às necessidades da Prefeitura de Fortaleza dos Nogueiras-Ma, sendo possível consignar os fatores preponderantes para sua escolha: espaço físico satisfatório; Localização estratégica; acessibilidade adequada e condições estruturais mínimas.

A presente contratação encontra-se amparada no Art. 75, V, da Lei 14.133/2021.

V – Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha;

Sendo o que propomos para o momento, aproveitamos o ensejo para renovar a Vossa Excelência, protestos de consideração e apreço.

Respeitosamente,

Maria José Coelho Costa
Chefe de Gabinete



PREFEITURA
FORTALEZA
DOS NOGUEIRAS
TRABALHO E RENOVACÃO



Estado do Maranhão

PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA DOS NOGUEIRAS

CNPJ 06.080.394/0001-11

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

- 1.1.** O presente Termo de Referência tem como objeto a locação de um imóvel para abrigar o Anexo I da Prefeitura Municipal de Fortaleza dos Nogueiras. O imóvel deverá oferecer um espaço físico adequado para o desenvolvimento das atividades administrativas das secretarias, com o objetivo de centralizar os serviços, otimizar recursos e promover a eficiência na gestão pública.
- 1.2.** O imóvel a ser locado deverá atender às necessidades específicas das secretarias, proporcionando um ambiente de trabalho funcional, seguro e acessível para os servidores e o público em geral.

2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

- 2.1.** A locação de um imóvel amplo e com infraestrutura adequada para abrigar o Anexo I da Prefeitura Municipal de Fortaleza dos Nogueiras, justifica-se pela necessidade de otimizar os serviços públicos, promover a integração e garantir um ambiente de trabalho funcional e acessível para servidores e munícipes.
- 2.2.** Atualmente, o Anexo I, não possui um imóvel próprio, com uma sede para atender as necessidades das secretárias.
- 2.3.** A locação do imóvel na Rua Presidente Médici, S/N, Bairro Centro - Fortaleza dos Nogueiras - Ma, apresenta-se como a solução ideal, considerando suas características e localização. O imóvel possui área e infraestrutura adequadas para abrigar o órgão, além de estar situado em uma área central, de fácil acesso para a população.
- 2.4.** A locação, nesse caso, evita o alto investimento na compra de um imóvel próprio, proporciona flexibilidade para futuras mudanças e permite que os recursos públicos sejam direcionados para investimentos em outras áreas prioritárias.
- 2.5.** A contratação será realizada por meio de licitação, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021, garantindo a transparência e a competitividade na escolha do locador, com base nos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência.

3. DA VIGÊNCIA, DO PREÇO E DO PAGAMENTO

3.1. Vigência:

- 3.1.1.** O prazo de vigência do contrato de locação será de 12 (doze) meses, a contar da data de sua assinatura.
- 3.1.2.** O contrato poderá ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante termo aditivo, desde que a prorrogação seja conveniente e vantajosa para a administração pública e haja disponibilidade orçamentária. A prorrogação deverá ser formalizada antes do término da vigência original do contrato.

3.2. Preço:



PREFEITURA
FORTALEZA
DOS NOGUEIRAS
TRABALHO E RENOVAÇÃO



Estado do Maranhão

PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA DOS NOGUEIRAS

CNPJ 06.080.394/0001-11



3.2.1. O valor mensal do aluguel será de R\$ 1.518,00 (Mil quinhentos e dezoito reais). Este valor foi definido com base no Laudo de Avaliação em anexo, que considerou as características do imóvel, a localização e os preços praticados na região.

3.3. Pagamento:

3.3.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o dia 10 de cada mês, mediante apresentação de nota fiscal/fatura pelo locador. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária ou outro meio eletrônico definido pela Prefeitura Municipal de Fortaleza dos Nogueiras-Ma.

3.3.2. O valor do aluguel será reajustado anualmente, a contar da data de assinatura do contrato, com base no índice IPCA ou outro índice oficial que venha a substituí-lo. O reajuste será formalizado por meio de termo aditivo ao contrato.

4. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

Para a locação do imóvel destinado a abrigar as diversas secretarias do município, as seguintes condições gerais deverão ser observadas:

4.1. Do Imóvel:

4.1.1. O imóvel deverá ser entregue em perfeitas condições de uso, com todas as instalações e equipamentos em pleno funcionamento, incluindo sistemas elétricos, hidráulicos, de iluminação, sanitários, de segurança e de combate a incêndio.

4.1.2. O imóvel deve atender às normas de acessibilidade para pessoas com deficiência (NBR 9050), incluindo rampas de acesso, elevadores (se aplicável), banheiros adaptados, sinalização adequada, etc.

4.1.3. As instalações elétricas e hidráulicas devem estar em conformidade com as normas técnicas e em bom estado de conservação.

4.1.4. O locador será responsável pela manutenção predial, incluindo reparos e manutenções preventivas e corretivas, exceto em casos de danos causados pela Prefeitura Municipal de Fortaleza dos Nogueiras-Ma.

4.1.5. O imóvel deverá estar livre de quaisquer ônus, gravames ou pendências judiciais que possam comprometer o seu uso pela Prefeitura.

4.1.6. O locador deverá apresentar a documentação completa do imóvel, incluindo escritura registrada, certidão negativa de ônus, habite-se e alvará de funcionamento.

4.1.7. O locador deverá fornecer um laudo de vistoria do imóvel, realizado por profissional habilitado, atestando as condições do imóvel no momento da entrega das chaves.

4.1.8. Se o imóvel fizer parte de um condomínio, o Termo de Referência deverá esclarecer a responsabilidade do locador em relação às áreas comuns, como elevadores, corredores e áreas de lazer.

4.1.9. O locador deverá contratar e manter seguro contra incêndio e outros sinistros que possam afetar o imóvel.

4.2. Das Obrigações do Locador:



PREFEITURA
FORTALEZA
DOS NOGUEIRAS
TRABALHO E RENOVACÃO



Estado do Maranhão

PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA DOS NOGUEIRAS

CNPJ 06.080.394/0001-11

- 4.2.1. Pagar pontualmente as taxas, impostos e demais encargos incidentes sobre o imóvel, como IPTU, condomínio e seguro predial.
- 4.2.2. Garantir o livre acesso da Prefeitura ao imóvel para fins de vistoria, manutenção e realização de benfeitorias necessárias.
- 4.2.3. Realizar as manutenções preventivas e corretivas no imóvel, de acordo com as normas técnicas e legislação aplicável.
- 4.2.4. Comunicar à Prefeitura, por escrito, qualquer problema ou necessidade de reparo no imóvel.
- 4.2.5. Não realizar qualquer modificação na estrutura do imóvel sem a prévia autorização da Prefeitura.

4.3. Das Obrigações da Locatária:

- 4.3.1. Utilizar o imóvel exclusivamente para as atividades das secretarias.
- 4.3.2. Zelar pela conservação do imóvel e de seus equipamentos, responsabilizando-se por danos causados por seus servidores ou por terceiros.
- 4.3.3. Pagar pontualmente o aluguel, conforme as condições estabelecidas no contrato.
- 4.3.4. Comunicar ao locador, por escrito, qualquer problema ou necessidade de reparo no imóvel.
- 4.3.5. Devolver o imóvel ao final do contrato nas mesmas condições em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal.
- 4.3.6. O imóvel somente poderá ser utilizado para as atividades das secretarias. Qualquer outra utilização dependerá de autorização prévia do locador.
- 4.3.7. É proibida a sublocação do imóvel, total ou parcial, sem a autorização expressa do locado.

4.4. Da Vistoria:

- 4.4.1. Antes da entrega das chaves, será realizada uma vistoria conjunta no imóvel, com a participação de representantes do locador e da locatária, para constatar o estado de conservação do imóvel e de seus equipamentos.

4.5. Da Rescisão:

- 4.5.1. O contrato poderá ser rescindido por qualquer das partes, nas hipóteses previstas na Lei nº 14.133/2021 e no próprio contrato, como:
 - a) Descumprimento das obrigações contratuais.
 - b) Desapropriação do imóvel.
 - c) Caso fortuito ou força maior.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1. Especificação Técnica:

- 5.1.1. Locação do imóvel localizado na Rua Presidente Médici, S/N, Bairro Centro - Fortaleza dos Nogueiras - MA, além de encontrar-se com todas as adaptações estruturais necessárias ao bom funcionamento e comodidade dos servidores. Imóvel perfeitamente adequado às necessidades do município.



PREFEITURA
FORTALEZA
DOS NOGUEIRAS
TRABALHO E RENOVACÃO



Estado do Maranhão

PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA DOS NOGUEIRAS

CNPJ 06.080.394/0001-11

5.1.2. A Sra. ANA CLARA SOUZA ALENCAR CASTELO BRANCO, inscrita no CPF: 606.354.673-13, é a atual proprietária e locadora do imóvel.

5.2. Subcontratação:

5.2.1. Será vedado ao Locatário ceder, sublocar, total ou parcialmente, a locação, bem como mudar a destinação do imóvel locado, sem prévia e expressa autorização do Locador.

5.3. Garantia da Contratação

5.3.1. Não haverá exigência da garantia da contratação prevista nos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, em razão da natureza do objeto.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

6.1. A solução para abrigar o Anexo I da Prefeitura Municipal de Fortaleza dos Nogueiras - Ma, consiste na Locação do imóvel localizado na Rua Presidente Médici, S/N, Bairro Centro - Fortaleza dos Nogueiras - Ma, conforme laudo de avaliação constado todos os benefícios do referido imóvel.

6.2. O contrato de locação terá duração inicial de 12 meses e poderá ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, desde que a prorrogação seja conveniente e vantajosa para a administração pública e haja disponibilidade orçamentária.

6.3. O imóvel já possui infraestrutura adequada para a garagem de veículos, com instalações elétricas e hidráulicas em bom estado de conservação. Isso elimina a necessidade de grandes reformas ou adaptações, limitando os custos à mudança, o que representa uma grande vantagem em termos de agilidade e economicidade. O valor do aluguel, de R\$ 1.518,00 (Mil quinhentos e dezoito mil reais) é compatível com o mercado imobiliário da região para imóveis com características similares.

6.4. A localização do imóvel é privilegiada, próxima a outros órgãos públicos e com fácil acesso para a população. O imóvel também atende às necessidades de acessibilidade, com rampa de acesso para cadeirantes, e possui estrutura de segurança, com muros e espaço para guarita.

7. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO (Art. 6º, inciso XXIII, alínea "f")

7.1. A gestão do contrato caberá à Secretaria de Administração ou Secretaria de Finanças; a fiscalização administrativa, a um(a) servidor(a) lotado(a) na referida unidade.

7.2. Ao(a) fiscal administrativo(a) competirá acompanhar, administrativamente, a execução do contrato, adotando as medidas necessárias à solução de contratempos que, porventura, venham a ocorrer.

7.3. As decisões e providências que ultrapassem a competência da fiscalização deverão ser solicitadas pelos(as) fiscais do contrato, em tempo oportuno, à diretoria competente, para a adoção das medidas que julgar convenientes.

7.4. A ação de fiscalização não exonera o Locador de suas responsabilidades contratuais.

7.5. O Locador será responsável pelos danos que causar diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa



PREFEITURA
FORTALEZA
DOS NOGUEIRAS
TRABALHO E RENOVAÇÃO



Estado do Maranhão

PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA DOS NOGUEIRAS

CNPJ 06.080.394/0001-11

responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo Contratante (Lei nº 14.133/2021, art. 120).

- 7.6.** O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.
- 7.7.** Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila (Lei nº 14.133/2021, art. 115, §5º).
- 7.8.** A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos.
- 7.9.** O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.
- 7.10.** O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência.
- 7.11.** O contratado deverá manter preposto aceito pela Administração no local do serviço para representá-lo na execução do contrato.
- 7.12.** A indicação ou a manutenção do preposto da empresa poderá ser recusada pelo órgão ou entidade, desde que devidamente justificada, devendo a empresa designar outro para o exercício da atividade.
- 7.13.** O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados.
- 7.14.** O contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante.
- 7.15.** Somente o contratado será responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato.
- 7.16.** A inadimplência do contratado em relação aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais não transferirá à Administração a responsabilidade pelo seu pagamento e não poderá onerar o objeto do contrato.
- 7.17.** As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim.
- 7.18.** O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.



PREFEITURA
FORTALEZA
DOS NOGUEIRAS
TRABALHO E RENOVACÃO



Estado do Maranhão

PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA DOS NOGUEIRAS

CNPJ 06.080.394/0001-11

- 7.19. Antes do pagamento da nota fiscal ou da fatura, deverá ser consultada a situação da empresa junto ao SICAF.
- 7.20. Serão exigidos a Certidão Negativa de Débito (CND) relativa a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, o Certificado de Regularidade do FGTS (CRF) e a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), caso esses documentos não estejam regularizados no SICAF.
- 7.21. A fiscalização/gestão da execução da contratação de locação de imóvel estará a cargo da Secretaria Municipal de Administração, Planejamento e Finanças, e será designado via portaria de nomeação.

8. REAJUSTE

- 8.1. Após o interregno de um ano da sua vigência, e independentemente de pedido do Locador, os preços iniciais serão reajustados mediante a aplicação, pelo Locatário, do índice IPCA, ou por outro que vier a substituí-lo.
- 8.2. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.
- 8.3. No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice(s) de reajustamento, o Locatário pagará ao Locador a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).
- 8.4. Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s). d) Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou, de qualquer forma, não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.
- 8.5. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.
- 8.6. O reajuste será realizado por apostilamento.

9. DA RESCISÃO

- 9.1. Constituem motivos ensejadores da rescisão do presente Contrato, os enumerados no artigo nº 90 §§ 2º e 4º, da Lei nº 14.133/21, e correrá nos termos do § 7, do mesmo diploma legal.

10. DOS TRIBUTOS E DESPESAS

- 10.1. Constituirão encargos exclusivos da CONTRATADA, o pagamento de tributos, tarifas, emolumentos e despesas decorrentes de formalização do presente contrato e da execução do seu objeto.

11. FUNDAMENTO LEGAL

- 11.1. Conforme o art. 74, inc. V, da Lei nº 14.133/2021, é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial dentre outros casos na "aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha".



PREFEITURA
FORTALEZA
DOS NOGUEIRAS
TRABALHO E RENOVÇÃO



Estado do Maranhão

PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA DOS NOGUEIRAS

CNPJ 06.080.394/0001-11

11.2. O citado artigo em seu §5º, estabelece ainda as exigências necessárias a legalidade da contratação: "I - Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos; II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela administração e que evidenciem vantagem para ela."

12. DAS SANÇÕES E PENALIDADES ADMINISTRATIVAS

12.1. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas nesta Lei as seguintes sanções:

- I. advertência;
- II. multa;
- III. impedimento de licitar e contratar;
- IV. declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

§ 1º Na aplicação das sanções serão considerados:

- I. a natureza e a gravidade da infração cometida;
- II. as peculiaridades do caso concreto;
- III. as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- IV. os danos que dela provierem para a Administração Pública;

13. DA NOTIFICAÇÃO

13.1. Qualquer comunicação entre as partes a respeito do contrato só produzirá efeitos legais se processada por escrito, mediante protocolo ou outro meio de registro, que comprove a sua efetivação, não sendo consideradas comunicações verbais.

Fortaleza dos Nogueiras/MA, 07 de janeiro de 2025.

Maria José Coelho Costa
Chefe de Gabinete



PREFEITURA
FORTALEZA
DOS NOGUEIRAS
TRABALHO E RENOVAÇÃO

LAUDO Nº 03/2025



CLIENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA DOS NOGUEIRAS - MA
ENDEREÇO: RUA BONIFÁCIO PINTO COSTA, Nº 359, CENTRO, FORTALEZA DOS NOGUEIRAS – MA, CEP: 65.805-000.
FINALIDADE: AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO DO IMÓVEL.

LAUDO DE AVALIAÇÃO



LAUDO DE AVALIAÇÃO

FICHA RESUMO

IMÓVEL

RUA PRESIDENTE MÉDICI, S/N, CENTRO,
FORTALEZA DOS NOGUEIRAS-MA.

OBJETIVO

AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DE
MERCADO PARA LOCAÇÃO DO IMÓVEL.

PROPRIETÁRIO

ANA CLARA SOUZA ALENCAR CASTELO BRANCO

SOLICITANTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA DOS
NOGUEIRAS - MA

MÉTODO E NÍVEL DE RIGOR

Método Utilizado: Direto, Comparativo de Dados de
Mercado, Previsto na NBR 14.653 – 2 da ABNT –
Associação Brasileira de Normas Técnicas.

VALOR DE LOCAÇÃO

VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 1.518,00 (HUM
MIL, QUINHENTOS E DEZOITO REAIS).

CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O mercado de imóveis da zona apresenta valorização
normal.

LOCAL, DATA E RESPONSÁVEL

FORTALEZA DOS NOGUEIRAS - MA, 07 DE JANEIRO
DE 2025.

WILTON CARDOSO DA SILVA JORGE

Wilton Cardoso da S. Jorge
Engenheiro Civil
CRE-MA 111804809-1



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Rua Presidente Médici, s/n, Bairro Centro – Fortaleza dos Nogueiras/MA.

2 – DOCUMENTAÇÃO LEGAL:

Cópias Pertencentes aos anexos do Laudo.

3 – OBJETIVO:

Avaliação para determinação do valor de mercado para locação do imóvel.

4 – PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL:

Ana Clara Souza Alencar Castelo Branco

CPF: 606.354.673-13

5 – SOLICITANTE DO LAUDO:

Pref, Municipal de Fortaleza dos Nogueiras – MA,

CNPJ: 06.080.394/0001-11

6 – DATA DA VISTORIA:

07/01/2025

7.0 – CARACTERIZAÇÕES DA ZONA

O imóvel objeto da presente avaliação fica localizado em uma zona residencial e comercial, o mesmo conta com drenagem superficial, energia elétrica, telefone, Internet, coleta de lixo, fica próximo de colégios, supermercados e do Hospital Municipal. Estar localizado na Rua Presidente Médici, s/nº, Bairro Centro, na Cidade de Fortaleza dos Nogueiras - MA.

8.0 – CARACTERIZAÇÕES DO IMÓVEL

8.1 – Terreno:

O terreno é pouco inclinado e não há indícios de área de alagamento.

➤ Documentação Legal:

A documentação Legal do Imóvel consiste da cópia da Certidão do Terreno:

8.2 – Benfeitorias:

- Edificação comercial térrea, não averbado, fechamento em paredes de tijolo furado, piso cerâmico, piso cimentado nas outras áreas, pintura acrílica sobre massa PVA, forro em PVC, forro de gesso e estrutura da cobertura em madeira telha cerâmica tipo Plan.
- Muro em alvenaria no perímetro do Terreno.

Wilton Cardoso da S. Jorge
Engenheiro Civil
CREA-MA 111804809-1

Wilton Cardoso da S. Jorge
Engenheiro Civil
CREA-MA 111804809-1



PREFEITURA
FORTALEZA
DOS NOGUEIRAS
TRABALHO E RENOVAÇÃO



9.0 – UTILIZAÇÃO:

Hoje imóvel está sendo utilizado para fins de Comerciais.

10.0 – MÉTODO:

Método Utilizado: Direto, Comparativo de Dados de Mercado, previsto na NBR 14.653 – 2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, com grau de fundamentação I.

11.0 – ANEXOS:

- Documentação fotográfica do Imóvel avaliando;
- Documentações relativas ao bem avaliando.

Fortaleza dos Nogueiras - MA, 07 de janeiro de 2025.

Wilton Cardoso da S. Jorge

Engenheiro Civil

CREA-MA 111804809-1

Wilton Cardoso da S. Jorge

WILTON CARDOSO DA SILVA JORGE

Eng.º Civil CREA/MA 111804809-1



DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



**FOTO 01 – VISTA 1 DA RUA DE ACESSO
AO IMÓVEL**



**FOTO 02 – VISTA 2 DA RUA DE ACESSO
AO IMÓVEL**



FOTO 03 - VISTA DA FACHADA FRONTAL



FOTO 04 – VISTA INTERNA 1 DA SALA 1

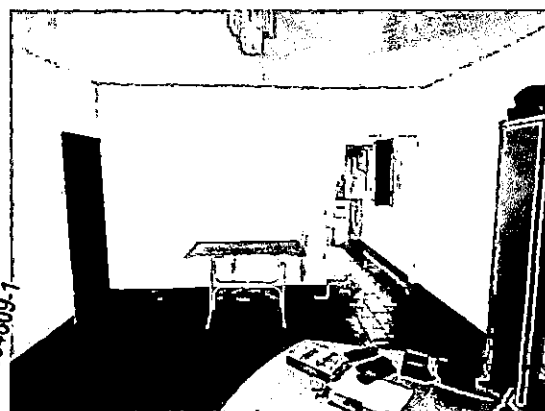


FOTO 05 – VISTA INTERNA 2 DA SALA 1



FOTO 06 - VISTA INTERNA 1 DA SALA 2

Wilson Cardoso da S. Jorge
Engenheiro Civil
CREA-MA 111804809-1

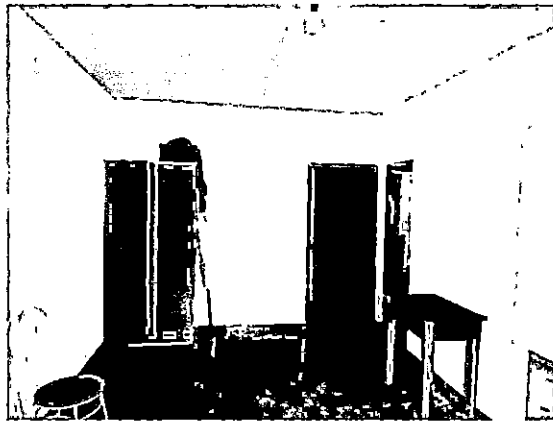
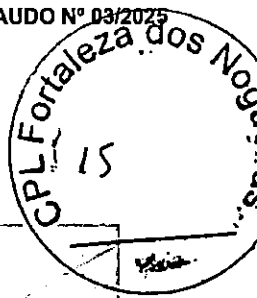


FOTO 07 - VISTA INTERNA 2 DA SALA 2

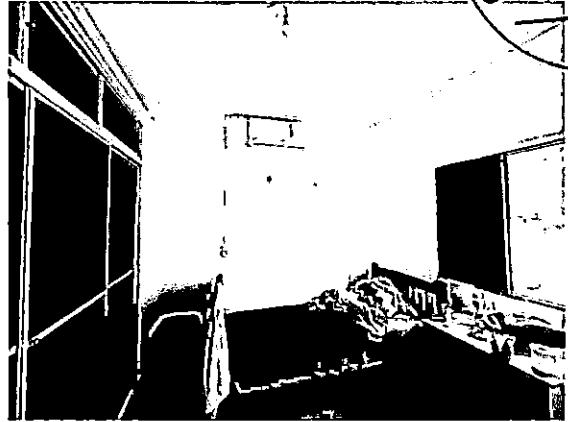


FOTO 08 - VISTA INTERNA 1 DO QUARTO
1



FOTO 09 - VISTA INTERNA 1 DA SALA 3

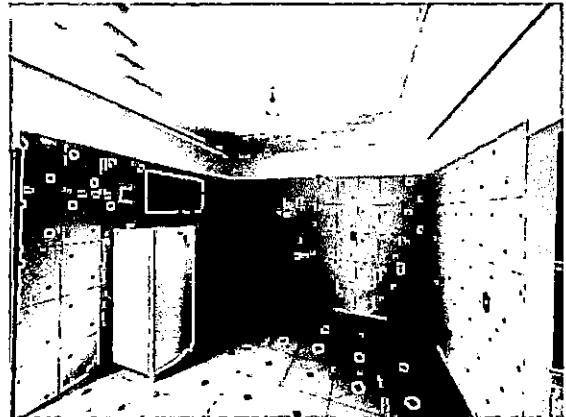


FOTO 10 - VISTA INTERNA 2



FOTO 11 - VISTA INTERNA 1 DO QUARTO 2



FOTO 12 - VISTA INTERNA 1 DO QUARTO
3

Wilton Cardoso da S. Jorge
Engenheiro Civil
CREA-MA 111804809-1



FOTO 13 - VISTA DO BWC 1



FOTO 14 – VISTA DO BWC 2



FOTO 15 - VISTA INTERNA 1 DA
COZINHA



FOTO 16– VISTA INTERNA 2 DA COZINHA

Wilton Cardoso da S. Jorge
Engenheiro Civil
CREA-MA 111804809-1



PREFEITURA
**FORTALEZA
DOS NOGUEIRAS**
TRABALHO E RENOVAÇÃO

LAUDO Nº 03/2025

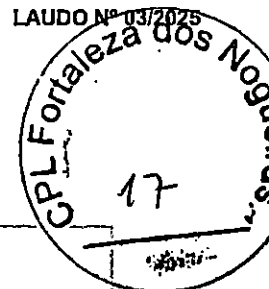


FOTO 17 - VISTA EXTERNA DA COZINHA



FOTO 18 – VISTA 2 DA FACHADA

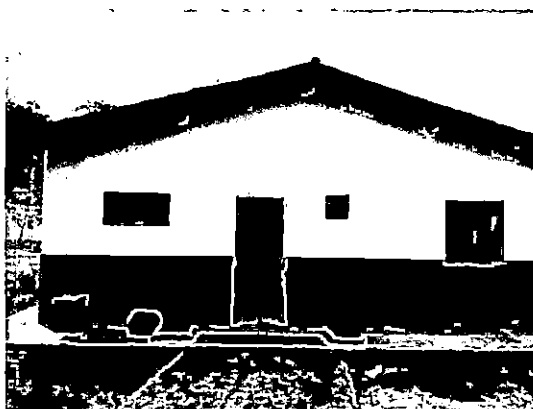


FOTO 19 - VISTA DA FACHADA
POSTERIOR

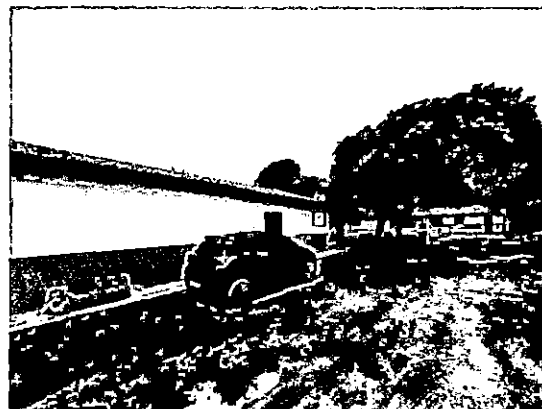


FOTO 20 – VISTA DA FACHADA LATERAL
DIREITA

Wilton Cardoso da S. Jorge
Engenheiro Civil
CREA/MA 111804809-1



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL MINISTÉRIO DA INFRAESTRUTURA DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRÂNSITO CARTEIRA NACIONAL DE HABILITAÇÃO		
NOME ANA CLARA DE SOUZA ALENCAR CASTELO BRANCO		
DOC. IDENTIDADE/ÓRG. EMISSOR/UF 0400682520104 SSP-MA		
CPF 666.354.673-13	DATA NASCIMENTO 09/04/1998	
FILIAÇÃO PEDRO ULISSES ALENCAR DA SI LVA WANDERLEA DE SOUZA ALENCAR CASTELO BRANCO		
PERMISSÃO []	ACC []	CAT. HAB. F
Nº REGISTRO 96F9564055	VALIDADE 02/06/2031	1ª HABILITAÇÃO 02/09/2016
OBSERVAÇÕES EAR		
ASSINATURA DO PORTADOR <i>Ana Clara de Souza Alencar Castelo Branco</i>		
LOCAL TERESINA, PI	DATA EMISSÃO 09/12/2021	
ASSINADO DIGITALMENTE DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO		
56613144158 E1321179133		
PIAUI		
DENATRAN CONTRAN		

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





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO MARANHÃO
SECRETARIA DE ESTADO DA SEGURANÇA PÚBLICA
PERÍCIA OFICIAL DE NATUREZA CRIMINAL
INSTITUTO DE IDENTIFICAÇÃO

NOME **WANDERLEA DE SOUZA ALENCAR CASTELO**
BRANCO

FILIAÇÃO
VALDEMAR PINAS CASTELO BRANCO E MARIA
JOSE DE SOUZA CASTELO BRANCO

DATA NASCIMENTO 09/09/1970 ORGÃO EXPEDIDOR SSP/MA FATOR RH **

NATURALIDADE
FORT. DOS NOGUEIRAS - MA

OBSERVAÇÃO

[Assinatura]
ASSINATURA DO TITULAR

CARTEIRA DE IDENTIDADE

LEI Nº 7.116 DE 29 DE AGOSTO DE 1983

CPF 36173231387 DNI P-007 VIA-02
REGISTRO GERAL 043331852011-2 DATA DE EXPEDIÇÃO 29/12/2021

REGISTRO CIVIL
CASAM. N.1632 FLS. 145V LIV. 15 FORTALEZA DOS NOGUEIRAS MA OF UNC

T. ELEITOR / ZONA / SEC CTPS / SERIE / UF
035387321171/105/0004

MIS / PIS / PASEP IDENTIDADE PROFISSIONAL

CERT. MILITAR

CNH CNS
700400406975842

MA1825810426 *[Assinatura]*
FABIO SERGIO VIEGAS CASTRO

VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

06651624/0001-55

CARTÓRIO DO OFÍCIO ÚNICO DE
FORTALEZA DOS NOGUEIRAS - MA

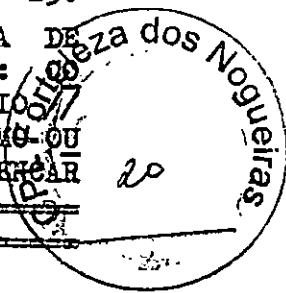
AV. JOSÉ SARNEY, 531

CEP: - 05.805

FORTALEZA DOS NOGUEIRAS - MA

PRIMEIRO TRASLADO.LIVRO DE NOTAS Nº 25.

FLS,132,VERSO 133.ESCRITURA PÚBLICA DE
COMPRA E VENDA DE IMÓVEL QUE FAZEM:
MO OUTORGANTES VENDEDORES, ANATÓLIO
DA CRUZ NOGUEIRA E SUA MULHER E COMO OU
TORGADO COMPRADOR PEDRO ULISSES ALENCAR
DA SILVA? COMO ABAIXO SE DECLARA:=====



"/"/"/"/"/"/"/"/"/"/"/"/"/"/"/ SAIBAM quantos esta pública escritura
de compra e venda de imóvel virem, que aos vinte e cinco(25) dias do
mês de janeiro de mil novecentos e noventa(1.990), nesta cidade de For
taleza dos Nogueiras, Termo Judiciário da Comarca de Balsas, Estado do
Maranhão, em meu Cartório na Avenida José Sarney, 531, compareceram par
tes entre si justas e contratadas a saber: de um lado como Outorgantes
vendedores ANATÓLIO DA CRUZ NOGUEIRA e sua mulher D.JUREMA DE SOUZA NO
GUEIRA, brasileiros, casados, ele agropecuarista e ela do lar, portado
res do CPF nº 064.414.243/04, declaração conjunta, residentes e domici
liados nesta cidade, e do outro lado como Outorgado comprador PEDRO
ULISSES ALENCAR DA SILVA, brasileiro, casado, militar, portador da Car
teira de Identidade nº 986.185/SSP-Ma, e CPF nº 290.429.683/20, residen
te e domiciliado nesta cidade, todos-maiores, capazes juridicamente re
conhecidos por mim Tabelião, como os próprios de que trato e dou fé.
Pelos Outorgantes vendedores, foi dito, o seguinte:- PRIMEIRO:- Os Ou
torgantes vendedores são legítimos possuidores de um onze avos(1/11) '
de uma posse de terras nesta cidade, na data Longá.-SEGUNDO:- O imóvel
acima descrito foi adquirido por doação de D. Ovidia Coelho de Aguiar,
mãe e sogra dos Outorgantes vendedores, conforme escritura pública de
doação - partilha com adiantamento das legítimas, lavrada em minhas no
tas em 18 de janeiro de 1.977, Registrada sob nº 01-320 fls, 22 do Li
vro nº 2-B de Registro Geral deste Termo:-TERCEIRO:- Nessa qualidade '
de proprietários os Outorgantes vendedores resolveram retirar um lote '
com dez(10) metros de frente, os mesmos tantos de fundo, por 32(trinta
e dois) metros de cada lado. Limita pela frente, com a Rua Presidente/
Médici, fundo com Solimar Nogueira, um lado com Silvio Pinto Lima e ou
tro lado com Fabricio Coelho Rodrigues e vender ao Outorgado comprador
Pedro Ulisses Alencar da Silva:-QUARTO:- O preço total da venda é de '
Rcz\$ 1.000,00(Hum mil cruzados novos), cuja importancia os Outorgan-
'tes vendedores declaram ter recebido anteriormente do Outorgado compra
dor pelo que lhe conferem plena e geral quitação de pagos e satisfei
tos, para nada mais reclamarem a qualquer titulo ou pretexto:-QUINTO:-
Os Outorgantes vendedores declaram está o imóvel vendido livre e desem
brazado de quaisquer ônus, taxa, hipoteca ou gravame e quite com os
impostos Federais, Estaduais e Municipais:-SEXTO:- Os Outorgantes ven
dedores desde já, transferem ao Outorgado comprador por força desta es
critura e pela "Clausula Constituti", todo domínio, direito, ação e '



posse e servidão que até aqui exerciam sobre o referido imóvel, obrigando-se a fazerem esta venda a todo tempo a fazerem esta venda boa, firme e valiosa, prometendo ainda responderem pela evicção de direitos se for necessário: Presente o Outorgado comprador, disse aceitar em todos os seus termos esta escritura, visto como se acha de acordo com o ajustado e contratado. Isento de imposto de transmissão inter-vivos de acordo com a Lei Municipal nº 02 de 15 de abril de 1989. Eu, Antonia Braúna Magalhães, Tabeliã, a escrevi e assino com meu sinal público e firma. Em testº (sinal público) da verdade. (Ass) Antonia Braúna Magalhães Anatólio da Cruz Nogueira. Jurema de Souza Nogueira. Pedro Ulisses Alencar da Silva. Nada mais. Confere com o original a que me reporto e dou fé. Eu, Antonia Braúna Magalhães, Tabeliã, a escrevi, datilografei, subscrevi, dato e assino.



Fortaleza dos Nogueiras, 25 de janeiro de 1.990.

Em testº 19/1 da verdade.

Antonia Braúna Magalhães
Antonia Braúna Magalhães - Tabeliã

Antonia Braúna Magalhães
CPF-037382083-34
Tabeliã e Escrivã do Ofício
Único
Oficial dos Registros Públicos
M-06.005-Fortaleza dos Nogueiras-PE

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS	
Protocolo nº <u>8.323</u>	Fls. <u>92v</u>
Registrado sob nº <u>01.2.767</u>	Fls. <u>279</u>
L. nº <u>2-K</u> do Registro Geral	
Fort. dos Nogueiras, <u>25</u> de <u>janeiro</u> de <u>1990</u>	
O OFICIAL DO REGISTRO	
<u>Antonia Braúna Magalhães</u> Antonia Braúna Magalhães	





Ilma. Sra.

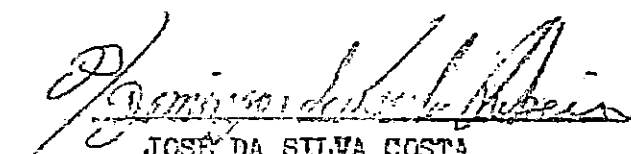
Antonia Bráfina Nagalhães

M. D. Escrivã do Cartório Único desta cidade.

De acordo com o inciso VIII do Artigo 4º da Lei de nº 02 de 15 de Abril de 1.989. As Transmissões cujo valor seja inferior a meia Unidade Fiscal vigente no Município, estão isenta de Imposto ITBI --- Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis, que incide sobre as mesmas

Portanto a Area de 10.00/39.00 metros, (39 metros de frente, 39.00 metros), Adquirida pelo o Sr. João da Silva e vendida pelo o Sr. Antônio da Silva, se enquadra no referido Artigo. O q/ quo lhe assegura a Transmissão sem que seja recolhido o Imposto.

Fortaleza dos Nogueiras, 25 de Junho de 1990


JOSE DA SILVA COSTA
PREFEITO MUNICIPAL



ESTADO DO MARANHÃO

CARTÓRIO DO OFÍCIO ÚNICO

Antônia Brauna Magalhães
Tilador Oficial

Aluisio Augusto Brauna Magalhães
Escritor Substituto

C.E.P. 65.505 - Fortaleza dos Nogueiras - Maranhão



00051024/0001-55³

CARTÓRIO DO OFÍCIO ÚNICO DE
FORTALEZA DOS NOGUEIRAS - MA

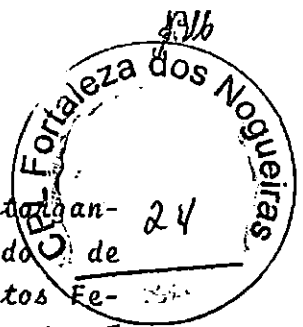
AV. JOSÉ SARNEY, 531

C.E.P. - 65.505

FORTALEZA DOS NOGUEIRAS - MA

PRIMEIRO TRASLADO. LIVRO DE NOTAS Nº
26.FLS. 77 /Vº. ESCRITURA PÚBLICA DE
COMPRA E VENDA DE IMÓVEL QUE FAZEM:
COMO OUTORGANTE VENDEDOR, FABRÍCIO /
COELHO RODRIGUES E COMO OUTORGADO //
COMPRADOR PEDRO ULISSES ALENCAR DA
SILVA, COMO ABAIXO SE DECLARA:=====

=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=/=SAIBAM quantos esta pública escritura de compra e venda de imóvel virem, que aos trinta(30) dias do mês de outubro de mil novecentos e noventa (1.990), nesta cidade de Fortaleza dos Nogueiras, Termo Judiciário da Comarca de Balsas, Estado do Maranhão, em meu Cartório na Avenida José Sarney, 531, com pareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como Outorgante vendedor, FABRÍCIO COELHO RODRIGUES, brasileiro, solteiro, comerciante, portador da Carteira de Identidade nº 2 117.361-SSP-GO e do Cpf nº 347.898.121/20 residente e domiciliado nesta cidade e do outro lado, como Outorgado comprador PEDRO ULISSES ALENCAR DA SILVA, brasileiro, casado, militar, portador da Carteira de Identidade nº 986.185-SSP-MA, e do CPF nº 290.429.683/20, residente e domiciliado nesta cidade, todos maiores, capazes / juridicamente, reconhecidos por mim Tabelião, como os próprios de que trato e dou fê. Pelo Outorgante vendedor foi dito o seguinte: PRIMEIRO: o Outorgante vendedor é legítimo possuidor de um lote de terras nesta cidade, medindo de frente 15(quinze) metros, os mesmos tantos de fundo, por 32(trinta e dois) metros de cada lado, limita pela // frente com a via Pública, pelo fundo com Solimar Nogueira, lado direito com Pedro Fernandes da Silva e lado esquerdo com o mesmo Outorgado comprador. SEGUNDO: o imóvel acima descrito foi adquirido / por compra que fez a Anatôlio da Cruz Nogueira e sua mulher D. Ju - rema de Souza Nogueira, conforme escritura pública, lavrada em minhas notas em 29 de janeiro de 1.990, Registrada sob nº 01-2.308, fls.106 do Livro nº 2-L de Registro Geral, deste Termo. TERCEIRO: nessa // qualidade de proprietário o Outorgado vendedor resolveu vender ao Outorgado comprador o imóvel descrito na cláusula primeira deste // instrumento. QUARTO: o preço total da venda é de Cr\$ 20.000,00 (vin - te mil cruzeiros), cuja importância o Outorgante vendedor declara / ter recebido anteriormente do Outorgado comprador, pelo que lhe con - fere pela, digo, plena e geral quitação de pago e satisfeito para



nada mais reclamar a qualquer título ou pretexto. QUINTO: o Outorgante vendedor, declara está o imóvel vendido livre e desembaraçado de quaisquer ônus, taxa, hipoteca ou gravame e quite com os impostos Federais, Estaduais e Municipais. SEXTO: o Outorgante vendedor desde já transfere ao Outorgado comprador por força desta escritura e pela "Cláusula Constitutiva" todo domínio, direito, ação, posse e servidão que/ até aqui exerciam sobre o referido imóvel, obrigando-se a fazer esta venda a todo tempo boa, firme e valiosa, prometendo ainda responder pela evicção de direito se for necessário. Presente ao Outorgado comprador, disse aceitar em todos os seus termos esta escritura, visto como se acha de acordo com o ajustado e contratado. Isento de imposto de transmissão de acordo com a Lei Municipal nº 02/15/04/89. Assim convençionados, pediram-me e eu lhes lavrei em minhas notas esta escritura, a qual, depois de lavrada, foi lida por mim Tabeliã, em presença das partes contratantes. E tendo sido aceita na forma em que está redigida, assinam-na: o Outorgante vendedor e o Outorgado comprador. Foram dispensadas as testemunhas de acordo com a Lei nº 6.952/81. Eu, Antonia Brauna Magalhães, Tabeliã, a escrevi e assino com o meu sinal/público e firma. Em testº (sinal público) da verdade. (Ass). Antonia Brauna Magalhães, Fabrício Coelho Rodrigues. Pedro Ulisses Alencar / da Silva. Nada mais. Eja o quanto se continha no original a que me reporto e dou fê. Eu, ~~Antonia Brauna Magalhães~~ , Tabeliã, a escrevi, datilografei, subscrevi e assino.

Fortaleza dos Nogueiras, 30 de outubro de 1.990

Em testº, *Alb.* da verdade.

Antonia Brauna Magalhães

Antonia Brauna Magalhães - Tabeliã.

Antonia Brauna Magalhães
CPF-037302003-24
Tabeliã e Escrivã de Ofício
Única
Oficial dos Registros Públicos
CP-03 000-7-Tab. de Nogueiras-BA

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS	
Protocolo nº 8.95-2	Fls. 107
Requisição nº 01-2.317	Fls. 124
Livro - 2-L	do Registro Geral
Part. dos Registros, 31	de 01/10 de 1991
O OFICIAL DO REGISTRO	
<i>Antonia Brauna Magalhães</i>	
Delegada Brauna Magalhães	





366

claram está o imóvel vendido livre e desembaraçado de quaisquer ônus, taxa, hipoteca ou gravame e quite aos impostos Federais, Estaduais e Municipais. SEXTO : os Outorgantes vendedores desde já, transferem ao Outorgado comprador, por força desta escritura e pela "Clausula / Constituti" todo domínio, direito, ação, posse e servidão que até a qui exerciam sobre o referido imóvel, obrigando-se a fazerem esta venda a todo tempo boa, firme e valiosa, prometendo ainda responderem pela evicção de direito se for necessário. Presente o Outorgado comprador, disse aceitar em todos os seus termos esta escritura, visto como se acha de acordo com o ajustado e contratado. Isento do imposto de Transmissão de acordo com a Lei Municipal nº 02 de 15 de abril de 1.989. Assim convencionados, pediram-me e eu lhes lavrei em minhas notas esta escritura, a qual depois de lavrada, foi lida por mim Tabeliã em presença das partes contratantes. E tendo sido feita na forma em que está redigida, assinam-na: os Outorgantes vendedores e o Outorgado comprador. Foram dispensadas as testemunhas de acordo com a Lei nº 6,952/81. Eu, Antonia Brauna Magalhães, Tabeliã, a escrevi e assino com o meu sinal público e firma. Em testº (sinal público) da verdade. (Ass). Antonia Brauna Magalhães. Anatôlio da Cruz Nogueira. Jurema de Souza Nogueira. Fabrício Coelho Rodrigues. Nada mais. Era o quanto se continha no original a que me reporto e dou fê. Eu, ~~Antonia Brauna Magalhães~~..., Tabeliã, a escrevi, datilografei, subscrevi e assino.

Fortaleza dos Nogueiras, 29 de janeiro de 1.990

Em testº *366* da verdade.

Antonia Brauna Magalhães
Antonia Brauna Magalhães - Tabeliã.

Antonia Brauna Magalhães
CPF-03758083-34
Tabeliã e Escrivã de Oden
Unico
Oficial das Registros Públicas
-11.073-Paraná do Nogueira-7

REGISTRO GERAL DE IMOVEIS	
Documento nº <u>8.922</u>	Fl. <u>106</u>
Documento sob nº <u>01-2.308</u>	Fl. <u>106</u>
L. nº <u>2-1</u> do Registro Geral	
Data do Registro <u>17</u> de <u>01</u> de <u>1990</u>	
O OFICIAL DO REGISTRO	
<i>Antonia Brauna Magalhães</i>	
Antonia Brauna Magalhães	



Ilm. Sra.

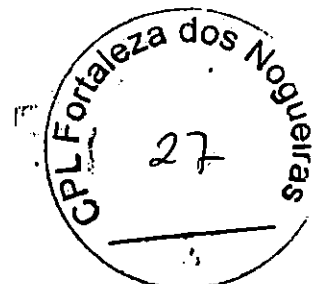
Antônia Brádua Magalhães

N. D. Escrivã do Cartório Único desta Cidade.

De acordo com o inciso VIII do Artigo 4º da Lei de nº 02 de 15 de Abril de 1.989. As transmissões de cujo valor seja inferior a 1/2 (meia) Unidade Fiscal vigente no Município, estão isentas do Imposto III ITMI - Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis, que incide sobre os mesmos. Portanto a Área de 15,00 (QUINZE) METROS, PVA 32,00 TRINTA E DOIS METROS DE CADA LADO., Adquirida pelo o ex Sr. (a) REDAD LUISSES ALENCAR DA SILVA e vendida pelo o Sr. (a) FABRICIO CRELHO RODRIGUES se enquadra no referido Artigo. O que lhe assegura a transmissão, sem que seja recolhido o Imposto.

Fortaleza dos Nogueiras, 13 de JULHO de 1.990


JOSÉ DA SILVA COSTA
- PREFEITO MUNICIPAL -





ESTADO DO MARANHÃO

CARTÓRIO DO OFÍCIO ÚNICO

Aluísio Augusto Bratna Magalhães

TABELIÃO

Veronice Alves da Silva Magalhães

ESCREVENTE SUBSTITUTA

AV. José Sarney, 531.

65.805-000 - Fortaleza dos Nogueiras - MA

1º TRASLADO. LIVRO DE NOTAS N.º 030. FLS. v200 a v.201. ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL URBANO, QUE FAZEM: COMO OUTORGANTES VENDEDORES, ANATÓLIO DA CRUZ NOGUEIRA E SUA MULHER E COMO OUTORGADO COMPRADOR, PEDRO ULISSES ALENCAR DA SILVA, NA FORMA A SEGUIR DECLARADA =====



~~~~~ S A I B A M quantos esta pública escritura de compra e venda de imóvel urbano virem, que aos vinte e oito dias do mês de agosto de mil novecentos e noventa e sete(28/08/1.997), nesta cidade de Fortaleza dos Nogueiras, Termo Judiciário da Comarca de Balsas, Estado do Maranhão, em Cartório na Avenida José Sarney, 531, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado como outorgantes vendedores, ANATÓLIO DA CRUZ NOGUEIRA e sua mulher D. JUREMA DE SOUSA NOGUEIRA, brasileiros, casados, ele agropecuarista e ela do lar, portadores do CPF/MF sob n.º 064.414.243-04, declaração conjunta, residentes e domiciliados nesta cidade e do outro lado como outorgado comprador PEDRO ULISSES ALENCAR DA SILVA, brasileiro, casado, militar, portador da cédula de identidade n.º 986.185/SSP-MA e do CIC/MF n.º 290.429.683-20, residente e domiciliado nesta cidade, residente e domiciliado nesta cidade, os presentes foram por mim identificados, à vista dos documentos apresentados e supracitados, do que dou fé Pelos outorgantes vendedores me foi dito o seguinte PRIMEIRO - Que são senhores e legítimos possuidores, a justo título e se encontram na posse mansa e pacífica de um lote de terras, nesta cidade, resultante de 1/11 avos de uma posse de terras na Data Longá, com as seguintes características: medindo de frente 25,00 metros, os mesmos tantos de fundos, por 8,00 metros de cada lado. Limitando pela frente com a rua Presidente Médice, fundos com Pedro Ulisses Alencar da Silva, lado direito com Ademair Nogueira e lado esquerdo com Maria da Conceição Gomes de Moura. SEGUNDO - O imóvel descrito na cláusula primeira foi adquirido por doação feita por D. Ovídia Coelho de Aguiar, mãe e sogra dos outorgantes vendedores, conforme escritura pública de doação - partilha com adiantamento de legítima lavrada no Cartório do Ofício Único deste município, em 18 de janeiro de 1.977, Registrada sob n.º R-01, matrícula 320, fls. 22 do Livro n.º 2-B de Registro Geral deste Termo. TERCEIRO - Nessa qualidade de proprietários, os outorgantes vendedores, por esta escritura e na melhor forma de direito, resolveram vender como realmente vendido têm, ao outorgado comprador PEDRO ULISSES ALENCAR DA SILVA, o imóvel descrito na cláusula primeira. QUARTO - O preço total da venda é de R\$ 500,00,00(quinhetos reais), cuja importância os outorgantes vendedores declaram ter recebido anteriormente do outorgado comprador em moeda corrente do país, pelo que lhe confere plena, geral e irrevogável quitação de pagos e satisfeitos, para nada mais reclamarem a qualquer título ou pretexto. QUINTO - Os outorgantes vendedores declaram nesta oportunidade está o imóvel vendido livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravame e quite com os impostos federais, estaduais e municipais. SEXTO - Os outorgantes vendedores desde já, transferem ao outorgado comprador PEDRO ULISSES ALENCAR DA SILVA, pela presente escritura e por força da cláusula "constituti", todo domínio, direito, ação posse, jus e servidão que até aqui exerciam sobre o aludido imóvel, para que o mesmo comprador possa usar, gozar e livremente dispor como seu que fica sendo, obrigando-se os outorgantes vendedores, por si, seus herdeiros ou sucessores, a fazerem esta venda para sempre boa, firme e valiosa a todo tempo, respondendo ainda pela evicção se chamados a autoria, ficando excluída a hipótese de arrendimento, uma vez que a presente venda é

Cartório do Ofício Único - T.º Magalhães Tabela

1998

vendedores e o outorgado comprador. As testemunhas foram dispensadas de acordo com a lei federal n.º 6.952/81. Em test.º (sinal público) da verdade. (ass). Aluisio Augusto Bráima Magalhães. Anatólio da Cruz Nogueira de Souza Nogueira. Pedro Misses Alencar da Silva. Está conforme o original. Dou fé. FORTALEZA DOS NOGUEIRAS, 27 de abril de 1.998. EU, Aluisio Augusto Bráima Magalhães, TABELIÃO, A FIZ DIGITAR, SUBSCREVI E ASSINO COM O MEU SINAL PÚBLICO.=====

EM TEST.º DA VERDADE.

COPIADO DO MARANHÃO

COMARCA DE BALSAS  
CARTÓRIO DO OFÍCIO ÚNICO

Aluisio Augusto Bráima Magalhães  
T.º

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS

Protocolo n.º 10258 Fls. 185

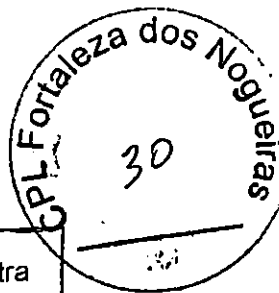
Registrado sob n.º 11-3311 Fls. 186

Livro n.º 20 de Reg.º Geral

Fort. dos Nogueiras 22 de 05 de 1998

O OFICIAL DO REGISTRO

Aluisio Augusto Bráima Magalhães  
Aluisio Augusto Bráima Magalhães

Livro N°.....  
Fls. N°.....

1º Traslado. Livro n.º 31. Fls. 068. pública de re-ratificação de outra compra e venda de imóvel, na forma a seguir declarada..

S A I B A M quantos esta pública escritura de compra e venda de imóvel virem, que aos vinte e sete dias do mês de abril de mil novecentos e noventa e oito (27/04/1.998), nesta cidade de Fortaleza dos Nogueiras, Termo Judiciário da Comarca de Balsas, Estado do Maranhão, em Cartório na Avenida José Sarney, 531, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado como outorgantes vendedores ANATÓLIO DA CRUZ NOGUEIRA e sua mulher D. JUREMA DE SOUZA NOGUEIRA, brasileiros, casados, ele agropecuarista e ela do lar, portadores do CPF n.º 064.414.243-04, declaração conjunta, residentes e domiciliados nesta cidade e do outro lado como outorgado comprador, PEDRO ULISSES ALENCAR DA SILVA, brasileiro, casado, militar, portador da cédula de identidade n.º 986.185/SSP-MA e do CPF/MF n.º 290.429.683-20, residente e domiciliado nesta cidade, os presentes foram por mim identificados, à vista dos documentos apresentados e supracitados, do que dou fé. E pelos outorgantes vendedores me foi dito que por escritura pública de compra e venda de imóvel, lavrada no Cartório do Ofício Único deste município, Livro n.º 030, fls. v 200, em data de 28-08-97, que venderam ao outorgado comprador PEDRO ULISSES ALENCAR DA SILVA, o imóvel urbano constituído de um lote de terras com limites e confrontações definidos naquela escritura; que por esta escritura e na melhor forma de direito, as partes vêm retificar, a cláusula primeira, declarando o seguinte: CLÁUSULA PRIMEIRA - Os outorgantes vendedores são senhores e legítimos possuidores, a justo título, e se encontram na posse mansa e pacífica de um lote de terras nesta cidade, resultante de 1/11 avos de uma posse de terras na Data Longá, com as seguintes características: medindo de frente 25,00m(vinte e cinco metros), os mesmos tantos de fundos, por 12,00m(doze metros) de cada lado. Limita pela frente com a rua Presidente Médice, fundos com Pedro Ulisses Alencar da Silva, lado direito com Ademar Nogueira, lado esquerdo com Maria da Conceição Gomes de Moura. Que assim retificada a mencionada escritura de compra e venda, fica ratificada em todas as suas demais cláusulas, da qual, fica fazendo parte integrante e complementar, para que juntas produzam seus devidos e legais efeitos. Pelas partes me foi dito que aceitavam a presente escritura como aqui se contém. Assim convencionados, pediram-me que lhes lavrasse esta em minhas notas, a qual, depois de lavrada foi lida em voz alta por mim Aluísio Augusto Bráulio Magalhães, Tabelião, em presença das partes contratantes. E tendo sido aceita na forma em que está redigida, assinam-na: os outorgantes

Aluísio Augusto Bráulio Magalhães  
Tabelião

feita em caráter definitivo, irrevogável e irretroatável. Pelo outorgado comprador **PEDRO ULISSES ALENCAR DA SILVA** me foi dito que aceitava a presente escritura nos termos em que está redigida, visto como se acha convencionado e contratado com os vendedores. Pelas partes contratantes me foram apresentados os seguintes documentos: **PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA DOS NOGUEIRAS** - Documento de Arrecadação Municipal - DAM - (MODELO 1): Nome ou razão social - Antonio Luiz Lima do Nascimento - Especificação da Receita - ITBI - exercício - 1.997 - período de referência - agosto - valor R\$ 10,00 devidamente pago junto ao Banco do Estado do Maranhão S. A., Agência local, conforme autenticação mecânica no documento aqui apresentado para as devidas anotações. **CERTIDÕES** - Negativa de ações reais e pessoais reipersecutórias e de ônus reais sobre o imóvel, objeto da presente, fornecidas pelo Cartório de Registro de Imóveis deste município, nesta data, em obediência ao disposto no Decreto n.º 93.240 de 09-09-86. Pelos outorgantes vendedores me foi dito que inexistem ações de qualquer natureza sobre o imóvel desta escritura, como preceitua o parágrafo 3º, Inciso V, do artigo 1º do já citado Decreto n.º 93.240. Assim convencionados, pediram-me que lhes lavrasse esta em minhas notas, a qual, depois de lavrada, foi lida em voz alta por mim *Aluísio Augusto Braúna Magalhães*, Tabelião, em presença das partes contratantes. E tendo sido aceita na forma em que está redigida, assinam-na: os outorgantes vendedores e o procurador do outorgado comprador. As testemunhas foram dispensadas de acordo com a lei federal n.º 6.952/81. Eu, *Aluísio Augusto Braúna Magalhães*, Tabelião, a fiz digitar e assino com o meu sinal a público. Em test.º (sinal público) da verdade. (ass). *Aluísio Augusto Braúna Magalhães*. *Anatônio da Cruz Nogueira*. *Jeremias de Souza Nogueira*. *Pedro Ulisses Alencar da Silva*. Está conforme o original. Dou fé. FORTALEZA DOS NOGUEIRAS, 28 de agosto de 1.997. EU, *Aluísio August. Braúna Magalhães*, TABELIÃO, A FIZ DIGITAR, SUBSCREVER E ASSINO COM O MEU SINAL PÚBLICO.=====



EM TESTº *M* DA VERDADE

ESTADO DO MARANHÃO

CÓDIGO DE REGRAS  
CARTÓRIO DO OFÍCIO PÚBLICO

*Aluísio Augusto Braúna Magalhães*  
Tabelião

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS  
Protocolo n.º 10.758 Fls. 185  
Registrado sob n.º 41-3518 Fls. 132  
Livro n.º 0-0 de Registro Geral  
Fort. dos Nogueiras 22 de 05 de 1997  
O OFICIAL DO REGISTRO  
*Aluísio Augusto Braúna Magalhães*





PREFEITURA  
**FORTALEZA**  
DOS NOGUEIRAS  
TRABALHO E RENOVÇÃO



*Estado do Maranhão*

PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA DOS NOGUEIRAS

CNPJ 06.080.394/0001-11



### **ABERTURA DE PROCESSO ADMINISTRATIVO**

Em conformidade com o que dispõe na lei 14.133/2021, AUTUO este processo administrativo que dará origem a contratação de acordo objeto abaixo descrito.

**OBJETO:** Locação de um imóvel urbano, localizado na Rua Presidente Médici, S/N, Bairro Centro - Fortaleza dos Nogueiras - Ma, destinado ao funcionamento do Anexo I da Prefeitura Municipal de Fortaleza dos Nogueiras - Ma.

**PRAZO:** 12 (Doze) meses

#### **DA LICITAÇÃO**

- **Processo Administrativo nº. 00.063/2025**
- **Modalidade:** Inexigibilidade.
- **Tipo:** Menor Preços Por Item

Fortaleza dos Nogueiras – MA, 17 de Março de 2025.

**Faustiana Nogueira de Freitas**

*Agente de Contratação*

*Portaria Nº 019/2025*



PREFEITURA  
**FORTALEZA**  
DOS NOGUEIRAS  
TRABALHO E RENOVACÃO



Estado do Maranhão

PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA DOS NOGUEIRAS  
CNPJ 06.080.394/0001-11

Da: CPL

Para: Contabilidade

Pelo presente ofício, a Comissão Permanente de Licitações (CPL), faz requerimento a Contabilidade da Prefeitura Municipal de Fortaleza dos Nogueiras, que forneça dotação orçamentária para ser utilizada no processo licitatório a seguir descrito, para que a presente, demonstre previsão de adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual, sendo compatível com o Plano Plurianual e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias, e deverá ocorrer por conta das dotações orçamentárias.

**OBJETO:** Locação de um imóvel urbano, localizado na Rua Presidente Médici, S/N, Bairro Centro - Fortaleza dos Nogueiras - Ma, destinado ao funcionamento do Anexo I da Prefeitura Municipal de Fortaleza dos Nogueiras - Ma.

Fortaleza dos Nogueiras – MA, 10 de Abril de 2025

---

**Faustiana Nogueira de Freitas**  
Agente de Contratação  
Portaria Nº 019/2025



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA DE FORTALEZA DOS NOGUEIRAS

CNPJ: 06.080.394/0001-11



Prefeitura de Fortaleza dos Nogueiras em 17 de abril de 2025.

Conforme solicitado, segue a dotação orçamentária para:

LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO NA RUA PRESIDENTE MÉDICI, S/C CENTRO, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO ANEXO I DA PREFEITURA MUNICIPAL.

|                                                                                                                                                                                                       |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Órgão:</b> PREFEITURA DE FORTALEZA DOS NOGUEIRAS                                                                                                                                                   |  |
| <b>Unidade:</b> 05 - SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMIN., PLANEJ.E FINANÇAS - SEMAPF                                                                                                                       |  |
| <b>Ação</b><br>Função: 04<br>Sbfunção: 122<br>Programa: 0052<br>Projeto/Atividade/Oper.Especial: 2-009<br>04.122.0052.2-009 - MANUTENÇÃO DA SEC. DE ADMINISTRAÇÃO PLANEJAMENTO E FINANÇAS<br>- SEMAPF |  |
| <b>Natureza da Despesa</b><br>3.3.90.36.00.00 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física                                                                                                          |  |
| <b>Fonte de Recursos</b>                                                                                                                                                                              |  |

1 500 Recursos não Vinculados de Impostos

  
ENIO CIR DE CAMARGO  
Contador/CRC-5649 - MA



PREFEITURA  
**FORTALEZA**  
DOS NOGUEIRAS  
TRABALHO E RENOVACÃO



Estado do Maranhão

PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA DOS NOGUEIRAS

CNPJ 06.080.394/0001-11



Processo Administrativo Nº 00.063/2025

Inexigibilidade Nº 012/2025

## JUSTIFICATIVA DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

**Objeto:** Locação de um imóvel urbano, localizado na Rua Presidente Médici, S/N, Bairro Centro - Fortaleza dos Nogueiras - Ma, destinado ao funcionamento do Anexo I da Prefeitura Municipal de Fortaleza dos Nogueiras - Ma.

Em anexo: Laudo de Avaliação Patrimonial, Documentos do imóvel, e documentos pessoais do proprietário..

### I – JUSTIFICATIVA

Trata-se de requisição, para a locação de um imóvel urbano, localizado na Rua Presidente Médici, S/N, Bairro Centro - Fortaleza dos Nogueiras - Ma, destinado ao funcionamento do Anexo I da Prefeitura Municipal de Fortaleza dos Nogueiras - Ma, para o exercício 2025, para atender as necessidades, da Prefeitura Municipal de Fortaleza dos Nogueiras-Ma.

Conforme relata a solicitante, a contratação se faz necessária para atendimento as necessidades para o funcionamento do Anexo I da Prefeitura Municipal de Fortaleza dos Nogueiras, tendo em visto que a mesma não possui seu prédio próprio.

De acordo cotação constante no processo, o valor global da contratação e de R\$ **1.518,00 (Mil Quinhentos e Dezoito Reais)** dessa forma, a contratação encontra amparo legal no artigo 74, inciso V, observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021.

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

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

### II - RAZÃO DA ESCOLHA

O imóvel foi escolhido, por apresentar singularidade única dentre todos imóveis pesquisados, possuindo solo estável, topografia favorável, infraestrutura adequada e localização estratégica, para atender as necessidades de funcionamento do Anexo I da Prefeitura Municipal



PREFEITURA  
**FORTALEZA**  
DOS NOGUEIRAS  
TRABALHO E RENOVACÃO



Estado do Maranhão

PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA DOS NOGUEIRAS

CNPJ 06.080.394/0001-11



de Fortaleza dos Nogueiras, trazendo assim, benefícios a administração publica no aluguel do referente imóvel.

### III – RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

O dispêndio previsto possui compatibilidade com a previsão de recursos orçamentários, na seguinte dotação, constante da Lei Orçamentária Anual vigente.

### IV – COMPROVAÇÃO DE QUE O CONTRATADO PREENCHE OS REQUISITOS DE HABILITAÇÃO E QUALIFICAÇÃO MÍNIMA NECESSÁRIA

O futuro contratado preenche os requisitos mínimos de qualificação técnica junto a seus profissionais e habilitação necessários, conforme documentos anexos ao processo.

### VI - CONCLUSÃO

Considerando o que consta deste processo de Inexigibilidade de Licitação nº 012/2025 (Processo administrativo nº 00.063/2025), declara possível a contratação ora pretendida, fundamentada do inciso V, do Art. 74, da Lei nº 14.133/2021, para o objeto supracitado, em favor do contratado abaixo:

**Contratado: ANA CLARA SOUZA ALENCAR CASTELO BRANCO**  
**CPF: 606.354.673-13**  
**Valor Global: R\$ 1.518,00 (Mil quinhentos e dezoito mil reais)**  
**Prazo: 12 (doze) meses.**

À autoridade superior para autorização da contratação.

Fortaleza dos Nogueiras - MA, 28 de Abril de 2025.

**Faustiana Nogueira de Freitas**  
*Agente de Contratação*  
Portaria Nº 019/2025



PREFEITURA  
**FORTALEZA**  
DOS NOGUEIRAS  
TRABALHO E RENOVACÃO



*Estado do Maranhão*

**PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA DOS NOGUEIRAS**

**CNPJ 06.080.394/0001-11**



DO: Setor de Licitações e Contratos  
PARA: Procuradoria Geral

Assunto: Parecer com relação à Inexigibilidade nº 012/2025, que tem como objeto, Locação de um imóvel urbano, localizado na Rua Presidente Médici, S/N, Bairro Centro - Fortaleza dos Nogueiras - Ma, destinado ao funcionamento do Anexo I da Prefeitura Municipal de Fortaleza dos Nogueiras - Ma.

Senhor Assessor.

Encaminho a Vossa Senhoria a Inexigibilidade nº 012/2025, que tem como objeto Locação de um imóvel urbano, localizado na Rua Presidente Médici, S/N, Bairro Centro - Fortaleza dos Nogueiras - Ma, destinado ao funcionamento do Anexo I da Prefeitura Municipal de Fortaleza dos Nogueiras - Ma, conforme peças anteriores, para que seja elaborado o respectivo "parecer", com relação a sua adequação à Lei Federal nº 14.133/21 e suas alterações posteriores.

Fortaleza dos Nogueiras – MA, 02 de Maio de 2025.

---

**Faustiana Nogueira de Freitas**  
Agente de Contratação  
Portaria Nº 019/2025



PREFEITURA  
**FORTALEZA**  
DOS NOGUEIRAS  
TRABALHO E RENOVACÃO



Estado do Maranhão

PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA DOS NOGUEIRAS  
CNPJ 06.080.394/0001-11



**Processo Administrativo 00.063/2025**

**Requerente:** SETOR DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

**Assunto:** Locação de um imóvel urbano, localizado na Rua Presidente Médici, S/N, Bairro Centro - Fortaleza dos Nogueiras - Ma, destinado ao funcionamento do Anexo I da Prefeitura Municipal de Fortaleza dos Nogueiras - Ma.

### PARECER JURÍDICO RESTRITO A LEGALIDADE DA INEXIGIBILIDADE

EXAME DA POSSIBILIDADE LEGAL DE  
CONTRATAÇÃO, POR INEXIGIBILIDADE DE  
LICITAÇÃO, PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS DE  
TERCEIROS. ART. 74, V, DA LEI Nº 14.133/2021.

#### 1. RELATÓRIO

Trata-se de pedido de análise jurídica (consulta) requerida pelo Setor de Licitações e Contratos sobre a possibilidade/legalidade de contratação direta, por meio de inexigibilidade de licitação, para locação do imóvel de propriedade da Sr<sup>a</sup>. Ana Clara Souza Alencar Castelo Branco, localizado na Rua Presidente Médici, S/N, Bairro Centro - Fortaleza dos Nogueiras - Ma.

Ressalta-se que o exame da matéria posta em debate restringe-se aos seus aspectos exclusivamente jurídicos, excluídos da análise qualquer questão técnica ou econômica, notadamente quanto à conveniência e oportunidade inerentes a qualquer acordo/ajuste, devendo a autoridade competente se municiar de todas as cautelas para que os atos do processo sejam prestados apenas por quem de direito.

**É o breve relatório.**

Kennet Anderson R. Barros  
Assessor Jurídico  
Decreto Nº 020/2025  
OAB/MA 20.920



PREFEITURA  
**FORTALEZA**  
DOS NOGUEIRAS  
TRABALHO E RENOVÇÃO



Estado do Maranhão

PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA DOS NOGUEIRAS  
CNPJ 06.080.394/0001-11



## 2. FUNDAMENTAÇÃO

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

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

Tendo em vista, portanto, a realidade fática e que nem sempre a licitação será considerada viável, por ausência de competição, ou conveniente para o atendimento do interesse público, a Constituição admitiu que a legislação definisse casos de contratação direta, desde que devidamente motivada decisão neste sentido e verificada alguma das hipóteses legais de afastamento do procedimento.

Cumprе ressaltar que, em que pese a norma permitir algumas contratações diretas sem a necessidade do processo de licitação, isso não significa que a

Renet Anderson R. Barros  
Assessor Jurídico  
Decreto Nº 020/2025  
CARIMA 20 92º



PREFEITURA  
**FORTALEZA**  
DOS NOGUEIRAS  
TRABALHO E RENOVAÇÃO



Estado do Maranhão

**PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA DOS NOGUEIRAS**  
**CNPJ 06.080.394/0001-11**

Administração pode atuar de modo arbitrário. Pelo contrário, deve adotar o procedimento administrativo mais adequado, destinado à realização da melhor contratação possível, devendo sempre justificar a escolha do contratado, com vistas à satisfação do interesse público.

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

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

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

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

Kennet Anderson R. Barros  
Assessor Jurídico  
Decreto Nº 020/2025  
OAB/MA 20.920



PREFEITURA  
**FORTALEZA**  
DOS NOGUEIRAS  
TRABALHO E RENOVACÃO



Estado do Maranhão

PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA DOS NOGUEIRAS

CNPJ 06.080.394/0001-11



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

[...]

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

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

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

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

Nesse entendimento, é importante asseverar que ante a existência de dois (ou mais) imóveis com características que atendem aos anseios da Administração, a realização de procedimento licitatório se torna imperiosa. Ainda que não haja fungibilidade entre os imóveis entre si, integrarão um leque de opções para atender ao interesse da Administração Pública. Ou seja, qualquer dos imóveis satisfará a

Renner Anderson R. Barros  
Assessor Jurídico  
Decreto N° 020/2025  
OAB/MA 20.920



PREFEITURA  
**FORTALEZA**  
DOS NOGUEIRAS  
TRABALHO E RENOVACÃO



Estado do Maranhão

PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA DOS NOGUEIRAS  
CNPJ 06.080.394/0001-11

exigência que justifica a aquisição pela Administração. Nessas situações, a possibilidade de celebração de contrato de locação de imóvel com fundamento na inexigibilidade de licitação se mostra ofuscada, abrindo passagem para a realização de licitação, vez que estará presente o elemento fundamental da competição.

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

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

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

11. Verifica-se, portanto, que a utilização desse dispositivo só é possível quando se identifica um imóvel específico, cujas instalações e localização sinalizem que ele é o único que atende o interesse da administração. Nesse sentido se manifestam Marçal Justen Filho e Jessé Pereira Júnior a respeito desse comando legal:

"A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse sob a tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado... Antes de promover a contratação direta, a Administração deverá comprovar a impossibilidade de

Anderson R. Barros  
Assessor Jurídico  
Decreto N° 020/2025  
OAB/MA 20.920



PREFEITURA  
**FORTALEZA**  
DOS NOGUEIRAS  
TRABALHO E RENOVACÃO



Estado do Maranhão

**PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA DOS NOGUEIRAS**  
**CNPJ 06.080.394/0001-11**



satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo..." (Marçal Justen Filho, Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 11ª Edição, p. 250).

"Em princípio, a Administração compra ou loca mediante licitação, tais e tantas podem ser as contingências do mercado, variáveis no tempo e no espaço, a viabilizarem a competição. Mas se a operação tiver por alvo imóvel que atenda a necessidades específicas cumuladas de instalação e localização dos serviços, a área de competição pode estreitar-se de modo a ensejar a dispensa... Nestas circunstâncias, e somente nelas, a Administração comprará ou locará diretamente, inclusive para que não se frustre a finalidade a acudir" (Jessé Torres Pereira Júnior, Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, 5ª Edição, p. 277).

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

(Acórdão 444/2008, Plenário, Relator Ministro Ubiratan Aguiar)

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

Kennet Anderson R. Barros  
Assessor Jurídico  
Decreto Nº 020/2025  
OAB/MA 20.920



PREFEITURA  
**FORTALEZA**  
DOS NOGUEIRAS  
TRABALHO E RENOVACÃO



Estado do Maranhão

PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA DOS NOGUEIRAS  
CNPJ 06.080.394/0001-11



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

- I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
- II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
- III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

O primeiro dos requisitos diz respeito à necessidade de que seja apresentada uma avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações (quando imprescindíveis às necessidades de utilização) e do prazo de amortização dos investimentos. O Tribunal de Contas da União, cujo entendimento serve de diretriz para todos os demais tribunais de contas do país, vem se posicionando sobre a necessidade de avaliações prévias que evidenciem que o preço do aluguel é compatível com os valores praticados no mercado, sendo possível observar que consta nos autos do processo Laudo de Avaliação.

Consta ainda nos autos, Declaração emitida pela Secretaria de Administração atestando que a prefeitura não dispõe de imóvel para a finalidade em questão naquela localidade, cumprindo o segundo dos requisitos necessários para contratação nesta modalidade.

Outro requisito imprescindível diz respeito à necessidade de apresentação de justificativa demonstrando a singularidade do imóvel a ser locado pela edilidade solicitante, indicando as condições técnicas e os motivos que conduziram à sua escolha como imóvel a ser locado. Este requisito consta no Termo de Referência.

Kennet Anderson R. Barros  
Assessor Jurídico  
Decreto Nº 020/2025  
DABMA 20.921



PREFEITURA  
**FORTALEZA**  
DOS NOGUEIRAS  
TRABALHO E RENOVACÃO



Estado do Maranhão

PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA DOS NOGUEIRAS

CNPJ 06.080.394/0001-11

Importante reforçar que a singularidade não se confunde com exclusividade. Enquanto a exclusividade indica a existência de apenas uma solução apta a atender a necessidade, disponibilizada no mercado por apenas um particular, a singularidade significa que, embora possa existir mais de uma solução potencial, seria inviável definir critérios objetivos de comparação e julgamento entre possíveis propostas.

Ressalta-se que a decisão quanto às características necessárias à satisfação da necessidade administrativa é única e exclusiva do gestor, a partir da verificação dos elementos fáticos e da ponderação quanto à conveniência, oportunidade e interesse público do objeto negocial buscado. Não obstante, reforce-se que o campo de escolha do referido agente não é ilimitado, tampouco arbitrário, devendo ser valoradas especificações técnicas e elementos essenciais inerentes ao imóvel escolhido que sinalizem para o atendimento do interesse público.

### 3. CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto, ante os propósitos apresentados no relatório, este órgão de assessoramento entende que é admissível juridicamente a celebração de contrato de locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, V, da Lei n. 14.133/21.

Recomenda-se que seja exigido e condicionada no momento da assinatura do instrumento contratual a apresentação das certidões que comprovem a regularidade fiscal e trabalhista do locador.

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

Kennet Anderson R. Barros  
Assessor Jurídico  
Decreto N° 020/2025  
OAB/MA 20.920



PREFEITURA  
**FORTALEZA**  
DOS NOGUEIRAS  
TRABALHO E RENOVACÃO



Estado do Maranhão

PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA DOS NOGUEIRAS  
CNPJ 06.080.394/0001-11



**É o parecer que submeto á consideração superior.**

Fortaleza dos Nogueiras-MA, 09 de Maio de 2025.

  
Kennet Anderson R. Barros  
Assessor Jurídico  
Decreto N° 020/2025  
OAB/MA 20.920

**KENNET ANDERSON RIBEIRO BARROS**  
**ASSESSOR JURIDICO**  
**DECRETO 020/2025**



PREFEITURA  
**FORTALEZA**  
DOS NOGUEIRAS  
TRABALHO E RENOVAÇÃO



*Estado do Maranhão*

PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA DOS NOGUEIRAS

CNPJ 06.080.394/0001-11



**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 00.063/2025**

**INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 012/2025**

### **TERMO DE HOMOLOGAÇÃO**

Após constatada a regularidade dos atos procedimentais, acostado no parecer técnico, e no parecer jurídico, e nas demais peças deste processo, A Secretaria de Administração, Planejamento e Finanças, da Prefeitura Municipal de Fortaleza dos Nogueiras, no uso de suas atribuições legais, com base nas informações constantes no Termo de autorização da INEXIGIBILIDADE Nº 012/2025, e de acordo com o que dispõe da Lei Federal nº 14.133/2021, resolve homologar o presente processo de INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, com o OBJETO: Locação de um imóvel urbano, localizado na Rua Presidente Médici, S/N, Bairro Centro - Fortaleza dos Nogueiras - Ma, destinado ao funcionamento do Anexo I da Prefeitura Municipal de Fortaleza dos Nogueiras - Ma, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas no termo de referência, em favor da Sra. *ANA CLARA SOUZA ALENCAR CASTELO BRANCO*, inscrita no CPF: 606.354.673-13, com o objeto no valor global de 12 (doze) meses, R\$ 1.518,00 (Mil quinhentos e dezoito mil reais) conforme proposta apresentada.

Fortaleza dos Nogueiras – MA, 15 de maio de 2025

**Rita Coelho da Fonseca da Silva**

Secretária Municipal de Administração, Planejamento e Finanças  
Decreto 005/2025



Rusley da Silva Cavalcanti, portador da carteira de Identidade nº 212271820028 GEJSPC/MA e CPF nº 036.921.053-04, ADITAM o contrato de nº 084/2025, decorrente do Pregão Eletrônico nº 006/2025, Processo Administrativo 00.006/2025 o qual reger-se-á pelas cláusulas e condições estipuladas a seguir:

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

1.1 O contrato principal terá sua Cláusula primeira alterada, aumentando o quantitativo de veículos do Item 01, a qual seja, Locação de veículo automotor, tipo ônibus, capacidade mínima de 45 passageiros, que passará a ter 05 veículos disponíveis.

1.2 O contrato principal terá sua Cláusula quinta alterada valor total, que passa a ser o valor de R\$ 1.845.841,20 (Um milhão oitocentos e quarenta e cinco mil, oitocentos e quarenta e um reais e vinte centavos)

**CLÁUSULA SEGUNDA - DA FUNDAMENTAÇÃO**

2.1 A alteração da vigência contratual, ocorre em razão de necessidade da Secretaria de Educação, em razão do aumento do número de alunos nas rotas mencionadas no ofício anexo a este termo, requerendo um veículo tipo ônibus, para executar e transportar os alunos que surgiram após início das aulas.

2.2 Após solicitação da da Secretaria de Educação, requerendo mais 01 veículo para transporte de alunos, tal ação faz-se necessária o aditivo de quantitativo cumprindo fielmente, os termos da lei, em acordo com o art. 124 e 125 da Lei 14.133/21.

**CLÁUSULA TERCEIRA - DA RATIFICAÇÃO**

As demais cláusulas do contrato original ficam inalteradas e ratificadas pelo presente Termo Aditivo.

**CLÁUSULA QUINTA - DO FORO**

5.1 Fica eleito o foro da Comarca de Balsas, Estado do Maranhão, para dirimir as questões oriundas do presente contrato, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim justos e contratados, assinam o presente Aditivo em 03 (três) vias de igual teor e forma, e idêntico valor jurídico, para que produza os efeitos de direito.

Fortaleza dos Nogueiras/MA, 29 de abril de 2025.

**GISELLE LIMA NOGUEIRA DOS SANTOS**

Secretária Municipal de Educação

Decreto 006/2021

**R DA S CAVALCANTI TRANSPORTES E CONSTRUÇÕES**

CNPJ nº 19.599.742/0001-03

Empresa Contratada

Rusley da Silva Cavalcanti

CPF nº 036.921.053-04

Representante Legal da Empresa

Publicado por: JACIRA COSTA PASSARINHO NETA  
Código identificador: 5caaef51cd1ad836c37fc1e8298ee43

BRANCO, Inscrito no CPF: 606.354.673-13, com o objeto no valor global de 12 (doze) meses, R\$ 1.518,00 (Mil quinhentos e dezoito mil reais) conforme proposta apresentada.

Fortaleza dos Nogueiras - MA, 15 de maio de 2025

**Rita Coelho da Fonseca da Silva**

Secretária Municipal de Administração, Planejamento e Finanças

Decreto 005/2025

Publicado por: JACIRA COSTA PASSARINHO NETA  
Código identificador: f3c3d30465a443e5606fc55138253a93

**PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTUNA**

**EXTRATO DE CONTRATO ADMINISTRATIVO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS Nº 011.004/2025. PREGÃO ELETRÔNICO: Nº 011/2024.**

**EXTRATO DE CONTRATO. CONTRATO ADMINISTRATIVO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS Nº 011.004/2025. PREGÃO ELETRÔNICO: Nº 011/2024 - Sistema de Registro de Preços (SRP)**  
**CONTRATANTE:** Prefeitura Municipal de Fortuna - MA - CNPJ: 06.140.404/0001-67. Através da da Secretaria Municipal de Administração. **REPRESENTANTE:** Roberta Regina Rodrigues Soares - RG: 0258950720031/MA CPF: 013.607.973-35. **OBJETO:** Prestação de serviços de locação de Palco, sonorização, iluminação, camarim, banheiros químicos e outros, serviços de ornamentação, segurança, apoio e apresentação de Shows com Bandas de renome regional para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Administração. **DATA DA ASSINATURA:** 07/04/2025 **CONTRATADO: MAURICIO DO NASCIMENTO SILVA LTDA - MARON PRODUÇÕES E EVENTOS** CNPJ: 06.992.014/0001-15, Endereço: Rua A, Loteamento Ramasses, Nº 28 Bairro Chapadinha, Cidade: Colinas - MA CEP: 65.690-000. **REPRESENTANTE:** Sr. Mauricio do Nascimento Silva, RG Nº 0000634154966 SESP - MA, CPF Nº 883.635.113-15. **VALOR DO CONTRATO** R\$ 68.795,00 (Sessenta e oito mil, setecentos e noventa e cinco reais). **DOTAÇÃO ORÇAMENTARIA:** PODER 02 PODER EXECUTIVO UNIDADE ORÇAMENTÁRIA 02.14 SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA E JUVENTUDE ATIVIDADE/PROJETO 13.392.0023.2052 MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES E CUMPRIMENTO DO CALENDÁRIO CULTURAL ELEMENTO 3.3.90.39 516 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS PESSOA JURIDICA FONTE RECURSO 1500 Recursos não vinculados de impostos. **VIGÊNCIA:** 31/12/2025. **BASE LEGAL:** Lei nº 14.133/2021, de 01 de abril de 2021. Secretaria Municipal de Administração, Roberta Regina Rodrigues Soares.

Publicado por: JONAS ALMEIDA NASCIMENTO SILVA  
Código identificador: f30f16fd6dcf0342403ec0575c742781

**PREFEITURA MUNICIPAL DE GONÇALVES DIAS**

**PREGÃO ELETRÔNICO Nº 11/2025 AVISO DE LICITAÇÃO**

O Município de Gonçalves Dias/MA, torna público que realizará licitação na modalidade Pregão Eletrônico nº 11/2025, Tipo Menor Preço, Processo Administrativo nº 42/2025, que tem como objeto o registro de Preços para futura e eventual contratação de empresa especializada na prestação de serviços de organização de eventos diversos para a Prefeitura Municipal de Gonçalves Dias - MA, compreendendo as etapas de planejamento, organização, execução, operacionalização, produção, bem como a locação de equipamentos e demais serviços correlatos necessários à realização das atividades, conforme condições e especificações apresentadas no Anexo I - Termo de Referência do Edital e seus anexos. **Data de abertura da sessão: dia 11/06/2025, às 14h00.** O Edital poderá ser consultado pelo sistema Sinc-Contrata/TCEMA, ou no sítio da Prefeitura de Gonçalves Dias /MA, através do endereço eletrônico:

**TERMO DE HOMOLOGAÇÃO, INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 012/2025**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 00.063/2025**

**INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 012/2025**

**TERMO DE HOMOLOGAÇÃO**

Após constatada a regularidade dos atos procedimentais, acostado no parecer técnico, e no parecer jurídico, e nas demais peças deste processo, A Secretaria de Administração, Planejamento e Finanças, da Prefeitura Municipal de Fortaleza dos Nogueiras, no uso de suas atribuições legais, com base nas informações constantes no Termo de autorização da INEXIGIBILIDADE Nº 012/2025, e de acordo com o que dispõe da Lei Federal nº 14.133/2021, resolve homologar o presente processo de INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, com o OBJETO: Locação de um imóvel urbano, localizado na Rua Presidente Médici, S/N, Bairro Centro - Fortaleza dos Nogueiras - Ma, destinado ao funcionamento do Anexo I da Prefeitura Municipal de Fortaleza dos Nogueiras - Ma, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas no termo de referência, em favor da Sra. ANA CLARA SOUZA ALENCAR CASTELO