

**SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÕES E CONTRATOS - SLC**

**INEXIGIBILIDADE Nº 02/2025**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0201.04/2025-  
PMB**

**OBJETO: Locação de imóvel destinado a abrigar as instalações da Polícia Legista, em conformidade com as disposições estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021.**

**VOLUME 1**

**Órgão Gerenciador: Secretaria Municipal de Finanças, Planejamento e  
Gestão Tributária**

**-BALSAS/MA-**

## Comunicação Interna nº 02/2025 DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA

Pelo presente instrumento, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, encaminha-se à consideração da Secretária Municipal de Licitações e Contratos o Documento de Formalização da Demanda – DFD, para subsidiar o processo de contratação referente a locação de imóvel para atender as necessidades abaixo explicitadas.



### Unidade Requisitante

Secretaria Municipal de Finanças, Planejamento e Gestão Tributária  
Secretário: Diego Silva Scherer



### Objeto

Locação de imóvel destinado a abrigar as instalações da Polícia Legista, em conformidade com as disposições estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021.

### Justificativa da Necessidade

A locação de um imóvel para a Polícia Legista justifica-se como uma medida estratégica e relevante para garantir a continuidade das atividades essenciais do órgão, que incluem exames periciais, necropsias e outros procedimentos técnico-científicos fundamentais para a investigação criminal. Além de assegurar a eficiência e a celeridade na elucidação de crimes, essa medida contribui diretamente para a promoção da justiça, refletindo na confiança e segurança da população.

O contrato anterior, firmado pela administração passada, encerrou-se em 31 de dezembro de 2024, coincidindo com o término do mandato. À época, decidiu-se não prorrogar o contrato em função de discussões sobre a possibilidade de realocação das instalações para outro espaço. No entanto, após um estudo técnico e criterioso conduzido pela gestão atual, concluiu-se que a manutenção do imóvel atual apresenta o melhor custo-benefício. O espaço já se encontra adaptado às exigências específicas das atividades da Polícia Legista, atendendo rigorosamente às normas de segurança, saúde ocupacional e funcionalidade, fatores pertinentes para o adequado exercício de suas atribuições.

A Polícia Legista exerce uma função importante na investigação criminal, elaborando laudos periciais que auxiliam na elucidação de crimes e na garantia dos direitos dos cidadãos. A locação de um imóvel adequado permitirá que os peritos atuem com mais eficiência e segurança, fortalecendo a justiça e a segurança pública do município.

A parceria institucional entre a Prefeitura Municipal de Balsas e o Governo do

**PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS**

Praça Prof. Joca Rego, Centro, Balsas/Maranhão | 65800-000  
CNPJ n.º 06.441.430/0001-25 | Contato: (99) 3541-2197

Estado do Maranhão fortalece essa solução. A Prefeitura assume os custos com o aluguel do imóvel, enquanto o Estado, por intermédio da Polícia Civil, é responsável pela gestão plena da Polícia Legista, incluindo a administração de pessoal, aquisição de materiais e equipamentos necessários, bem como a supervisão das atividades realizadas.

O processo de contratação será conduzido em conformidade com os dispositivos da Lei nº 14.133/2021, que estabelece normas gerais para licitações e contratos administrativos, garantindo transparência, eficiência e legalidade em todas as etapas do processo. Essa legislação assegura a escolha da melhor proposta com base em critérios técnicos e econômicos, priorizando o interesse público e a otimização dos recursos disponíveis.

#### **Data Prevista da Demanda**



O período estimado para o início da execução do objeto é no **mês de fevereiro de 2025**, com **duração de 11 (onze) meses**, contando a partir da data de assinatura de contratação vigente.

Segue anexo, Declaração de inexistência de imóvel próprio e disponível da Administração Pública.

Solicito e autorizo a autuação processual, com a adequada instrução da fase preparatória do certame, a ser realizada pela equipe de Planejamento da Secretaria Municipal de Licitações e Contratos. Após a conclusão dessa etapa, encaminhe-se para o devido prosseguimento.

Declaro que a formalização da demanda acima identificada se faz necessária pelos motivos expostos na justificativa da necessidade do presente documento.

Balsas - MA, 02 de janeiro de 2025.



Diego Silva Scherer

Secretário Municipal de Finanças, Planejamento e Gestão Tributária

## DECLARAÇÃO

Eu, Emílio Portela Ribeiro, na qualidade de Secretário Municipal de Administração e Recursos Humanos, e no exercício de minhas atribuições legais, **DECLARO**, nos termos da Lei nº 14.133/2021, que, após análise detalhada do patrimônio público municipal, foi constatado que não existe imóvel de propriedade pública disponível que atenda aos critérios estruturais, de localização e capacidade necessários para abrigar as instalações da Polícia Legista.

Diante da inexistência de imóvel público que reúna as condições importantes para a efetiva realização das atividades técnico-científicas desenvolvidas pela Polícia Legista, tais como exames periciais e necropsias, faz-se imprescindível a locação de imóvel particular.

Sendo assim, solicita-se ao Secretário Municipal de Finanças, Planejamento e Gestão Tributária, Diego Silva Scherer, que encaminhe esta declaração à Secretaria Municipal de Licitações e Contratos, a fim de viabilizar a abertura do processo licitatório correspondente à locação do imóvel, observando os dispositivos legais aplicáveis.

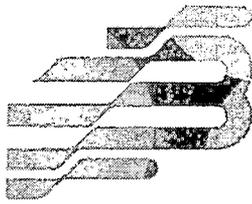
Esta declaração é emitida com base nos princípios da eficiência, transparência e responsabilidade na gestão pública, visando garantir a continuidade e qualidade das atividades essenciais da Polícia Legista.

Balsas - MA, 02 de janeiro de 2025.



---

Emílio Portela Ribeiro  
(Secretaria Municipal de Administração e Recursos Humanos)



**PREFEITURA DE  
BALSAS**  
AVANÇO E OPORTUNIDADE

**SEFIN**

Secretaria Municipal de Finanças,  
Planejamento e Gestão Tributária

0005

## DECLARAÇÃO

Eu, **Diego Silva Scherer**, na qualidade de **Secretário Municipal de Finanças, Planejamento e Gestão Tributária**, no pleno exercício de minhas atribuições legais, **DECLARO**, nos termos da Lei nº 14.133/2021, que, após análise técnica detalhada, a **manutenção do espaço atualmente utilizado para as atividades da Polícia Legista foi considerada a solução mais vantajosa para a Administração Pública.**

O contrato anterior (Contrato nº 383/2023), vigente até 31 de dezembro de 2024, não foi renovado pela gestão passada devido à possibilidade de realocar as atividades para outro espaço. Entretanto, após estudos técnicos realizados pela gestão atual, concluiu-se que a manutenção do local apresenta o melhor custo-benefício. O espaço já se encontra integralmente adaptado às exigências estruturais, técnicas e operacionais, atendendo às normas de segurança, funcionalidade e saúde ocupacional.

A permanência no local evita custos elevados e desnecessários com reformas, adaptações e eventual interrupção das atividades, assegurando a continuidade imediata dos serviços essenciais realizados pela Polícia Legista, que têm uma função indispensável na investigação criminal e na garantia da justiça.

Dessa forma, **solicita-se à Secretaria Municipal de Licitações e Contratos que adote as providências necessárias para a abertura de processo licitatório visando à locação do referido imóvel**, em conformidade com as disposições legais aplicáveis, considerando que o espaço atende plenamente às necessidades específicas das atividades da Polícia Legista.

Além disso, **convoca-se que a Secretaria Municipal de Licitações e Contratos requisite o estudo técnico detalhado que embasou esta decisão**, para que seja anexado ao processo licitatório como comprovação técnica e administrativa.

Também **requer-se que a Secretaria Municipal de Licitações e Contratos consulte o setor competente para verificar a disponibilidade de dotação orçamentária suficiente e adequada no orçamento vigente**, garantindo, assim, a viabilidade financeira da contratação.

Esta declaração fundamenta-se nos princípios da eficiência, transparência e responsabilidade administrativa, com o objetivo de assegurar condições adequadas para a continuidade e qualidade dos serviços prestados pela Polícia Legista à sociedade.

Balsas - MA, 02 de janeiro de 2025.

Diego Silva Scherer

(Secretaria Municipal de Finanças, Planejamento e Gestão Tributária)

**PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS**

Praça Prof. Joca Rego, Centro, Balsas/Maranhão | 65800-000

CNPJ n.º 06.441.430/0001-25 | Contato: (99) 3541-2197

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP



### Unidade Requisitante

Secretaria Municipal de Finanças, Planejamento e Gestão Tributária



### Alinhamento com o Planejamento Anual

A necessidade objeto do presente estudo possui previsão no plano de contratações anual da Organização.



### Equipe de Planejamento

Gracivania Souza da Graça Silva

### Problema Resumido

A locação do imóvel destinado à Polícia Legista é uma medida importante para garantir um espaço adequado às atividades de exames periciais, necropsias e outros procedimentos técnico-científicos, fundamentais para a elucidação de crimes e a promoção da justiça. A ausência de uma estrutura própria expõe fragilidades no planejamento administrativo, tornando a locação uma solução prática, porém exigente em termos de viabilidade técnica, financeira e jurídica.



O encerramento do contrato anterior, em 31 de dezembro de 2024, trouxe novos desafios. Na gestão passada, decidiu-se não renovar o contrato em função da possibilidade de mudança de instalações. Contudo, após análise criteriosa, a nova gestão concluiu que a permanência no imóvel adaptado é a melhor alternativa, pois o local atende plenamente às exigências técnicas, sanitárias e de segurança, além de satisfazer as necessidades operacionais da Polícia Legista.

A escolha pela locação, em vez da aquisição de um imóvel próprio, reflete uma estratégia para otimizar o uso dos recursos públicos, promovendo flexibilidade administrativa e possibilitando que investimentos sejam direcionados para áreas prioritárias. Esse modelo de gestão é viabilizado por uma parceria entre a Prefeitura Municipal de Balsas e o Estado do Maranhão, na qual a Prefeitura se responsabiliza pelos custos do aluguel, enquanto o Estado, por meio da Polícia Civil, gerencia as operações da Polícia Legista, incluindo a equipe, os equipamentos e os materiais necessários.

Portanto, a locação do imóvel demonstra o compromisso da administração pública em garantir a continuidade dos serviços técnico-científicos com eficiência, qualidade e uso responsável dos recursos públicos.

Em atendimento ao inciso I do art. 18 da Lei 14.133/2021, o presente instrumento caracteriza a primeira etapa do planejamento do processo de contratação e busca atender

**PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS**

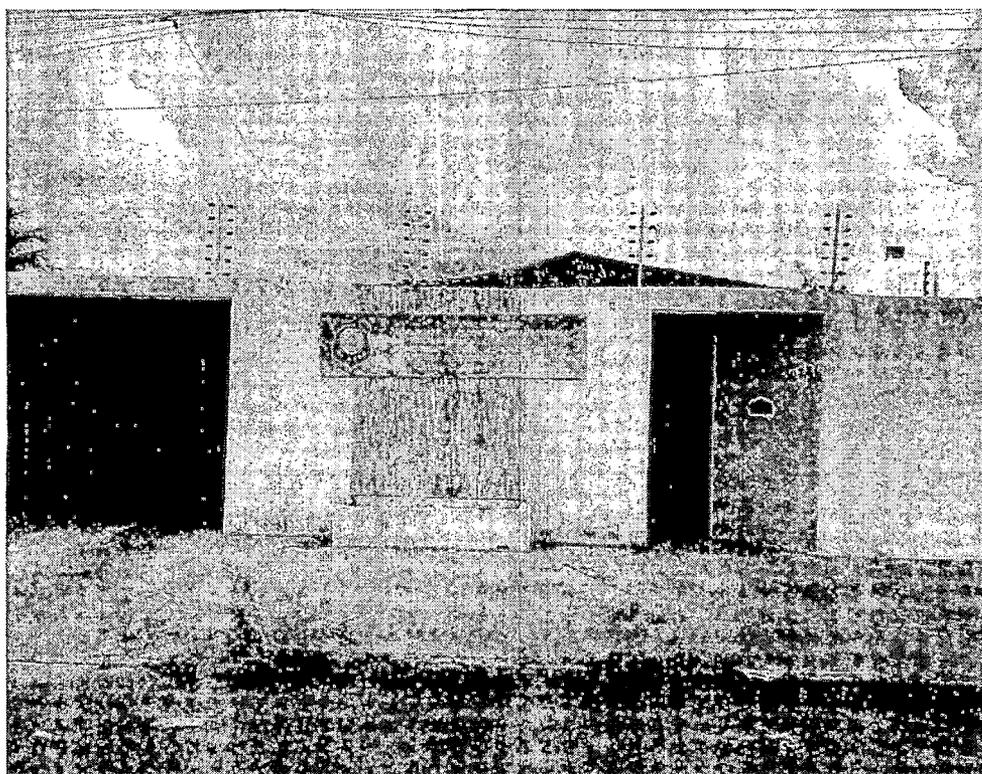
Praça Prof. Joca Rego, Centro, Balsas/Maranhão | 65800-000  
CNPJ n.º 06.441.430/0001-25 | Contato: (99) 3541-2197

0015  
Sip.

**SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS**  
**PROPRIETÁRIO (A): PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS**  
**REF.: DETERMINAÇÃO DE VALOR DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

**Data: janeiro / 2025**

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**



**LOCALIZAÇÃO: BAIRRO POTOSÍ**  
**BALSAS - MA**

# Laudo de Avaliação

0016  
S.

Solicitante <b>PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS</b>
--

## 1 - IDENTIFICAÇÃO

Proprietário <b>PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS</b>	Objetivo Determinação de Valor de Locação de imóvel
Endereço do Imóvel Rua Dr Paulo Fonseca, Qd 183, lote nº 15, nº 273	Outros Complementos IML
Bairro Potosí	Cidade Balsas
Município Balsas	UF MA

## 2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Usos predominantes <input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Residencial multifamiliar <input type="checkbox"/> Residencial unifamiliar	Infra-estrutura urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Telefone	Serviços públicos e comunitários <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Esgoto pluvial <input checked="" type="checkbox"/> Gás canalizado <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública
	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo <input type="checkbox"/> Transporte coletivo <input checked="" type="checkbox"/> Comércio <input type="checkbox"/> Rede Bancária	<input checked="" type="checkbox"/> Escola <input checked="" type="checkbox"/> Saúde <input checked="" type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Lazer

## 3 - TERRENO

Forma <b>IRREGULAR</b>	Cota/Greide Acima do greide da rua	Inclinação Plano / semiplano	Situação ESQUINA	Superfície Seco
Área 420,00 m <sup>2</sup>	Frente 14,00 m	Fundos 14,00 m	Lado Esquerdo 30,00 m	Lado Direito 30,00 m
Fração Ideal %				

## 4 - AVALIAÇÃO

Valor da avaliação R\$ 6.500,00	Extenso seis mil e quinhentos reais.
Global	Itemizada
Área (m <sup>2</sup> ) 235,00	Terreno
Valor/m <sup>2</sup> 6.500,00	Edificação
Valor total (R\$) 6.500,00	Benfeitorias
Precisão/Fundamentação Precisão I e Fundamentação II	Metodologia Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Desempenho de mercado Normal	Absorção pelo mercado Rápida
Função Estimativa	Número de ofertas Médio
Nível de demanda Médio	
Valor Total = 1/((+1,682516632E-005+2,800151673E-006*ln(Frente))+0,005137581619/Área Total-1,577317664E-005*Localização)	

## 5 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

d) A liquidez e o valor do imóvel, no mercado imobiliário local, são afetados por fatores significativamente: Em caso de valorizantes ou desvalorizantes, explicitar:	<input checked="" type="checkbox"/> Valorizantes	<input type="checkbox"/> Desvalorizantes	<input checked="" type="checkbox"/> Nenhum
--	--	--	--

## 6 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula no RGI 15.112	Ofício 1º	Comarca Balsas
Outros documentos Registro de Imóveis - Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 15.112, Livro 2-BP, folha 149		
As informações constantes da documentação apresentada, apresentam conformidade com a realidade do imóvel vistoriado? <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não Se a opção não for assinalada, citar a divergência aparente:		

## 7 - OBSERVAÇÕES

Para a avaliação do imóvel em questão foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme NBR 14.653-2, baseado em processo de inferência estatística, com adoção de modelo de regressão linear múltipla.

10.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:  
Na pesquisa efetuada no mercado local foram obtidos 18 elementos, sendo 18 efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a aluguéis de imóveis com características semelhantes ao imóvel em questão, localizados na Zona Urbana do Município de Balsas-MA, contemplando o período de 02/01/2025 a 10/01/2025. Coordenada de Localização do Imóvel: S 07°31'01,97" W 46°02'17,18"

AURELIO NICARETTA NETO

Local/data  
Balsas - MA, 10 de janeiro de 2025

AURELIO NICARETTA NETO  
Responsável Técnico  
CREA-MA: 1116214806



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

**CREA-MA**

ART OBRA / SERVIÇO 0017  
Nº MA20250866626

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Maranhão

INICIAL

1. Responsável Técnico

**AURELIO NICARETTA NETO**

Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**

RNP: 1116214806

Registro: 1116214806MA

2. Dados do Contrato

Contratante: **PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS**

**POVOADO PROFESSOR JOCA REGO**

Complemento:

Bairro: **CENTRO**

Cidade: **BALSAS**

UF: **MA**

CPF/CNPJ: **06.441.430/0001-25**

Nº: **121**

CEP: **65800000**

Contrato: **Não especificado**

Celebrado em:

Valor: **R\$ 1.500,00**

Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional: **Agricultura familiar**

3. Dados da Obra/Serviço

**RUA Rua dr Paulo Fonseca**

Nº: **273**

Complemento: **quadra 183, lote nº 15**

Bairro: **Potosi**

Cidade: **BALSAS**

UF: **MA**

CEP: **65800000**

Data de Início: **02/01/2025**

Previsão de término: **10/01/2025**

Coordenadas Geográficas: **-7.533501, -46.040656**

Finalidade: **Comercial**

Código: **Não Especificado**

Proprietário: **PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS**

CPF/CNPJ: **06.441.430/0001-25**

4. Atividade Técnica

14 - Elaboração

Quantidade

Unidade

9 - Avaliação > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE ACESSIBILIDADE DE EDIFICAÇÃO >  
#1.1.3.2 - PARA FINS COMERCIAIS

1,00

un

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

5. Observações

Avaliação para a locação de um imóvel comercial urbano com área de 420,00 m².

6. Declarações

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004 e 9451/2018.

7. Entidade de Classe

**CLUBE DE ENGENHARIA DO MA**

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

**AURELIO NICARETTA NETO - CPF: 018.433.633-30**

Local

data

**PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS - CNPJ: 06.441.430/0001-25**

9. Informações

\* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

10. Valor

Valor da ART: **R\$ 103,03**

Registrada em: **13/01/2025**

Valor pago: **R\$ 103,03**

Nosso Número: **8306035798**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-ma.sitac.com.br/publico/>, com a chave: 98x0Z  
Impresso em: 14/01/2025 às 10:47:33 por: , ip: 177.129.224.232





**PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS**  
**BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO**

0018  
*efm*

Data/hora da consulta: 15/05/2024 - 01:30:36

Usuário: MARCELA COSTA DOS SANTOS

**DADOS GERAIS DO IMÓVEL**

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:	000018397	EDIFICAÇÕES:	1
VALOR TERRITORIAL:	RS 18.385,10	VALOR PREDIAL:	RS 23.763,96
VALOR VENAL TOTAL:	RS 42.149,06	VALOR DO IPTU:	RS 148,60
USO DO IMÓVEL:	RESIDENCIAL	CONDOMÍNIO:	NÃO
REF. CADASTRAL	010301830015000	IDADE DO IMÓVEL:	

**LOCAL DO IMÓVEL**

LOGRADOURO:	Rua (03) DR PAULO FONSECA	DISTRITO:	URBANO
COMPLEMENTO:	s	SETOR:	SETOR 3 (03)
BAIRRO:	POTOSI	QUADRA:	0183
NÚMERO:	00000	LOTE:	0015
CEP:	65800000	UNIDADE:	001

**ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA**

LOGRADOURO:	Rua (03) DR PAULO FONSECA	UF/MUNICÍPIO:	BALSAS MA
COMPLEMENTO:	S	NÚMERO:	00000
BAIRRO:	POTOSI	CEP:	65800000
TELEFONE:		FAX:	
EMAIL:			

**PROPRIETÁRIO**

NOME:	CLAUDIA MARIA DUARTE AHUAD	CPF:	31540899349
CIDADE/UF:	BALSAS	AQUISIÇÃO:	2013
ENDEREÇO:	Rua 03	NÚMERO:	273
COMPLEMENTO:		CEP:	65800000
BAIRRO:	POTOSI	QUADRA:	
FONE:		FAX:	
EMAIL:			

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA DO TERRENO:	420,00 m <sup>2</sup>	FRAÇÃO IDEAL:	1
TESTADA PRINCIPAL:	14,00 metros	LATERAL DIREITA:	30,00 metros
LATERAL ESQUERDA:	30,00 metros	FUNDO:	30,00 metros

OCUPAÇÃO DO LOTE	PEDOLOGIA	TOPOGRAFIA	SITUAÇÃO	ARBORIZAÇÃO
Const. paralizada	Firme	Plana	Gleba	Mais de 3
LIMITES	PATRIMÔNIO			
Cerc./Murado	Outros			

---

**OFÍCIO DE SOLICITAÇÃO DE PROPOSTA DE LOCAÇÃO**

---

**Ofício Nº 03/2025 – SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÕES E CONTRATOS**

Balsas, MA, 13 de janeiro de 2025.

A

Claudia Maria Duarte Ahuad

**Assunto: solicitação de proposta de locação de imóvel.**

Prezado Senhor(a),

Tendo em vista a vantajosidade econômica para o Município de Balsas/MA e as disposições legais pertinentes, consulto V. S<sup>a</sup>. sobre a possibilidade de formalização de proposta para a locação do imóvel de sua propriedade, situado na Rua Dr. Paulo Fonseca, Qda. 183, Bairro Potosí.

A locação em questão tem como finalidade abrigar as instalações da Polícia Legista, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, dada a singularidade e as condições excepcionais do imóvel oferecido.

Cabe a elaboração de uma Carta Proposta de Locação, a qual deverá conter, necessariamente, as seguintes informações:

- **Nome completo do locador;**
- **Número do CNPJ do locador;**
- **Nome do representante legal, quando aplicável;**
- **Preço unitário de cada item solicitado, bem como o valor total da proposta;**
- **O prazo de validade da proposta (informado tanto em algarismos quanto por extenso);**
- **Condições gerais de locação, incluindo a duração do contrato e responsabilidades;**
- **Garantias exigidas, se houver;**
- **Outras condições pertinentes à locação, conforme sua conveniência;**
- **Assinatura do proponente.**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS**

Praça Prof. Joca Rego, Centro, Balsas/Maranhão | 65800-000  
CNPJ n.º 06.441.430/0001-25 | Contato: (99) 3541-2197

Além disso, em caso de manifestação favorável à proposta, solicitamos a remessa dos documentos de habilitação apresentados na licitação, devidamente atualizados, incluindo a habilitação jurídica e fiscal, conforme exigido pela legislação vigente.

Ressaltamos que a locação do referido imóvel visa atender a uma necessidade premente e imprescindível da administração pública, conforme as especificações e justificativas expostas.

Aguardamos a apresentação da proposta no prazo que V. S<sup>a</sup>. considerar adequado, requer-se que a proposta seja encaminhada no prazo máximo de **48 (quarenta e oito) horas úteis**.

As informações e/ou esclarecimentos necessários por parte das empresas deverão ser encaminhados exclusivamente para o endereço eletrônico: **cplbalsas2017@gmail.com**.

Atenciosamente,



---

Caroline Alves Ribeiro  
(Secretária Municipal de Licitações e Contratos)

---

**CARTA PROPOSTA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

---

**À**

Prefeitura Municipal de Balsas  
Inscrita no CNPJ 06.441.430/0001-25  
Praça Prof. Joca Rego, Centro  
Balsas, MA – CEP: 65800-000

**Assunto:** Proposta de Locação de Imóvel

Prezado(s) Senhor(es),

Em atenção à solicitação apresentada por esta respeitável Prefeitura Municipal de Balsas, tenho a honra de submeter a presente proposta para a locação do imóvel situado Rua Dr. Paulo Fonseca, Qda. 183, Bairro Potosí, conforme descrito abaixo:

**1. DADOS DO PROPONENTE:**

- **Nome do Locador:** Claudia Maria Duarte Ahuad
- **CPF:** 315.408.993-49
- **Endereço:** Rua Dr. Paulo Fonseca, Qda. 183, Bairro Potosí

**2. O imóvel proposto para locação apresenta as seguintes características:**

- **Área total:** 420m<sup>2</sup>;
- **Composição:** Com salas amplas, banheiros, espaços para reuniões;
- O imóvel encontra-se em excelente estado de conservação, pronto para atender às necessidades da Polícia Legista.

**3. Condições da proposta de locação:**

- **Valor mensal de aluguel:** R\$ 5.454,54 (Cinco mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e quatro centavos);
- **Valor total da locação:** R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais);
- **Prazo de locação:** 11 (onze) meses, contando com a data de vigência da assinatura;
- **Validade da proposta:** 90 (noventa) dias corridos, contados a partir da data de envio desta carta.

**4. Condições gerais de locação:**

COPIA  
BOBES:

- O imóvel será utilizado exclusivamente para as atividades exercidas pela Polícia Legista;
- O locatário deve comprometer-se a manter o imóvel em perfeitas condições de uso, realizando manutenções preventivas e corretivas, conforme necessário;
- O contrato de locação será formalizado após a aceitação desta proposta por parte da Prefeitura Municipal de Balsas.

Com base nas condições acima expostas, coloca-me à disposição para fornecer quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários e aguarda a formalização da aceitação desta proposta por parte da Prefeitura Municipal de Balsas.

Cordialmente,

Balsas - MA, 16 de janeiro de 2025.

  
Claudia Maria Duarte Ahud  
(Proprietária do imóvel)



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
REGISTRO CIVIL

ESTADO DO MARANHÃO  
COMARCA DE ESTREITO  
MUNICÍPIO DE ESTREITO  
DISTRITO DE SEDE  
Dianilice Cutrim Rodrigues  
Registradora Notaria



**CERTIDÃO DE CASAMENTO**

Certifico que, sob n.º 429, às fls. 129, do livro n.º B-02, de registro de casamento, verifiquei constar que e no dia seis (06) de setembro (09) de mil novecentos e oitenta e oito (1988), foi celebrado o assento de casamento do casal: JOSÉ RIBEIRO MIRANDA NETO e CLÁUDIA MARIA DUARTE AHUAD, contraído perante o 1º Suplente de Juiz de paz Luiz Orlando L. Gonçalves, e as testemunhas Joanielson Alves Guimarães e Gracilda Martins Moreira.

Ele, nascido em Fortaleza dos Nogueiras - MA, aos onze (11) do mês de fevereiro (02) do ano de mil novecentos e sessenta e sete (1967), profissão comerciante, residente e domiciliado nesta cidade, filho de LUPÉRCIO MARTINS ARRUDA e GERCY MIRANDA ARRUDA.

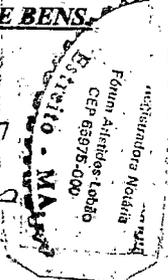
Ela, nascida em Balsas-MA, aos trinta e um (31) de março (03) do ano de mil novecentos e sessenta e nove (1969), profissão estudante, residente e domiciliada em na Cidade de Balsas-MA, filha de SALOMÃO AHUAD ZOBE e MARIA ALICE ALVES DUARTE.

A Nubente passará a chamar-se: CLÁUDIA MARIA DUARTE AHUAD MIRANDA.  
Foram apresentados os documentos exigidos pelo art. 1.525 C.C I, II, III e IV do Código Civil Brasileiro.  
Observações: 2ª. Via, assento feito dia 06/09/1988.  
O regime adotado é COMUNHÃO PARCIAL DE BENS.

O referido é verdade dou fé

Estreito-MA, 30 de julho (07) de 2007

*Dianilice Cutrim Rodrigues*  
Registradora Notaria



**AVERBAÇÃO**

Nesta data procedi com a devida averbação á margem do registro dos Divorciados do assento de casamento de JOSÉ RIBEIRO MIRANDA NETO e CLÁUDIA MARIA DUARTE AHUAD, conforme carta Precatória de Averbação sob nº 108/96, pelo MM. Juiz de Direito Drº Gilberto de Moura Lima, da 2º vara da Comarca de Balsas-MA, por força da sentença proferida em 24/04/66, conforme mandado de averbação da ação: Separação Judicial em Divorcio do processo nº 4.393/96, pela escrivão: Maria Albuquerque e Silva, do cartório do 2º ofício, da 2º vara. O referido é verdade dou fé.

Estreito-MA, 28/06/1996. • Eu, *Dianilice Cutrim Rodrigues* registradora notaria subscrevi.  
Estreito-MA, 30/07/2007.  
*Dianilice Cutrim Rodrigues*  
Registradora Notaria

CARTÓRIO DE BALSAS Wilson Maxwell Franco Santos - Tabelião Registrador  
2º Ofício  
Praça Getúlio Vargas 180 - Centro - Balsas - MA - CEP 65900-000  
Fone: (68) 3192-2020 - E-mail: wfranco@cartoriobalsas.com.br

Autentico a presente fotocópia por conferir com o original que me foi apresentado. Dou fé.  
AUTENT030668FUYI2Q3OSLPZT917. Emolumentos: 5,44  
FERC: 0,16, FEMP: 0,21, FADEP: 0,21  
Balsas/MA, 20 de Novembro de 2023.

*Leticia Fortaleza Ferrao*  
LETICIA FORTALEZA FERRAO  
ESCREVENTE AUTORIZADA



0025  
Z...

**Equatorial Maranhão Distribuidora de Energia S.A.**  
 Alameda A. Od SOS, nº 100,  
 Loteamento Quitandinha Altos do Cahau, São Luis - MA  
 CEP: 65 070-800  
 Insc. Estadual: 12051511-3 CNPJ: 06.272.793/0001-84  
 Tarifa Social de Energia Elétrica criada pela Lei nº 432/02

SUBGRUPO: B1 TIPO DE TARIFA: CONVENCIONAL MONOFASIA GRUPO TENSÃO: B  
 CLASSIFICAÇÃO: Residencial Pleno TENSÃO NOMINAL: 220 V - FIO  
 SUBCLASSE: RESIDENCIAL MONOFASIA TIPO DE FORNECIMENTO: Monofásico  
 INSTALAÇÃO: 44144166  
 UL/SEQ: BS15B002-3130

**CLAUDIA MARIA DUARTE AHUAD**  
 AV DR JAMILDO S/H SAO LUIS CEP: 65800-000 BALSAS MA  
 CPF: \*\*\*.408.99\*-\*\*

Conta Contrato  
**8016436363**

Parcelo de Negócio  
**10691672**

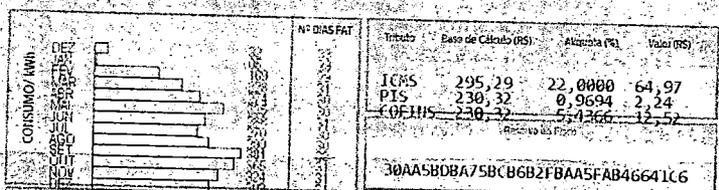
Conta mês: 12/2024  
 Total a pagar: R\$ 324,03  
 Vencimento: 06/01/2025

NOTA FISCAL N. 105255119 - SERIE 000  
 DATA EMISSAO: 26/12/2024  
 Consulte pela Chave de Acesso em:  
<https://dfe-portal.svcs.rs.gov.br/NF3E/Consulta>  
 Chave de acesso:  
 2.1241206272793000184660001052551192014419245  
 EMISSAO EM CONFIANÇA  
 Pendente de autorização

Datas das Leituras	Leitura Anterior	Leitura Atual	Nº de Dias	Próxima Leitura
	25/11/2024	26/12/2024	31	24/01/2025

Itens de Fatura	Quant.	Preço unit. c/trib.	Tarifa unit. (R\$)	PIS/COFINS	ICMS	Valor (R\$)
Consumo (kWh)	302	0,972642	0,710810	14,70	64,69	294,04
Adicional Bandeira				0,06	0,28	1,25

Itens Financeiros	Valor (R\$)
Cip-Ilum Pub Prof Hunic	21,58
Multa	6,50
Correcao Monetaria	0,23
Juros	0,43



Medidor	Grandezas	Postos horários	Leitura Anterior	Leitura Atual	Const. Medidor	Consumo
2521724186	Consumo	ativo Total	50.904	51.206	1,00	302

Fator de Potência	Perdas no Ramal	Resolução ANEEL	Apresentação	RP do Programa Social
0	0,00 %	3376/24	26/12/2024	

\* Períodos: Band. Tarif.: Amarela : 26/11 - 30/11 Verde : 01/12 - 26/12

Composicao do Consumo (R\$)					
Compra de Energia Transmissao	Distribuição	Encargos Setoriais	Perdas	Tributos	Outros
64,21	19,33	85,38	29,88	16,84	79,73
Total: 295,47					

**PAGUE AQUI COM PIX**

Utilize o QR Code ao lado

#segurança #inovação

Classificação: Residencial Pleno		Tipo de Fornecimento: MONOFÁSICO	
Tensão Nominal Disp: 220 V Lim Min: 202 V Lim Max: 231 V			
CLAUDIA MARIA DUARTE AHUAD INSTALAÇÃO: 44144166 CPF: ***.408.99** AV DR JAMILDO, S/N, CEP: 65800-000 SAO LUIS - BALSAS - MA			
		Parcelo de Negócio	
		10691672	
		Conta Contrato	
		3016436363	
Conta Mês	Vencimento	Total a Pagar	
12/2024	06/01/2025	R\$ 324,03	

Data das Leituras	Leitura Anterior	Leitura Atual	Nº de Dias	Próxima Leitura
	25/11/2024	26/12/2024	31	24/01/2025



NOTA FISCAL Nº 105255119 - SÉRIE 000 /  
DATA DE EMISSÃO: 26/12/2024  
Consulte pela Chave de Acesso em:  
<https://dfe-portal.svrs.rs.gov.br/NF3E/Consulta>  
chave de acesso:  
21241206272793000184660001052551192014419245  
Protocolo de autorização: 3212400030087589 -  
26/12/2024 às 11:12:42

**INFORMAÇÕES PARA O CLIENTE**

- Períodos: Band. Tarif.: Amarela : 26/11 - 30/11 Verde : 01/12 - 26/12

Itens de Fatura	Quant.	Preço Unit.(R\$) com Tributos	Tarifa Unit.(R\$)	PIS/COFINS(R\$)	ICMS (R\$)	Valor(R\$)	Tributo	Base(R\$)	Aliquota(%)	Valor(R\$)	
Consumo (kWh)	302	0,973642	0,710810	14,70	64,69	294,04	ICMS	295,29	22,0000	64,97	
Adicional Bandeira				0,06	0,28	1,25	PIS	230,32	0,9694	2,24	
							COFINS	230,32	5,4366	12,52	
<b>FINANCEIROS</b>											
Cip-Ilum Pub Pref Munic						21,58					
Multa						6,50					
Correção Monetária						0,23					
Juros						0,43					

CONS UM O k W h	DEZ/23	<input type="checkbox"/>	32
	JAN/24	<input type="checkbox"/>	5
	FEV/24	<input type="checkbox"/>	169
	MAR/24	<input type="checkbox"/>	228
	ABR/24	<input type="checkbox"/>	274
	MAI/24	<input type="checkbox"/>	335
	JUN/24	<input type="checkbox"/>	288
	JUL/24	<input type="checkbox"/>	270
	AGO/24	<input type="checkbox"/>	299
	SET/24	<input type="checkbox"/>	381
OUT/24	<input type="checkbox"/>	365	
NOV/24	<input type="checkbox"/>	324	
DEZ/24	<input type="checkbox"/>	302	
<input type="checkbox"/> Ativo			

Medidor	Grandeza	Posto Horário	Leitura Anterior	Leitura Atual	Const. Medidor	Consumo	Reservado ao Fisco			
12521724186	Consumo	ATIVO TOTAL	50.904	51.206	1,00	302 kWh	30AA.5BDB.A75B.CB6B.2FBA.A5FA.B466.41C6			
Resolução ANEEL							Apresentação		Nº do Programa Social	
3376/24							26/12/2024			

**VISO DE VENCIMENTO**

**CENTRAL DE ATENDIMENTO**  
**LIGUE GRÁTIS 116**  
ATENÇÃO GRATUITO 24h  
Ativa o serviço em: [www.equatorialma.com.br](https://www.equatorialma.com.br)  
@equatorialma @equatorialma @equatorialma

**DIREITOS**  
É direito do consumidor ou da central geradora de solicitar à distribuidora o detalhamento do apuramento dos indicadores DCE, FIC, DCE e DCEI 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.

Ouvidoria Equatorial: 0800 286 9803  
Ligue grátis de telefones fixos e móveis, de segunda a sexta, das 8h às 17h e das 18h às 19h

Agência Nacional de Energia Elétrica (ANEEL) 167  
Ligue grátis de telefones fixos e móveis.

<b>BANCO DO BRASIL</b>	001-9	00190.00009 03373.382161 00811.285170 2 0000000032403	Pague através do PIX. É mais facilidade pra você. Para realizar o pagamento, utilize o QR CODE abaixo.
LOCAL DE PAGAMENTO <b>PAGÁVEL PREFERENCIALMENTE NO BANCO DO BRASIL</b> BENEFICIÁRIO <b>EQUATORIAL MARANHÃO DISTRIB. DE ENERGIA S.A.</b> DATA DOCUMENTO: 26.12.2024 USO DO BANCO:			
INSTALAÇÃO: 44144166 REFERÊNCIA: 12/2024 ESPECIE DOCUMENTO: DM ACEITE: N DATA PROCESSAMENTO: 26.12.2024 VALOR:			
VENCIMENTO: 06.01.2025 AGÊNCIA/CODIGO BENEFICIÁRIO: NOSSO NÚMERO: 33733821600811285 (-) VALOR DOCUMENTO: 324,03			
INFORMAÇÕES DE RESPONSABILIDADE DO BENEFICIÁRIO PAGÁVEL EM TODAS AS INSTITUIÇÕES BANCÁRIAS EM CASO DE ATRASO, MULTAS, JUROS E CORREÇÃO SERÃO COBRADOS NA PRÓXIMA FATURA.			
NOME DO PAGADOR/CPF/CNPJ/ENDEREÇO: CLAUDIA MARIA DUARTE AHUAD 315.408.993-49			



0027



SERVICO AUTONOMO DE AGUA E ESGOTO - S.A.A.E.  
 TRAVESSA DO SALIM, 85 - CENTRO  
 BALSAS - MA - CEP: 65.800-000  
 C.N.P.J.: 06.417.398/0001-42 - Fone: (99) 3541-2235

FOLHA:1/1

INSCRIÇÃO	CLS	TAR	RES	CDM	IND	PUB	OUT	NF / CONTA	EMIÇÃO	MES / FAT.
0004227.2	PBM	R-5	1	0	0	0	0	240312366	07/01/25	DEZ/2024

**P M B - PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS**  
 RUA DR. PAULO FONSECA - R 03, 273 LOCALIZAÇÃO  
 POTOSI CEP: 65.800-000 00.00.30.0000003180  
 BALSAS MARANHÃO

ULTIMOS CONSUMOS				SERVICOS E TARIFAS		
MES FAT.	CONS.	OCO	DC	DESCRICO	PREST.	VALOR
DEZ/24	002	000	014	AGUA		37,31
NOV/24	003	000	036	CONS. DE HIDROMETRO		1,70
OUT/24	002	000	031			
SET/24	001	000	020			
AGO/24	009	000	039			
JUL/24	009	001	035			
MÉDIA:	006					

HIDROMETRIA									
HIDROMETRO	INSTALAO	LEIT. ANT.	DT. LEITURA	LEIT. ATUAL	DT. LEITURA	CONSUMO	DIAS/CONSUMO	OCO	LEITURISTA
A17L493835	17/02/2020	438	06/12/2024	438	20/12/2024	2	014	000	029

OBSERVAOES		PARAMETROS DA AGUA DISTRIBUIDA					
ATENAO SENHORES CAIXAS!!! NÃO RECEBER. DOCUMENTO VINCULADO A CONTA AGRUPADORA		Reservatório	ETA	Período	17/08 a 15/09		
Parâmetros	Cor	pH	Cloro	Turbidez	Fluor	Col. Totais	
Padrão	até 15UH	6,0 a 9,0	0,2 a 2,0	até 5UT	até 1,5mg/L	Ausente	
Valor Médio	0,00	5,10	1,00	0,60	0,00	100,00%	
Qtd. Análise	50	50	50	50	50	50	

**MENSAGENS 2ª VILA (CONTA WEB)**  
 Os débitos podem ser consultados pela internet,  
 do endereço eletrônico [www.saaebalsasma.com.br](http://www.saaebalsasma.com.br).  
 Matenha seus dados sempre atualizados

**HORARIO DE ATENDIMENTO:**  
 7:30h as 11:30h e 13:30 as 17:30h.

MULTA	ENCARGOS DIARIOS	MESES EM DEBITO
2%	0,78 0,033%	0,01
EXISTE(M) 004 FATURA(S), TOTALIZANDO EM R\$ 156,04		
<b>VENCIMENTO</b>	<b>05/01/2025</b>	<b>VALOR R\$ 39,01</b>

CONSUMIDOR \_\_\_\_\_ AUTENTICAÇÃO NO VERSO

**SERVICO AUTONOMO DE AGUA E ESGOTO - S.A.A.E.**

NOME: P M B - PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS LOCALIZAÇÃO:  
 END: RUA DR. PAULO FONSECA - R 03, 273 - POTOSI 00.00.30.0000003180

INSCRIÇÃO: 0004227.2 MES FAT.: DEZ/2024 NF / CONTA: 240312366 VENCIMENTO: 05/01/2025 VALOR: 39,01

0004227.12.24.240312366

SAAE NÃO RASURE AUTENTICAÇÃO NO VERSO

**CONTA AGRUPADORA**



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

0028  
Gus:

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

Nome: **CLAUDIA MARIA DUARTE AHUAD**  
CPF: **315.408.993-49**

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão se refere à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

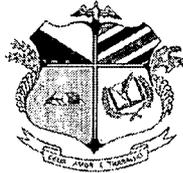
Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 10:23:35 do dia 07/01/2025 <hora e data de Brasília>.

Válida até 06/07/2025.

Código de controle da certidão: **1025.41B0.700E.2824**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



**PREFEITURA DE BALSAS**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS,  
PLANEJAMENTO E GESTÃO TRIBUTÁRIA  
Rua Professor Joca Rêgo, N°121, Centro – Balsas (MA)  
CNPJ: 06.441.430/0001-25

0029  
Sua

CERTIFICADO

1020250072707917



## CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS DE IMÓVEL

**Número:** 00001555682025

**Data de expedição:** 09/01/2025 09:38:21

A Prefeitura do Município de Balsas – MA, por intermédio do departamento de arrecadação, CERTIFICA que o imóvel abaixo qualificado, encontra-se em situação regular perante a FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL, não constando débitos referentes a **Imposto Predial e Territorial Urbano-IPTU**, inscritos ou não em Dívida Ativa, até a presente data.

Reserva-se o direito de a Fazenda Pública Municipal cobrar dívidas posteriormente comprovadas, hipótese prevista no Código Tributário Municipal.

### DADOS DO IMÓVEL:

**Inscrição Imobiliária:** 000018397

**Endereço:** Rua (03) DR PAULO FONSECA **Lote:** 0015

**Número:** S/Nº

**Quadra:** 183

**Bairro:** POTOSI

**CEP:** 65800000

**Complemento:** S

### Proprietários:

315.408.993-49

-

CLAUDIA

MARIA

DUARTE

AHUAD

### Outras informações:

Área do Terreno: 420,00

Área Edificada: 141,20

**Código de validação:** 7E9D0ACDD61CBDB832A2405D7D0512F9

**Data de validade da certidão:** 09/04/2025

**Finalidade:** RECADASTRAMENTO



**PREFEITURA DE BALSAS**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS,  
PLANEJAMENTO E GESTÃO TRIBUTÁRIA  
Rua Professor Joca Rêgo, N°121, Centro – Balsas (MA)  
CNPJ: 06.441.430/0001-25

0030  
*Ejun*



## **CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS MUNICIPAIS**

**Número: 00001554092025**

**Data de expedição: 07/01/2025 10:24:57**

A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BALSAS – MA, por intermédio do Departamento de Arrecadação, CERTIFICA que o contribuinte **CLAUDIA MARIA DUARTE AHUAD** que possui o CPF **315.408.993-49** abaixo qualificado, encontra-se em situação regular perante a FAZENDA PUBLICA MUNICIPAL, não constando débitos referentes a Tributos Municipais, inscritos ou não em **Dívida Ativa**, até a presente data.

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

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

**CPF:** 315.408.993-49

**Razão Social:** CLAUDIA MARIA DUARTE AHUAD

**Endereço:** Rua 03

**Número:** 273

**Município:** BALSAS

**Bairro:** POTOSI

**Estado:** MA

**Código de validação:** EF056CF44B805A77C2E16D3776997B8B

**Data de validade da certidão:** 07/04/2025

**Finalidade:** LICITAÇÃO

0001  
Jm.

ESTADO DO MARANHÃO  
CARTORIO DO 1 OFICIO BALSAS  
Greice Rossetto - Tabeliã e Registradora - Interina - Titular  
RUA COELHO NETO, 781, CENTRO  
CEP: 65800-000 - BALSAS/MA  
CNPJ: 11.534.313/0001-46  
Fone: (99) 991800550/991040550 - E-mail: cart1balsas@hotmail.com

**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**

**PEDIDO Nº 20865**

**CERTIFICO**, a requerimento de parte interessada, que revendo neste Cartório de Registro de Imóveis, nele consta o **LIVRO 2-BP** e folha **149** que me foi requerido por certidão, a qual é do teor seguinte: Registro Geral:

**MATRÍCULA Nº 15.112 (QUINZE MIL, CENTO E DOZE) - DATA: BALSAS/MA, 17 de Janeiro de 2011. Lote urbano regular nº 15, com a área de 420,00m<sup>2</sup>, Rua Dr. Paulo Fonseca, Quadra 183, Bairro Potosí, nesta Cidade de Balsas/MA, medindo 14,00m. (quatorze metros) de frente para a Rua Dr. Paulo Fonseca; 30,00m. (trinta metros) no lado direito, limitando-se com o Lote 16; 30,00m. (trinta metros) no lado esquerdo, limitando-se com o Lote 14; e 14,00m. (quatorze metros) no fundo, limitando-se com o Lote 13. Inscrição Cadastral: 01.03.0183.0015.000. PROPRIETÁRIA: PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS-MA, inscrita no CNPJ. sob o nº 06.441.430/0001-25, com sede à Praça Professor Joca Rego, nº 121 - Centro, Balsas/MA. REGISTRO ANTERIOR: nº 1.623, fls. 99v/100, do Livro nº 3-B- Transcrição das Transmissões, de 05/02/1958 e Matrícula nº 12.780, fls. 17, do Livro nº 2-BE - Registro Geral, de 28/11/2007. PROTOCOLO: Nº 46.794, de 17/01/2011. EMOLUMENTOS: (Tab. 16.2) R\$39,80 - (FERC) R\$1,19 - Total: R\$40,99. SELO DE FISCALIZAÇÃO Nº 000012591362. ESCRIVENTE AUTORIZADO:**

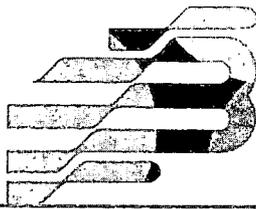
**R.1-15.112 - ÔNUS: AFORAMENTO. SENHORIO: PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS-MA**, inscrita no CNPJ sob o nº 06.441.430/0001-25, estabelecida na Praça Professor Joca Rego, 121 - Centro - Balsas/MA. FOREIRA: CLAUDIA MARIA DUARTE AHUAD, brasileira, divorciada, nascida em 30.03.1969, comerciante, portadora da CI/RG. nº 1.867.146/GO-2ªVIA, expedida em 03.03.1988, e do CPF 315.408.993-49, residente à Av. Fued Jose Sebba, nº 825, Qd. A-23, Lote 9, Apt. 1704, Bairro Jardim Goiás, Goiânia-GO. **FORMA DO TÍTULO:** Nos termos da Transferência de 11.05.2001 originário do título primitivo nº 132, do livro nº 039, fls. 132, aforado em 27.10.1980, pela Prefeitura deste Município que deu origem ao Título de Aforamento nº 095, Ficha nº 19.849, lavrado no livro nº 176, fls. 095. **OBJETO:** O domínio útil do imóvel desta matrícula. **CONDIÇÕES:** a) Pagar no vencimento (10 de março de cada ano) o foro anual e demais encargos tributários, sob pena de incorrer na multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do mesmo, mais 1% (um por cento) ao mês de juros de mora; b) Respeitar todas as disposições do código Civil Brasileiro sobre enfiteuse, bem como, as do Código de Postura do Município de Balsas; c) Caso venha a Prefeitura desapropriar as benfeitorias assentadas, o objeto do aforamento deste registro, esta ficará obrigada a indenizar apenas as benfeitorias existentes; d) Não alienar, nem transferir o terreno aforado sem prévia e expressa autorização da Prefeitura sob pena de rescisão do contrato aqui registrado; e) Não iniciar nenhuma construção, ou reconstrução no terreno sem prévia licença da Prefeitura, obrigando-se outrossim, a recuar ou avançar para atender o alinhamento da via pública de qualquer obra infrigente, tão logo seja notificado pela Prefeitura; f) Iniciar o aproveitamento do terreno para os fins previstos no aforamento, no prazo máximo de 03 (três) meses a partir da assinatura do contrato e conclusão dentre em 180 (cento e oitenta) dias; g) Declarar-se ciente de que a propriedade do terreno é da Prefeitura; h) Não alienar, nem dar em garantia real, nem transferir o terreno aforado, no todo ou em parte, antes de obter a autorização da Prefeitura; i) Declarar não possuir outro terreno urbano em Balsas; j) O não cumprimento de qualquer das cláusulas acima, importa no direito da Prefeitura anular o Título de Aforamento sem qualquer indenização. **PROTOCOLO:** nº 46.794, de 17/01/2011. **EMOLUMENTOS:** (Tab. 16.4) - R\$ 41,90 - (FERC) - R\$ 1,26 - Total: R\$ 43,16. **SELO DE FISCALIZAÇÃO:** 000012591363. **BALSAS/MA, 17 de Janeiro de 2011. ESCRIVENTE AUTORIZADO:**

O texto anteriormente descrito é a a transcrição fiel da matrícula Nº 15112 ,composta de 1 registros e/ou averbações. Até a presente data.

  
Clebson Sousa dos Santos  
Escrivente Autorizado

O referido é verdade e dou fé.  
Balsas/MA., 07 de Janeiro de 2025.

h4dR471r79205r8ch56n0k4fNE7fa0.c61



---

**DESPACHO PARA CONTABILIDADE**

---

**Ao**

**Setor de Contabilidade**

**Assunto:** solicitação de informação de disponibilidade orçamentária e rubrica para (objeto).

Senhor contador,

Venho por meio desta solicitar a Vossa Senhoria que informe sobre a disponibilidade orçamentária, bem como a classificação orçamentária/financeira dos recursos para custeio da despesa referente ao PROCESSO ADMINISTRATIVO nº 0201.04/2025, cujo objeto é **locação de imóvel destinado a abrigar as instalações da Polícia Legista**, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

O valor mensal de aluguel do imóvel proposto é de R\$ 5.454,54 (Cinco mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e quatro centavos), totalizando R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) ao longo de 11 (onze) meses.

Destaca-se que as informações solicitadas fazem parte do processo de padronização, em todos os níveis do governo municipal, a terminologia a ser utilizada no processo de integração entre o planejamento, o orçamento, a execução e o controle, fornecendo informações mais amplas sobre as programações do governo e de onde virá o recurso a ser utilizado para pagamento da despesa.

Ademais, a solicitação fundamenta-se no artigo 16, inciso II, da Lei Complementar nº 101/2000 – Lei de Responsabilidade Fiscal - artigo 18, 40 e no artigo 72, inciso IV, da Lei Federal nº 14.133/2021, e deverá confirmar que a despesa está incluída no Plano Plurianual (PPA), compatibilidade com a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e adequação na Lei Orçamentária Anual (LOA).

Para tanto, encaminhamos os autos do processo administrativo acima identificado.

Na certeza do pronto atendimento a esta solicitação, aproveitamos o ensejo para reiterar nossos votos de elevado apreço.

Balsas - MA, 17 de janeiro de 2025.

---

Gracivania Souza da Graça Silva  
Equipe de Planejamento da Contratação

**PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS**

Praça Prof. Joca Rego, Centro, Balsas/Maranhão | 65800-000  
CNPJ n.º 06.441.430/0001-25 | Contato: (99) 3541-2197

## DECLARAÇÃO DA CONTABILIDADE

Eu, Diego Silva Scherer, na qualidade de Ordenador de Despesas da Prefeitura Municipal de Balsas – MA, venho, para os devidos fins, declarar, nos termos do Quadro de Detalhamento das Despesas (QDD) e com base nas disposições da Lei Orçamentária Anual (LOA) e da Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), que foram realizadas as adequações orçamentárias e financeiras necessárias à execução da demanda apresentada pela Secretaria de Finanças, Planejamento e Gestão Tributária.

Declaro, para os devidos fins de informação sobre a disponibilidade orçamentária e financeira, que a despesa referente à locação do imóvel destinado a abrigar as instalações da Polícia Legista, no valor mensal de R\$ 5.454,54 (Cinco mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e quatro centavos), totalizando R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) ao longo de 11 (onze) meses, encontra-se plenamente adequada ao orçamento municipal, conforme as disposições da Lei Orçamentária Anual (LOA). A referida despesa é compatível com o Plano Plurianual (PPA) e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) vigentes, em conformidade com o artigo 16, inciso II, da Lei Complementar nº 101/2000.

Afirmo, ainda, que a despesa cumpre todos os requisitos exigidos pela Lei Complementar nº 101/2000, especialmente os contidos nos artigos 16 e 17, estando abrangida pelos créditos genéricos, de modo que, ao somar todas as despesas da mesma natureza, realizadas e a realizar, previstas no programa de trabalho, não se ultrapassam os limites estabelecidos para o presente exercício financeiro.

Colocamo-nos à disposição para fornecer quaisquer informações ou esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Atenciosamente,

Balsas - MA, 17 de janeiro de 2025.



Diégo Silva Scherer

Secretaria Municipal de Finanças, Planejamento e Gestão Tributária





0034  
Jan.

ESTADO DO MARANHÃO  
**BALSAS**

Prefeitura Municipal de Balsas em 17 de janeiro de 2025.

Conforme solicitado, segue a dotação orçamentária para:

**SOLICITAMOS AUTORIZAÇÃO DE INEXIBILIDADE LOCAÇÃO EM IMÓVEL IML - POLÍCIA LEGISTA.**

**Órgão:** PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS

**Unidade:** GABINETE DO PREFEITO - GAPREF

**Ação**

Função: 04  
Sbfunção: 122  
Programa: 0021  
Projeto/Atividade/Oper.Especial: 2-007  
04.122.0021.2-007 - MANUTENÇÃO DAS ATIV. DE DEFESA CIVIL e SEG. PÚBLICA

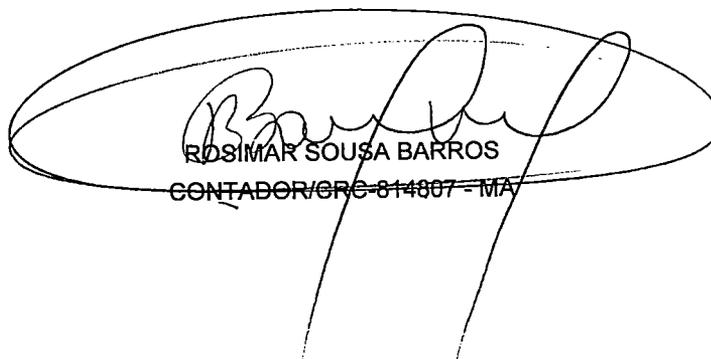
**Natureza da Despesa**

3.3.90.36.00.00 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa  
Física

**Fonte de Recursos**

500

Recursos não Vinculados de Impostos



ROSIMAR SOUSA BARROS  
CONTADOR/CRG-814807-MA

## **TERMO DE REFERÊNCIA**

### **SERVIÇOS COMUNS, LEI 14.133/2021.**

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

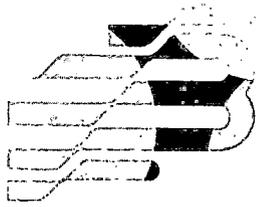
- 1.1. O presente Termo de Referência tem como objeto a **locação de imóvel, por inexigibilidade de licitação, destinado a abrigar as instalações da Polícia Legista**, em conformidade com o art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 e da Lei Federal nº 8.245/1991 e suas alterações posteriores.
- 1.2. O imóvel a ser locado deverá atender às necessidades específicas da Polícia Legista, proporcionando um ambiente de trabalho funcional, seguro e que atenda às normas de biossegurança, acessibilidade e segurança para os servidores, peritos e o público em geral.

#### **2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO**

- 2.1. A locação do imóvel para a Polícia Legista se justifica pela necessidade de garantir um espaço físico adequado e funcional para o desenvolvimento de suas atividades, a fim de otimizar a realização de exames periciais, necropsias e demais procedimentos técnico-científicos, contribuindo para a elucidação de crimes e a garantia da justiça.
- 2.2. O contrato de locação anterior venceu em 31 de dezembro de 2024, com o fim do mandato da gestão passada. Naquele momento, a administração optou por não realizar a aditvação do contrato em virtude da possibilidade de mudança das instalações. Contudo, a nova gestão, após criteriosa análise, concluiu que a melhor alternativa para a administração pública é a manutenção do imóvel, considerando que este foi especialmente adaptado para receber as instalações da Polícia Legista, atendendo às necessidades do órgão e às exigências sanitárias e de segurança. Ademais, a nova licitação permitirá que a contratação seja realizada sob a égide da Lei nº 14.133/2021.
- 2.3. A locação do imóvel atual 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. É importante destacar que a locação deste imóvel se dá por meio de uma parceria entre a Prefeitura Municipal de Balsas e o Estado do Maranhão, em que a Prefeitura arca com os custos do aluguel, enquanto o Estado, por meio da Polícia Civil, é responsável pelo funcionamento da Polícia Legista, incluindo a gestão de servidores e recursos humanos, bem como pela aquisição de equipamentos e materiais necessários para a realização das atividades.
- 2.4. A contratação será realizada por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, e na Lei Federal nº 8.245/1991 e suas

**PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS**

Praça Prof. Joca Rego, Centro, Balsas/Maranhão | 65800-000  
CNPJ n.º 06.441.430/0001-25 | Contato: (99) 3541-2197



alterações. A modalidade é justificada pela inviabilidade de competição, considerando as especificidades do objeto contratual, como localização e infraestrutura, que demandam a escolha direta do locador. O processo será conduzido com base nos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, garantindo a transparência e a regularidade da contratação, em conformidade com a legislação vigente.

### **3. DA VIGÊNCIA, DO PREÇO E DO PAGAMENTO**

#### **3.1. Vigência:**

3.1.1. O prazo de vigência do contrato de locação será de 11 (onze) 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. Do preço:**

3.2.1. O valor mensal do aluguel será de R\$ 5.454,54 (Cinco mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e quatro centavos). Este valor foi definido com base no Laudo de Avaliação em anexo e estudo técnico preliminar, que considerou as características do imóvel, a localização e os preços praticados na região.

#### **3.3. Do 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 Balsas.

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 instalações da Polícia Legista, as seguintes condições gerais deverão ser observadas:

alterações. A modalidade é justificada pela inviabilidade de competição, considerando as especificidades do objeto contratual, como localização e infraestrutura, que demandam a escolha direta do locador. O processo será conduzido com base nos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, garantindo a transparência e a regularidade da contratação, em conformidade com a legislação vigente.

### **3. DA VIGÊNCIA, DO PREÇO E DO PAGAMENTO**

#### **3.1. Vigência:**

3.1.1. O prazo de vigência do contrato de locação será de 11 (onze) 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. Do preço:**

3.2.1. O valor mensal do aluguel será de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), totalizando um valor global de R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais). Este valor foi definido com base no Laudo de Avaliação em anexo e no estudo técnico preliminar, que considerou as características do imóvel, a localização e os preços praticados na região.

#### **3.3. Do 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 Balsas.

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 instalações da Polícia Legista, 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. O imóvel deve possuir sistema de segurança contra incêndio em conformidade com as normas vigentes, incluindo extintores de incêndio em número suficiente e dentro do prazo de validade, sistema de alarme contra incêndio, iluminação de emergência e saídas de emergência sinalizadas.

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 Balsas.

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.

4.2. Das obrigações do locador:

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 da Polícia Legista.

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.

4.4. 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:

4.4.1. 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 Rua Dr. Paulo Fonseca, Qda 183, Bairro Potosí, com área de 420m<sup>2</sup>, além de encontrar-se com todas as adaptações estruturais necessárias ao bom funcionamento e comodidade dos servidores. Imóvel perfeitamente adequado às necessidades da Polícia Legista, que já ocupa o local e desenvolve suas atividades com eficiência no espaço.

5.1.2. A senhora CLAUDIA MARIA DUARTE AHUAD, inscrita no CPF sob o nº 315.408.993-49, 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 E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO

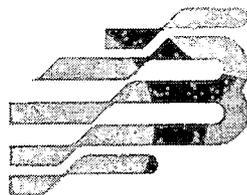
- 6.1. A solução para abrigar a Polícia Legista consiste na locação de um imóvel que atenda às necessidades específicas das atividades técnico-científicas realizadas pelo departamento. O imóvel deverá proporcionar um ambiente de trabalho adequado e seguro para os servidores e colaboradores, assegurando condições apropriadas para o desempenho de atividades periciais, como análises laboratoriais, elaboração de laudos técnicos e armazenamento de materiais sensíveis. O imóvel deverá estar localizado em área central, com fácil acesso para os órgãos de segurança pública, Ministério Público, Judiciário e demais interessados nos serviços da Polícia Legista. Além disso, o espaço deverá conter área suficiente e um número adequado de cômodos para acomodar todos os setores.
- 6.2. O contrato de locação terá vigência inicial de 11 (onze) meses, com possibilidade de prorrogação por iguais e sucessivos períodos. A prorrogação dependerá da conveniência e vantagem para a administração pública, bem como da disponibilidade orçamentária.
- 6.3. Durante o ciclo de vida do contrato, o locador será responsável pela manutenção predial, incluindo reparos e manutenções preventivas e corretivas, exceto em casos de danos causados pela Prefeitura. A locatária, por sua vez, deverá zelar pela conservação do imóvel e de seus equipamentos, responsabilizando-se por eventuais danos causados por seus servidores ou terceiros.

## 7. REQUISITOS 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(à) fiscal administrativo(a) competirá acompanhar, administrativamente, a execução do contrato, adotando as medidas necessárias à solução de contratemplos que, porventura, venham a ocorrer.
- 7.3. As decisões e providências que ultrapassarem 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.

0041  
Jur.



**PREFEITURA DE BALSAS**  
AVANÇO E OPORTUNIDADE

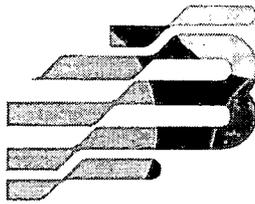
**SLC**

Secretaria Municipal  
de Licitações e Contratos

- 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 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 anotar 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.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS**

Praça Prof. Joca Rego, Centro, Balsas/Maranhão | 65800-000  
CNPJ n.º 06.441.430/0001-25 | Contato: (99) 3541-2197



- 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.
- 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 Finanças, Planejamento e Gestão Tributária, por intermédio do servidor: ALDIVA SOARES MACHADO, inscrita na matrícula nº 1502-1, designado para tal finalidade, nos termos da Lei nº 14.133/21.

## **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.

8.6. 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 DAS 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.

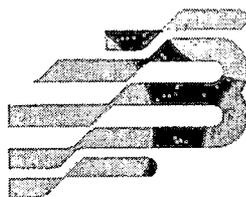
## 11. FUNDAMENTO LEGAL

- 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"*.
- 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.



**PREFEITURA DE  
BALSAS**  
AVANÇO E OPORTUNIDADE

**SLC**

Secretaria Municipal  
de Licitações e Contratos

§ 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.

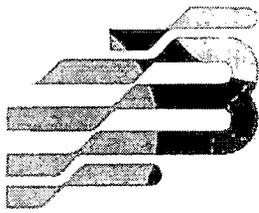
Balsas - MA, 20 de janeiro de 2025.

Elaborado por:

Gracivania Souza da Graça Silva  
Equipe de Planejamento da contratação

aprovado em 20/01/2025, por:

Diego Silva Scherer  
Secretaria Municipal de Finanças, Planejamento e Gestão Tributária



**MINUTA DO CONTRATO – SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS, PLANEJAMENTO E  
GESTÃO TRIBUTÁRIA  
INEXIGIBILIDADE Nº 02/2025  
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0201.04/2025**

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE  
SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE BALSAS, POR  
INTERMÉDIO DA SECRETARIA DE FINANÇAS, E O  
LOCADOR XXXXXXXXXXXX, NOS TERMOS ABAIXO  
ADUZIDOS.**

Por este instrumento, o **MUNICÍPIO DE BALSAS/MA**, com sede Praça Prof. Joca Rego, 121, Balsas – MA, inscrita no CNPJ sob o Nº: **06.441.430 /0001-25**, através da **SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS, PLANEJAMENTO E GESTÃO TRIBUTÁRIA**, neste ato representada pelo Secretário Municipal de Finanças, Planejamento e Gestão Tributária, Sr. **DIEGO SILVA SCHERER**, matrícula nº 9392-2, a seguir denominada **LOCATÁRIO**, e do outro lado da avença o (nome do locador), (qualificação completa do locador), doravante denominada **LOCADOR**, celebram o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO** de Imóvel, mediante as seguintes cláusulas e condições que se seguem:

**FUNDAMENTO DO CONTRATO:** Este contrato decorre do Processo Administrativo nº 0201.04/2025, fundamentado em inexigibilidade de licitação, na forma do disposto no Artigo 74, V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e na Lei Federal n. 8.245/1991 e suas alterações posteriores, mediante as seguintes cláusulas e condições:

**1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO.**

**1.1.** Constitui objeto do presente contrato a locação do imóvel localizado na Rua Dr. Paulo Fonseca, Qda. 183, Bairro Potosí, Balsas/MA, CEP 65800-000, de propriedade do LOCADOR para abrigar as instalações da Polícia Legista.

**2. CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR.**

**2.1** O **LOCADOR** obriga-se a:

**2.1.1** Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;

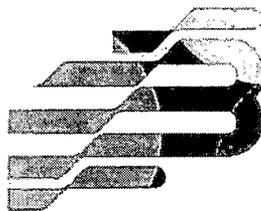
**2.1.2** Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

**2.1.3** Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

**2.1.4 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;**

**2.1.5** Realizar, junto com o **LOCATÁRIO**, a **vistoria do imóvel** por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;

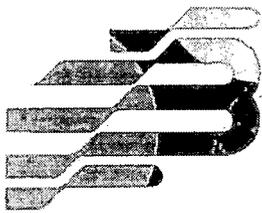
**2.1.6** Responder pelos danos ao patrimônio do **LOCATÁRIO** decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc;



- 2.1.7 Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;
- 2.1.8 Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas.
- 2.1.9 Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel, ante o disposto no art. 8º, §3º, do Decreto-Lei n. 195/67;
- 2.1.10 Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- 2.1.11 Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, se houver, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:
- a. Obras de reformas ou acréscimos que interessem a estrutura integral do imóvel;
  - b. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
  - c. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
  - d. Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
  - e. Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
  - f. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
  - g. Constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;
- 2.1.12 Entregar, **em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (ar-condicionado, combate a incêndio, hidráulico, elétrica e outros porventura existentes)**;
- 2.1.13 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;
- 2.1.14 Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;
- 2.1.15 Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- 2.1.16 Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

**3. CLÁUSULA TERCEIRA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO.**

3.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:



- 3.1.1** Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
- 3.1.2** Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 3.1.3** Realizar, junto com o LOCADOR a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel;
- 3.1.4** Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
- 3.1.5** Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal. Alternativamente, poderá repassar ao Locador, **desde que aceito por este, a importância correspondente ao orçamento elaborado pelo setor técnico da Administração**, para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas;
- 3.1.6** Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 3.1.7** 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 artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 3.1.8 Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;**
- 3.1.9** Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- 3.1.10** Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 3.1.11** Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;
- 3.1.12** Pagar as despesas ordinárias de condomínio, se existentes, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo:
- a. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
  - b. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
  - c. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
  - d. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

- e. manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- f. manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- g. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- i. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

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

**3.1.14** Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se existentes.

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

**4.1.** O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento do LOCADOR, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato;

**4.1.1.** As benfeitorias necessárias que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo LOCADOR;

**4.2.** As benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;

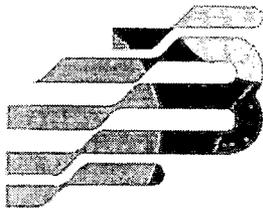
**4.2.1.** Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do LOCADOR, é facultado ao LOCATÁRIO a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;

**4.2.2.** As benfeitorias úteis não autorizadas pelo LOCADOR poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

**4.3.** As benfeitorias voluptuárias serão indenizáveis caso haja prévia concordância do LOCADOR;

**4.3.1.** Caso não haja concordância da indenização, poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

**4.4.** O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.



4.5. Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham a causar algum dano ao imóvel durante o período de locação, este dano deve ser sanado às expensas do LOCATÁRIO.

4.6. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, **conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega**, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

#### **5. CLÁUSULA QUINTA - DO PRAZO, PRORROGAÇÃO E RESTITUIÇÃO.**

5.1. O prazo do presente Contrato será de **11 (onze) meses**, nos termos do art. 3º da Lei n. 8.245/91 a contar da data de sua assinatura.

5.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves.

5.3. O prazo de vigência poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes e mediante **Termo Aditivo**.

5.4. A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz os interesses estatais, da compatibilidade do valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura do termo aditivo.

5.5. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de **90 (noventa) dias** da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

#### **6. CLÁUSULA SEXTA - DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO.**

6.1. O **MUNICÍPIO** pagará ao LOCADOR o aluguel mensal no valor de **R\$ XXXXX (XXXXXX)**, perfazendo o valor global de **R\$ XXXXXX (XXXXXXX)**.

6.2. O pagamento será efetuado, até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao do vencimento, por meio de Ordem de Pagamento.

6.2.1. Os pagamentos deverão ser feitos na Conta Bancária informada pelo Locador;

6.3. As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data da efetiva ocupação do imóvel.

6.4. O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa, pagando LOCADOR e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso o LOCATÁRIO a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

6.5. Quando do pagamento ao LOCADOR, será efetuada eventual retenção tributária prevista na legislação aplicável.

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

#### **7. CLÁUSULA SÉTIMA - DO REAJUSTE.**

7.1. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do IPCA, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

7.2. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel.

7.3. Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, na pactuação do termo aditivo, **ocorrerá a preclusão do direito**, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

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

#### **8. CLÁUSULA OITAVA - DA DOTACÃO ORÇAMENTÁRIA.**

8.1. A presente despesa correrá à conta da Dotação Orçamentária abaixo:

Unidade Orçamentária:  
Órgão:  
Unidade:  
Ação:  
Função:  
Subfunção:  
Programa:  
Projeto/ Atividade/ Oper. Especial:  
Natureza do Serviço:  
Fonte de Recursos:

#### **9. CLÁUSULA NONA - DA FISCALIZAÇÃO.**

9.1. A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Secretaria Municipal de Finanças, Planejamento e Gestão Tributária, a ser nomeado mediante Portaria, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

9.1.1. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou

emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade do LOCATÁRIO ou de seus agentes e prepostos.

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

**9.1.3.** A gestão e fiscalização do contrato seguirão as disposições da Lei n. 14.133/21 e os atos normativos regulamentares correspondentes.

**9.1.4.** As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

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

**9.2.** Fica desde já indicado para representar a Secretaria Municipal de Finanças, Planejamento e Gestão Tributária como fiscal do presente contrato, a servidora **XXXXX**, Mat. **XXXXXX**.

#### **10. CLÁUSULA DÉCIMA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS.**

**10.1.** A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal e nos moldes da Lei 14.133/2021 e do Decreto n. 966, de 14 de março de 2022, ou outro que venha a substituí-lo, às penalidades de:

**a. Advertência** em razão do descumprimento, de pequena relevância, de obrigação legal ou infração à lei, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave ou inexecução parcial de obrigação contratual principal ou acessória de pequena relevância, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave;

**b. Multa:**

b.1. Moratória de 1 % por dia de atraso injustificado, sobre o valor mensal da contratação;

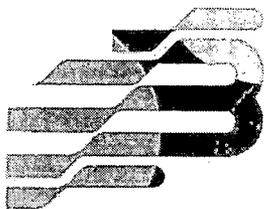
b.2. Compensatória: entre 0,5% (cinco décimos por cento) até 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução parcial ou total do objeto;

b.2.2. Considera-se inexecução total do contrato o atraso superior a 30 (trinta) dias no cumprimento do prazo estabelecido no contrato ou entre as partes;

b.2.3. A multa poderá ser descontada de pagamento eventualmente devido pela contratante decorrente de outros contratos firmados com a administração pública municipal.

b.2.4. A aplicação de multa moratória não impedirá que a administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato cumulada de outras sanções previstas na Lei federal nº 14.133, de 2021

**c. Impedimento de licitar e contratar**, pelo prazo de até três anos, a ser



aplicada quando não se justificar a imposição de outra mais grave, àquele que:

- I. Der causa à inexecução parcial do contrato, que supere a gravidade daquela prevista no inciso I do art. 155 da Lei federal nº 14.133/21, ou que cause grave dano à administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- II. Der causa à inexecução total do contrato;
- III. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- IV. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado.

**d. Declaração de inidoneidade** para licitar ou contratar com a Administração Pública, no caso de:

- I. O LOCADOR apresentar declaração ou documentação falsa para a celebração do contrato ou em sua execução;
- II. O LOCADOR fraudar a ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- III. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- IV. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do contrato;
- V. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal n. 12.846/2013

**10.1.1.** A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

**10.1.2.** 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;

**10.2.** A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021, Decreto n. 966, de 14 de março de 2022, ou outro que vier a substituí-lo, e subsidiariamente a Lei Municipal n. 9.861/2016.

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

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

## **11. GLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO**

**11.1.** Este contrato poderá ser alterado, mediante Termo Aditivo, para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina e para os casos previstos neste instrumento, sendo assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste.

**11.2.** Caso, por razões de interesse público devidamente justificadas, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência,

ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;

**11.3.** Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa do LOCATÁRIO e o imóvel ainda servir para o fim a que se disponha, a este caberá pedir redução proporcional do valor da locação;

**11.4.** Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal n. 8.245/1991)

## **12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL.**

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

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

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

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

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

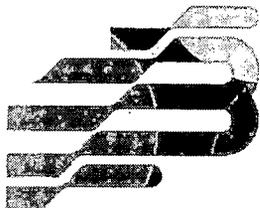
**12.5.** Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

## **13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA PUBLICAÇÃO.**

**13.1.** Caberá ao LOCATÁRIO providenciar, por sua conta, a publicação resumida do Contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), que é condição indispensável para a sua eficácia, conforme preceitua o art. 94 da Lei 14.133/2021.

## **14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO FORO.**

**14.1.** Fica eleito o foro do Município de Balsas, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha se tornar, para dirimir quaisquer questões que possam advir do presente Contrato.



Para firmeza e validade do pactuado, o presente Termo de Contrato foi lavrado em duas (duas) vias de igual teor, que, depois de lido e achado em ordem, vai assinado pelos contraentes.

BALSAS/MA, ..... de..... de 2025

SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS,  
PLANEJAMENTO E GESTÃO  
TRIBUTÁRIA  
DIEGO SILVA SCHERER  
LOCATÁRIO

XXXXXXXXXXXXXXXXXX  
LOCADOR

**MANUATA**

**DESPACHO**

No uso de minhas atribuições legais, na qualidade de Secretário Municipal de Finanças, Planejamento e Gestão Tributária, encaminho à Excelentíssima Secretária Municipal de Licitações e Contratos, Caroline Alves Ribeiro, o presente processo referente à locação do imóvel, por inexigibilidade de licitação, destinado a abrigar as instalações da Polícia Legista, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

Autorizo e solicito que sejam adotadas as medidas necessárias para o regular prosseguimento do processo licitatório, conforme as disposições legais aplicáveis, de modo a garantir a continuidade do procedimento e a formalização da contratação, sempre respeitando os parâmetros exigidos pelas leis mencionadas.

Coloco-me à disposição para eventuais esclarecimentos ou informações adicionais que se mostrem necessários para a adequada tramitação do processo.

Atenciosamente,

Balsas - MA, 22 de janeiro de 2025.



Diego Silva Scherer

Secretaria Municipal de Finanças, Planejamento e Gestão Tributária

---

**DESPACHO**

---

Visto e analisado o presente Processo Administrativo nº 0201.04/2025, referente à **locação de imóvel para sediar o arquivo da Secretaria de Infraestrutura, visando atender as necessidades do município de Balsas – MA, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021**, conforme disposto no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 e na Lei Federal nº 8.245/1991 e suas alterações posteriores, determino o seguinte:

1. Ao protocolo da Secretaria de Licitações e Contratos, para que proceda à autuação do processo, com a devida atribuição de número de controle sequencial, conforme previsto na legislação aplicável.
2. Após, remeta os autos à Agente de Contratação, Sra. Taiany Santos Carvalho, inscrita na matrícula nº 3174-1, sendo designada para conduzir o procedimento licitatório por inexigibilidade, tomar as decisões pertinentes, acompanhar o processo e adotar as ações necessárias até sua conclusão, conforme o Art. 8º da Lei Federal nº 14.133/2021, anexando sua Portaria de Nomeação aos autos.
3. Determino que a Agente de Contratação elabore e emita o parecer técnico necessário para a formalização do processo licitatório.
4. Em conformidade com o §3º do art. 53 da Lei nº 14.133/2021, após o cumprimento dos itens anteriores, **AUTORIZO** o prosseguimento do processo para formalização da contratação, respeitando as disposições legais aplicáveis.
5. A formalização da contratação deverá ser realizada após a emissão do parecer favorável pela Procuradoria Municipal, a homologação do processo licitatório e a subsequente autorização da Secretaria Municipal de Licitações e Contratos, conforme os trâmites legais e regulamentares estabelecidos.

Balsas - MA, 23 de janeiro de 2025.



---

Caroline Alves Ribeiro  
Secretária Municipal de Licitações e Contratos

## PARECER TÉCNICO

**Processo Administrativo nº 0201.04/2025**

**Contratação por Inexigibilidade nº 02/2025 do Município de Balsas, Maranhão.**

**Objeto: Locação de imóvel, por inexigibilidade de licitação, destinado a abrigar as instalações da Polícia Legista,** em conformidade com o art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 e da Lei Federal nº 8.245/1991 e suas alterações posteriores.

### 1. Relatório

Trata-se da análise técnica do processo administrativo que tem por objeto a contratação, por inexigibilidade de licitação, da locação de imóvel destinado a abrigar as instalações da Polícia Legista.

Após o recebimento dos autos devidamente protocolados, a Agente de Contratação, por meio do Ofício nº 04/2025, formalizou a solicitação ao locador para apresentação de documentação comprobatória, conforme os requisitos previstos na Lei nº 14.133/2021. Em resposta, o locador encaminhou prontamente os documentos, que incluem:

- Habilitação Jurídica;
- Regularidade Fiscal;

A manifestação do setor gestor foi favorável, destacando a viabilidade técnica da manutenção da Polícia Legista no imóvel em questão. Ressaltou-se que o local atende plenamente às necessidades estruturais e operacionais da unidade, justificando a continuidade no mesmo endereço.

Os documentos encaminhados serão analisados nas próximas etapas do processo para comprovação da conformidade com os requisitos legais e administrativos, a fim de dar prosseguimento à contratação.

### 2. Da verificação da regularidade da Inexigibilidade que originou a Contratação

Em atenção ao solicitado, o Órgão Gerenciador encaminhou, para análise, a documentação pertinente que instrui o processo administrativo que fundamentou a

presente contratação, observando os preceitos legais aplicáveis. A análise técnica foi realizada com base nos seguintes documentos devidamente acostados aos autos:

- ***Justificativa da Inexigibilidade de Licitação:***

O documento apresenta uma descrição clara e fundamentada da inviabilidade de competição, destacando a necessidade específica de locação de um imóvel para abrigar as instalações da Polícia Legista. A justificativa ressalta a singularidade do imóvel situado na **Rua Dr. Paulo Fonseca, Quadra 183, Bairro Potosí**, o qual já atende plenamente às demandas da unidade, evitando custos adicionais com mudanças ou reformas, além de garantir a continuidade dos serviços prestados.

- ***Estudo Técnico Preliminar (ETP):***

O Estudo Técnico Preliminar, elaborado conforme o disposto na legislação vigente, justifica a necessidade da contratação ao apontar as demandas específicas da Polícia Legista, como localização acessível, estrutura adequada para atendimento ao público e condições técnicas para o desempenho das atividades. O ETP reforça que a locação de um imóvel é a alternativa mais viável em comparação à construção ou reforma de outro espaço, considerando os custos e prazos envolvidos.

- ***Termo de Referência:***

O Termo de Referência especifica as características técnicas exigidas para o imóvel, destacando a necessidade de uma área total de **420m<sup>2</sup>**, com infraestrutura composta por salas amplas, banheiros e espaços para reuniões. O imóvel também se encontra em **excelente estado de conservação**, pronto para atender às exigências técnicas e operacionais da Polícia Legista. Vale destacar que a Polícia Legista já está instalada neste local, o que facilita a continuidade dos serviços, evitando o custo e o tempo necessários para a adaptação de outro imóvel.

- ***Pesquisa de Mercado:***

A pesquisa de mercado foi conduzida com base em imóveis de características semelhantes disponíveis na região, considerando localização, metragem e infraestrutura. Os resultados confirmaram que o valor proposto está em conformidade com os preços praticados no mercado, demonstrando a economicidade da contratação.

- **Declaração do locador:**

O locador apresentou declaração formal de concordância com as condições contratuais estabelecidas, comprometendo-se a disponibilizar o imóvel conforme os requisitos técnicos, jurídicos e administrativos previamente definidos. Além disso, foi enviada uma carta proposta pelo locador contendo os valores e condições iniciais para a locação.

- **Certidões e documentação do locador:**

A análise das certidões e documentos apresentados pelo locador comprovou sua regularidade jurídica, fiscal e trabalhista. A verificação realizada atesta a aptidão do locador para a formalização do contrato, garantindo que ele cumpre todas as exigências legais e administrativas aplicáveis.

Após análise dos documentos apresentados, constatou-se que o procedimento de inexigibilidade foi conduzido em conformidade com os dispositivos legais aplicáveis, atendendo aos requisitos técnicos e jurídicos exigidos. O processo apresenta os elementos necessários para garantir segurança jurídica, transparência e a continuidade da contratação.

### **3. Dos documentos de habilitação**

No âmbito do processo de contratação por inexigibilidade, foram apresentados os documentos de habilitação necessários para comprovar a regularidade e a aptidão do locador em atender às exigências contratuais. A documentação apresentada, que se encontra devidamente anexada aos autos, compreende:

a) Documentação Jurídica:

- Escritura pública do imóvel, registrada no cartório competente, comprovando a regularidade de propriedade.
- Documento de Identidade do Proprietário

b) Regularidade Fiscal, Social e Trabalhista

- Certidão Negativa de Débitos (CND), emitida pela Receita Federal, Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional e INSS (Instituto Nacional do Seguro Social).
- Certidões de Regularidade Fiscal e Municipal
- Certidão Negativa de Débitos Imobiliários.

c) Capacidade Técnica:

- Laudo técnico de avaliação e condição estrutural elaborado por profissional habilitado, atestando as condições estruturais e de conservação do imóvel.

A análise criteriosa dos documentos apresentados evidenciou que o locador atende integralmente às exigências legais e regulamentares aplicáveis ao processo de contratação.

Dessa forma, a documentação de habilitação foi considerada regular e suficiente, conferindo segurança jurídica à continuidade do procedimento administrativo e ao cumprimento dos objetivos previstos na contratação.

#### 4. Da conclusão

Assim sendo, ao lado dos inúmeros dados positivos, em respeito aos princípios da economicidade e da isonomia, em razão de uma melhor organização e otimização dos processos demandados, opino pela possibilidade da contratação por inexigibilidade.

Por fim, encaminhamos os autos à Secretária Municipal de Licitação e Contratos para as demais providências.

Balsas, MA, 27 de janeiro de 2025.



---

Agente de Contratação  
Taiany Santos Carvalho  
Matrícula nº 3174-1



**DESPACHO PARA ANÁLISE JURÍDICA DA CONTRATAÇÃO**

DADOS DO PROCESSO	
Nº PROCESSO ADMINISTRATIVO:	0201.04/2025
MODALIDADE:	Contratação por Inexigibilidade
ÓRGÃO REQUISITANTE:	Secretaria Municipal de Finanças, Planejamento e Gestão Tributária
OBJETO:	<b>Locação de imóvel, por inexigibilidade de licitação, destinado a abrigar as instalações da Polícia Legista</b> , em conformidade com o art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 e da Lei Federal nº 8.245/1991 e suas alterações posteriores.
VALOR ESTIMADO:	- Valor Mensal: 5.454,54 (Cinco mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e quatro centavos). - Valor Global: R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).

Encaminho a essa egrégia Procuradoria Jurídica os autos do processo administrativo em acima referenciado, para controle prévio de legalidade mediante análise jurídica da contratação, nos termos do Art. 53, da Lei 14.133/2021, *in verbis*:

Art. 53. Ao final da fase preparatória, o processo licitatório seguirá para o órgão de assessoramento jurídico da Administração, que realizará controle prévio de legalidade mediante análise jurídica da contratação.

§ 1º Na elaboração do parecer jurídico, o órgão de assessoramento jurídico da Administração deverá:

I - apreciar o processo licitatório conforme critérios objetivos prévios de atribuição de prioridade;



**PREFEITURA DE  
BALSAS**  
AVANÇO E OPORTUNIDADE

**SLC**

Secretaria Municipal  
de Licitações e Contratos

0302  
Gus.

II - redigir sua manifestação em linguagem simples e compreensível e de forma clara e objetiva, com apreciação de todos os elementos indispensáveis à contratação e com exposição dos pressupostos de fato e de direito levados em consideração na análise jurídica;

Sendo o que dispomos para o momento reiteramos nossos mais sinceros votos de estima e consideração.

Balsas - MA, 27 de janeiro de 2025.

---

Caroline Alves Ribeiro  
Secretária Municipal de Licitações e Contratos

**PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS**

Praça Prof. Joca Rego, Centro, Balsas/Maranhão | 65800-000  
CNPJ n.º 06.441.430/0001-25 | Contato: (99) 3541-2197

## PARECER JURÍDICO

**Processo Administrativo nº:** 0201.04/2025  
**PROCESSO:** INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO  
**INTERESSADA:** Secretaria de Finanças, Planejamento e Gestão Tributária  
**OBJETO:** Locação de Imóvel

DIREITO ADMINISTRATIVO. CONTRATAÇÃO DIRETA. INEXIBILIDADE DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. POSSIBILIDADE JURÍDICA. ART. 74, INCISO V, DA LEI N. 14.133/2021. VIABILIDADE JURÍDICA.

### I - RELATÓRIO

A presente manifestação tem por objetivo esmiuçar requisitos e ponderações a respeito da celebração de contrato de locação pela administração pública municipal, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que versa sobre a contratação direta por inexigibilidade de licitação para locação de imóvel localizado na Rua Dr. Paulo Fonseca, Qd. 183, Bairro Potosi, onde já encontra-se a Polícia Legista, considerando, pelas opções avaliadas através do Estudo Técnico Preliminar, apresentar como a escolha mais estratégica e vantajosa para a Administração, e, em razão do entendimento do Parecer Técnico emitido pela a Agente de Contratação, a qual conclui pela possibilidade da referida contratação, considerando que todos os ritos e procedimentos e legislação foram observados.

Perscrutando os autos, depreende-se que constam, dentre outras, as seguintes peças administrativas:

- Documento de Formalização de Demanda;
- Estudo Técnico Preliminar;
- Laudo de Avaliação;
- Declaração do Diretor de Compras declarando que nenhum outro imóvel atende integralmente as necessidades da Polícia Legista, e por já abrigar as instalações da referida Polícia;
- Ofício de Solicitação de Proposta de Locação;
- Carta Proposta da Locatária;
- Documentos de Habilitação;
- Solicitação para o Setor de Contabilidade sobre disponibilidade orçamentária;
- Declaração do Setor Contábil de adequação orçamentária e financeira;
- Termo de referência;
- Minuta de Contrato;
- Autorização de Contratação;
- Parecer Técnico da Agente de Contratação.



## II – FUNDAMENTAÇÃO. DA HIPÓTESE LEGAL DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO PARA CELEBRAÇÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL. ART. 74, V DA LEI 14.133/2021

As aquisições e contratações das entidades públicas devem seguir, obrigatoriamente um regime legal. O fundamento principal para tanto se encontra previsto no art. 37, XXI, da Constituição Federal de 1988, o qual determina que, ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei.

A regulamentação para as licitações e contratações públicas foi recentemente inovada em âmbito nacional, por meio na promulgação da Lei nº 14.133/2021, mais conhecida como Nova Lei Geral de Licitações e Contratos Administrativos – NLLCA.

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

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**, observe:

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.**

Por sua vez, 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, a saber:

§ 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;
- 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.

Importante mencionar que os casos de contratação direta não dispensam, em regra, a observância de um procedimento formal prévio, como a apuração e comprovação das hipóteses de dispensa ou inexigibilidade de licitação, por meio de decisão administrativa que atenda o art. 72 da Lei n. 14.133/2021:

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

- I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;
- II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;
- III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;
- IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;
- V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;
- VI - razão da escolha do contratado;
- VII - justificativa de preço;
- VIII - autorização da autoridade competente. Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.

Com relação ao prazo de vigência do contrato de locação a ser celebrado pela Administração Pública, há de ser ressaltado que o art. 112 da Lei 14.133/2021 estabelece que “os prazos contratuais previstos nesta Lei não excluem e nem revogam os prazos previstos em lei especial”.

A mera participação de ente da Administração em uma relação contratual caracteristicamente privada não deve significar a incidência integral do regime de Direito Público. É o caso dos contratos privados praticados pela Administração, que se diferem dos contratos administrativos propriamente ditos.

Segundo Marçal Justen Filho, in verbis:

[...] Tais contratos, no direito privado, apresentam caracteres próprios e não comportam que uma das partes exerça as prerrogativas atribuídas pelo regime de direito público, à Administração. Não se atribui uma relevância mais destacada ao interesse titularizado por uma das partes.

Página 3 de 5



A mera participação da Administração Pública como parte em um contrato acarreta alteração do regime jurídico aplicável. **O regime de direito público passa a incidir, mesmo no silêncio do instrumento escrito.** O conflito entre regras de direito privado e de direito público resolve-se em favor destas últimas. **Aplicam-se os princípios de direito privado na medida em que compatíveis com o regime de direito público.** Isso pode, inclusive, provocar a desnaturação do contrato de direito privado. Assim se passa com alguns contratos, tais como o depósito ou o comodato, em que se assegure a uma das partes faculdades de exigir a restituição do bem sob pena de determinadas sanções.

Não se pode cogitar da incidência de tais regras contra a Administração Pública. Mas a participação de entidade administrativa em uma relação contratual caracteristicamente privada não significa a incidência integral do regime de direito público. As competências mais características, indicadas no art. 58 não podem ser aplicadas (grifo não constante do original)

O disposto no art. 106 da Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos, que prevê que a Administração poderá celebrar contratos com prazo de **até 5 (cinco) anos** nas hipóteses de serviços e fornecimentos contínuos, entende-se pela adoção de prazo máximo similar. Nesse caso, a autoridade competente deve atestar a maior vantajosidade econômica vislumbrada em razão da contratação plurianual, bem como o atesto, no início da contratação e de cada exercício, da existência de créditos orçamentários vinculados à contratação e a vantagem em sua manutenção.

No que tange aos reajustes contratuais, **estes não poderão ter periodicidade inferior a um ano (Lei n. 10.192/2001).** Prevê o art. 25, §7º, da Lei 14.133/2021 que, independentemente do prazo de duração do contrato, será obrigatória a previsão de índice de reajustamento de preço, com data-base vinculada à data do orçamento estimado e com **a possibilidade de ser estabelecido mais de um índice específico ou setorial**, em conformidade com o mercado dos respectivos insumos.

Portanto, a princípio, recomenda-se a adoção do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, uma vez que melhor representa a inflação oficial no país. Contudo, desde que haja justificativa técnica adequada e análise mercadológica, pode ser adotado outro índice de reajuste, calculado por instituição oficial.

### **3.1.4 - DA DIVULGAÇÃO DA CONTRATAÇÃO NO PORTAL NACIONAL DE CONTRATAÇÕES PÚBLICAS (PNCP) COMO CONDIÇÃO DE EFICÁCIA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO E SEUS ADITAMENTOS**

Outrossim, há de se ressaltar que a divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) é condição indispensável para a eficácia do contrato e seus aditamentos e deverá ocorrer no prazo de 10 (dez) dias úteis, no caso de contratação direta (art. 94 da Lei 14.133/2021).



#### 4 – DA MINUTA DO CONTRATO

Com relação ao Contrato de Locação em que o Poder Público seja locatário, a previsão contida no art. 95 da Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos é a seguinte:

Art. 95. O instrumento de contrato é obrigatório, salvo nas seguintes hipóteses, em que a Administração poderá substituí-lo por outro instrumento hábil, como carta-contrato, nota de empenho de despesa, autorização de compra ou ordem de execução de serviço:

I - dispensa de licitação em razão de valor;

II - compras com entrega imediata e integral dos bens adquiridos e dos quais não resultem obrigações futuras, inclusive quanto a assistência técnica, independentemente de seu valor.

§ 1º Às hipóteses de substituição do instrumento de contrato, aplica-se, no que couber, o disposto no art. 92 desta Lei.

§ 2º É nulo e de nenhum efeito o contrato verbal com a Administração, salvo o de pequenas compras ou o de prestação de serviços de pronto pagamento, assim entendidos aqueles de valor não superior a R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Considerando-se, pois, que o contrato de locação com o Poder Público não consubstancia uma das exceções à obrigatoriedade do contrato, entendemos necessário e salutar a celebração de contrato formal entre as partes, dispondo acerca de seus direitos e deveres.

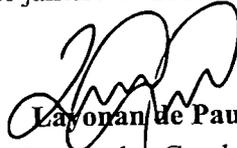
Os contratos individualizam relações jurídicas específicas, razão pela qual as minutas devem considerar as peculiaridades de cada caso, devendo contemplar cláusulas suficientes para detalhar o objeto, seu custo, os prazos, as obrigações envolvidas, as condições de execução e etc.

#### 5 – DA CONCLUSÃO

Em razão de todo o exposto e considerando que todos os preceitos legais foram observados na contratação acima mencionada, opina-se pela possibilidade jurídica da celebração de contrato de locação de imóvel por inexigibilidade de licitação

Este é o entendimento, para consideração.

Balsas (MA), 27 de janeiro de 2025.



**Layonan de Paula Miranda**  
Procurador-Geral do Município  
OAB/MA nº 10.699

LAYONAN DE PAULA  
MIRANDA:02480074  
323

Assinado de forma digital por  
LAYONAN DE PAULA  
MIRANDA:02480074323  
Dados: 2025.01.27 11:36:36  
-03'00'

Página 5 de 5



**AUTORIZAÇÃO PARA CONTRATAÇÃO POR INEXIGIBILIDADE**

(art. 72, inciso VIII, Lei Federal 14.133/2021)

DADOS DO PROCESSO	
Nº PROCESSO ADMINISTRATIVO	0201.04/2025
Nº PROCESSO DE CONTRATAÇÃO	02/2025
MODALIDADE	INEXIGIBILIDADE
ÓRGÃO REQUISITANTE	Secretaria Municipal de Finanças, Planejamento e Gestão Tributária
OBJETO	Locação de imóvel, por inexigibilidade de licitação, destinado a abrigar as instalações da Polícia Legista.
VALOR ESTIMADO	- Valor Mensal: R\$ 5.454,54 (Cinco mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e quatro centavos) – 11 (onze) meses - Valor Global: R\$ 60.000,00 (Sessenta mil reais)

**CONSIDERANDO** que a documentação e informações colacionadas aos autos do processo administrativo em epígrafe, e com fundamento no art. 74, inciso V, Lei 14.133/2021;

**CONSIDERANDO** restou justificado a razão de escolha do contratado;

**CONSIDERANDO** ficou demonstrado que os preços praticados pelo contratado são compatíveis com os preços de mercado;

**CONSIDERANDO** que o contratado cumpre plenamente os requisitos de habilitação exigidos no Termo de Referência, bem como sua Proposta Comercial atende as especificações do objeto pretendido, e;

**CONSIDERANDO** a manifestação favorável do órgão de assessoramento jurídico, quanto ao atendimento dos requisitos exigidos para a presente contratação;

**AUTORIZO** a Contratação por Inexigibilidade nº 02/2025 para a contratação de locação de imóvel, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, em conformidade com o Processo Administrativo nº 0201.03/2025. A referida contratação deverá ser formalizada entre o Município de Balsas, por intermédio da Secretaria de Finanças, e a pessoa física Claudia Maria Duarte Ahuad, inscrita no CPF sob o nº 315.408.993-49, com sede na Rua Dr. Paulo Fonseca, Qda. 183, Bairro Potosí, Balsas – MA. O ajuste contratual terá o valor estimado global de R\$ 60.000,00 (Sessenta mil reais), correspondente ao valor mensal de R\$ 5.454,54 (Cinco mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e

**PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS**

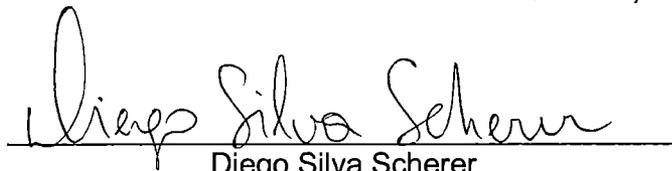
Praça Prof. Joca Rego, Centro, Balsas/Maranhão | 65800-000

CNPJ n.º 06.441.430/0001-25 | Contato: (99) 3541-2197

quatro centavos), pelo período de 11 (onze) meses, em conformidade com a proposta apresentada e demais documentos integrantes do processo.

Determino o encaminhamento deste expediente ao Setor de Contratos da Secretaria de Licitações e Contratos para a devida elaboração do termo contratual, observadas as disposições legais pertinentes.

Balsas - MA, 28 de janeiro de 2025.



Diego Silva Scherer

Secretaria Municipal de Finanças, Planejamento e Gestão Tributária

**CONTRATO Nº 2602.01/2025**  
**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº. 0901.01/2025**

CONTRATANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE BACURITUBA/MA, ATRÁVES DA SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO  
CONTRATADA: MST ASSESSORIA LTDA, INSCRITA NO CNPJ: 58.200.372/0001-41

**OBJETO:** CONTRATAÇÃO DE EMPRESA PARA A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS ESPECIALIZADOS EM CONSULTORIA NA ÁREA DE CONTROLE INTERNO, PARA O MUNICÍPIO DE BACURITUBA/MA

**VALOR TOTAL** R\$ 72.000,00 (SETENTA E DOIS MIL REAIS).

**DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:** 02.03 - SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO;

04.122.0003.2005.0000 - MANUTENÇÃO E FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA

FONTE DE RECURSO

1 RECURSOS DO TESOIRO EXERCÍCIO CORRENTE

500 RECURSOS NÃO VINCULADOS DE IMPOSTOS

0 RECURSOS ORDINÁRIOS

3.3.90.39.00 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA JURIDICA

**DOTAÇÃO TOTAL** R\$ 914.662,03

**PRAZO DE VIGÊNCIA:** A VIGÊNCIA DESTA INSTRUMENTO CONTRATUAL INICIARÁ A PARTIR DA ASSINATURA DO CONTRATO, COM PRAZO DE 12 MESES, PODENDO SER PRORROGADO NOS TERMOS DO ART. 105 DA LEI 14.133/21. VIGENTE A PARTIR DA DATA DA ASSINATURA.

**DATA DA ASSINATURA:** 26 DE FEVEREIRO DE 2025 **SIGNATÁRIOS:** LEONIDAS DE JESUS BARROS COSTA - SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

E MAGDA SAFIRA TRINDADE SILVA- REPRESENTANTE LEGAL DA EMPRESA MST ASSESSORIA LTDA

Publicado por: TALYTA GARRETO DOS SANTOS

Código identificador: 9ce3913357475395f02553f7300c92f6

**RESULTADO DE LICITAÇÃO - CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA Nº 001/2025 CONSTRUÇÃO DE PAREDE DE BARRAGEM**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE BACURITUBA/MA**

**RESULTADO DE LICITAÇÃO**  
**CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA Nº 001/2025**  
**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0901.02/2025**

A AGENTE DE CONTRATAÇÃO E EQUIPE DE APOIO DA COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DA PREFEITURA DE BACURITUBA-MA, TORNA PÚBLICO A TODOS QUE POSSA INTERESSAR, O RESULTADO DO PROCESSO LICITATÓRIO DA CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA QUE TEVE COMO OBJETO CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA CONSTRUÇÃO DE PAREDE DE BARRAGEM NOS POVOADOS GIQUIRUNA, CHAPADA DOS BARROS, TAMANDUAI, SALINAS E PAPAGAIO, SITUADOS NA ZONA RURAL DO MUNICÍPIO DE BACURITUBA., TEVE COMO VENCEDORA A EMPRESA: CONSTRUTORA VITÓRIA - PROJETOS, ASSESSORIA E SERVIÇOS LTDA- CNPJ: 34.590.954/0001-13, COM O VALOR DE R\$ 879.908,13 (OITOCENTOS E SETENTA E NOVE MIL, NOVECENTOS E OITO REAIS E TREZE CENTAVOS)

BACURITUBA/MA, 06 DE MARÇO DE 2025.

TALYTA GARRETO DOS SANTOS -

AGENTE DE CONTRATAÇÃO.

Publicado por: TALYTA GARRETO DOS SANTOS

Código identificador: 3292462be32af372e8625d8b3ae9a98a

**PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS**

**AUTORIZAÇÃO PARA CONTRATAÇÃO POR INEXIGIBILIDADE Nº 02/2025**

**AUTORIZAÇÃO PARA CONTRATAÇÃO POR INEXIGIBILIDADE**  
(art. 72, inciso VIII, Lei Federal 14.133/2021)

DADOS DO PROCESSO	
Nº PROCESSO ADMINISTRATIVO	0201.04/2025
Nº PROCESSO DE CONTRATAÇÃO	02/2025
MODALIDADE	INEXIGIBILIDADE
ÓRGÃO REQUISITANTE	Secretaria Municipal de Finanças, Planejamento e Gestão Tributária
OBJETO	Locação de imóvel, por inexigibilidade de licitação, destinado a abrigar as instalações da Polícia Legista.
VALOR ESTIMADO	- Valor Mensal: R\$ 5.454,54 (Cinco mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e quatro centavos) - 11 (onze) meses - Valor Global: R\$ 60.000,00 (Sessenta mil reais)

**CONSIDERANDO** que a documentação e informações colacionadas aos autos do processo administrativo em epígrafe, e com fundamento no art. 74, inciso V, Lei 14.133/2021;

**CONSIDERANDO** restou justificado a razão de escolha do contratado;  
**CONSIDERANDO** ficou demonstrado que os preços praticados pelo contratado são compatíveis com os preços de mercado;

**CONSIDERANDO** que o contratado cumpre plenamente os requisitos de habilitação exigidos no Termo de Referência, bem como sua Proposta Comercial atende as especificações do objeto pretendido, e;

**CONSIDERANDO** a manifestação favorável do órgão de assessoramento jurídico, quanto ao atendimento dos requisitos exigidos para a presente contratação;

**AUTORIZO** a Contratação por Inexigibilidade nº 02/2025 para a contratação de locação de imóvel, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, em conformidade com o Processo Administrativo nº 0201.03/2025. A referida contratação deverá ser formalizada entre o Município de Balsas, por intermédio da Secretaria de Finanças, e a pessoa física Claudia Maria Duarte Ahuad, inscrita no CPF sob o nº 315.408.993-49, com sede na Rua Dr. Paulo Fonseca, Qda. 183, Bairro Potosí, Balsas - MA. O ajuste contratual terá o valor estimado global de R\$ 60.000,00 (Sessenta mil reais), correspondente ao valor mensal de R\$ 5.454,54 (Cinco mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e quatro centavos), pelo período de 11 (onze) meses, em conformidade com a proposta apresentada e demais documentos integrantes do processo.

Determino o encaminhamento deste expediente ao Setor de Contratos da Secretaria de Licitações e Contratos para a devida elaboração do termo contratual, observadas as disposições legais pertinentes.

Balsas - MA, 28 de janeiro de 2025.

Diego Silva Scherer

Secretaria Municipal de Finanças, Planejamento e Gestão Tributária

Publicado por: SAMARA LOPES PEREIRA

Código identificador: 841b1a525d5139d51c97b3c05889deaa

**AVISO DE LICITAÇÃO - CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/2025**

**AVISO DE LICITAÇÃO**  
**CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/2025**

A PREFEITURA DE BALSAS/MA torna público, para conhecimento dos interessados, que a SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, por meio