

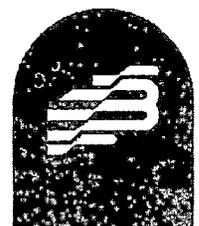
DADOS DO PROCESSO	
Nº PROCESSO ADMINISTRATIVO:	1003.09/2025
Nº PROCESSO DE CONTRATAÇÃO:	
MODALIDADE:	Contratação por inexigibilidade

INTERESSADOS	
ÓRGÃO REQUISITANTE:	SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

INEX. Nº 32/2025

OBJETO
Locação de imóvel destinado a abrigar as instalações do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS III.
<i>contrato Nº 109/2025</i>

MOVIMENTAÇÃO		
DATA	ÓRGÃO	RÚBRICA



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.



Unidade Requisitante

Secretaria Municipal de Saúde,
Dilmar Fortes Filho



Objeto

Locação de imóvel destinado a abrigar as instalações do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS III.

Justificativa da Necessidade

A presente contratação se justifica pela urgente necessidade de locação de um imóvel apropriado para abrigar as instalações do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS III, que atualmente opera na Rua Antonio Pires, no bairro Catumbí. A estrutura atual atende adequadamente às demandas e especificidades dos serviços prestados, no entanto, o contrato de locação findou-se sem que fosse renovado pela gestão anterior, o que pode comprometer a qualidade e a eficiência do atendimento aos usuários que necessitam de suporte psicológico e psiquiátrico.

O objetivo da contratação é assegurar um espaço que ofereça condições adequadas para a realização das atividades do CAPS III, incluindo salas de atendimento, espaços de convivência, consultórios terapêuticos e áreas reservadas para oficinas e grupos de apoio. Um imóvel que atenda a essas exigências é fundamental para garantir um ambiente acolhedor e eficaz, contribuindo assim para o manejo adequado das questões de saúde mental na comunidade.

A necessidade da contratação se torna ainda mais evidente quando consideramos a relevância do CAPS III como um serviço essencial para a atenção integral à saúde mental. A falta de um imóvel adequado poderá resultar em limitações significativas para o atendimento dos pacientes, levando à interrupção dos serviços e, conseqüentemente, ao agravamento de suas condições de saúde. Além disso, a não realização desta contratação comprometeria o acesso da população a um suporte psicossocial fundamental, especialmente em tempos onde os desafios relacionados à saúde mental estão em ascensão.

O impacto da não realização da contratação pode ser drástico. Sem um local que comporte as operações do CAPS III, a continuidade do atendimento está ameaçada, colocando em risco não apenas o bem-estar dos usuários, mas também sobrecarregando outras unidades de saúde, que podem não estar preparadas para absorver essa demanda adicional. Isso poderia resultar em filas de espera mais longas e na piora da condição de saúde mental de indivíduos que já enfrentam dificuldades.

Por fim, a relevância dessa contratação para o interesse público é inegável. O fortalecimento da rede de atenção psicológica é uma prioridade na política de saúde pública, refletindo o compromisso da Secretaria Municipal de Saúde da Prefeitura Municipal de Balsas com a promoção





da saúde mental e o cuidado humanizado. Assim, a locação do imóvel representa uma ação proativa e alinhada às diretrizes estabelecidas pela Lei 14.133/2024, que preconiza a importância da saúde como direito fundamental do cidadão. Portanto, a contratação não só atende a uma necessidade imediata, mas também demonstra um investimento na saúde e na qualidade de vida da população, promovendo um futuro mais saudável e equilibrado para todos.



Data Prevista da Demanda

O contrato de locação deverá ser formalizado imediatamente após a conclusão do processo de contratação, devendo a sua vigência iniciar na data de sua assinatura.

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

Balsas - MA, 10 de março de 2025.



Dilmar Fortes Filho

Secretário Municipal de Saúde



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 do **art. 74, § 5º, inciso II, 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 do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS III.

Diante da inexistência de alternativas no patrimônio público, torna-se imprescindível a **locação de imóvel privado** para atender às demandas administrativas da Prefeitura Municipal de Balsas, garantindo a continuidade, eficiência e qualidade dos serviços públicos essenciais prestados à população.

Nesse sentido, **não resta outra alternativa a não ser a abertura de processo administrativo para a locação de imóvel**, em conformidade com os dispositivos legais supracitados, considerando que as características do imóvel a ser contratado atendem plenamente às necessidades específicas e indispensáveis ao pleno funcionamento das atividades administrativas municipais.

Esta declaração fundamenta-se nos princípios da transparência, eficiência e interesse público, norteadores da gestão administrativa, e tem como objetivo assegurar condições adequadas para o pleno atendimento das demandas da população de forma eficaz e eficiente.

Balsas - MA, 10 de março de 2025.



Emílio Portela Ribeiro

Secretário Municipal de Administração e Recursos Humanos



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP



Unidade Requisitante
Secretaria Municipal de Saúde



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 Secretaria Municipal de Saúde de Balsas enfrenta o problema de não possuir sede própria para funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial - CAPS III.

≡ DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A Secretaria Municipal de Saúde de Balsas enfrenta uma lacuna significativa na prestação de serviços de saúde mental, especificamente relacionada à falta de sede própria para o funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial - CAPS III. Essa carência impacta diretamente a capacidade de ofertar atendimento qualificado e contínuo a indivíduos com transtornos mentais severos e que apresentam comprometimento em sua funcionalidade social. O funcionamento eficiente deste centro é vital para promover reintegração social e garantir condições adequadas de tratamento.

A inexistência de um espaço físico adequado pode resultar em limitações das atividades do CAPS III, prejudicando tanto a realização de atendimentos individuais quanto a execução de terapias de grupo, essenciais para o processo terapêutico dos usuários. Além disso, a falta de infraestrutura apropriada pode comprometer a privacidade e o acolhimento dos pacientes, fatores fundamentais para a construção da relação de confiança no serviço de saúde mental.

Compreender essa necessidade não se refere apenas a condições físicas; trata-se de assegurar que a administração pública ofereça aos cidadãos de Balsas acesso a serviços de saúde mental que atendam aos padrões de qualidade esperados, respeitando as especificidades do cuidado em saúde mental.

Portanto, a construção/locação de uma sede apropriada para o CAPS III não é uma questão meramente administrativa, mas sim uma ação integrada aos valores do dever público, visando atender às demandas efetivas da população, preconizando a saúde mental como direito fundamental. Atender a essa necessidade é uma contribuição direta para a melhoria da qualidade de vida de uma parcela significativa da população atendida, refletindo um compromisso do poder público com o cuidado integral à saúde.

≡ REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

A Secretaria Municipal de Saúde de Balsas enfrenta a necessidade urgente de garantir instalações adequadas para o funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial - CAPS III. A correta definição dos requisitos



contratação é fundamental para assegurar que a solução atenda plenamente às demandas específicas do serviço, promovendo um ambiente propício à saúde mental da população atendida.

Requisitos para a contratação das instalações do CAPS III:

1. Área total mínima de 600 m², distribuída em ambientes internos e externos adequados para as atividades do CAPS III.
2. Ambientes acessíveis, conforme normas de acessibilidade vigentes, incluindo banheiros adaptados e rampas de acesso a pessoas com deficiência.
3. Contar com salas individuais ou duplas para atendimento psicológico, cada uma com isolamento acústico adequado.
4. Espaço para realização de atividades em grupo, com capacidade para no mínimo 20 pessoas, equipada com estrutura para audiovisual (projektor, tela, equipamentos de som).
5. Sala de espera com capacidade para atender pelo menos 10 pessoas confortavelmente, dotada de mobiliário adequado e climatização.
6. Cozinha equipada com os utensílios necessários para a preparação de refeições, com área separada para armazenamento de alimentos.
7. Sanitários separados para usuários e funcionários, com ventilação Natural ou mecânica, sendo pelo menos um deles adaptado para deficientes.
8. Estrutura elétrica adequada para atender a todas as necessidades operacionais, incluindo iluminação suficiente e tomadas em número adequado.
9. Acabamento interno resistente e de fácil manutenção, utilizando materiais não tóxicos e que garantam a durabilidade.
10. Disponibilidade de espaço externo para atividades ao ar livre, com churrasqueira e área verde, garantindo um ambiente acolhedor.

Esses requisitos foram elaborados de forma a garantir que a proposta a ser contratada atenda às especificidades necessárias para o funcionamento eficiente e seguro do CAPS III, sem impor restrições inadequadas à competição.

SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

Soluções disponíveis para garantir adequadas instalações para o desenvolvimento das atividades do CAPS III da Secretaria Municipal de Saúde de Balsas:

1. ****Reforma de instalações existentes****

- Vantagens:

- Custo potencialmente mais baixo em comparação à construção nova, dependendo do estado atual das instalações.
- Menor tempo de implementação se a estrutura básica já estiver adequada.
- Possibilidade de aproveitar áreas já utilizadas e familiarizar profissionais com o espaço.

- Desvantagens:

- Limitações físicas onde podem não ser possíveis adequações necessárias.
- Potenciais problemas ocultos (como problemas estruturais) que podem aumentar custos e tempo de ref.



- Necessidade de interrupção das atividades durante o processo de reforma.

2. ****Construção de um novo prédio específico para o CAPS III****

- Vantagens:

- Personalização total do espaço de acordo com as necessidades específicas do CAPS III.
- Melhor adequação às normas de acessibilidade e segurança.
- Instalações novas podem levar à melhoria da qualidade dos serviços prestados.

- Desvantagens:

- Alta necessidade de investimento inicial e maior custo global.
- Tempo de implementação mais longo devido ao processo de licitação e construção.
- Incertezas relacionadas a prazos e orçamentos que podem afetar a execução.

3. ****Locação de imóvel adequado****

- Vantagens:

- Possibilidade de implementação rápida, permitindo agilizar o atendimento ao público.
- Baixo custo inicial, especialmente se o espaço já estiver preparado para o uso pretendido.
- Flexibilidade em relação à duração da locação, podendo ajustar conforme a demanda.

- Desvantagens:

- Dependência de terceiros para manutenção e adequações necessárias.
- Custos contínuos ao longo do período de locação que podem se somar a longo prazo.
- Limitação na personalização do espaço, pois pode não atender todas as necessidades específicas do CAPS III.

4. ****Parceria Público-Privada (PPP)****

- Vantagens:

- Possibilidade de compartilhar custos e riscos associados à obra e operação.
- Acesso a expertise técnica e gerencial de empresas do setor privado.
- Possibilidade de parceria para manutenção a longo prazo e gestão das instalações.

- Desvantagens:

- Processo de contratação complexo e demorado.
- Necessidade de garantias contratuais e acompanhamento constante para evitar desvios.
- Risco de comprometer recursos e controle público ao transferir parte da execução para o setor privado.

5. ****Adaptação de espaços comunitários ou de saúde existentes****

- Vantagens:

- Custo potencialmente reduzido se houver interesse e viabilidade.
- Oportunidade para integrá-los nas comunidades locais e facilitar o acesso.
- Menor burocracia em algumas situações se os dados internos forem aproveitados.

- Desvantagens:

- Espaços podem não estar adequadamente equipados para o que se pretende oferecer.



- Adaptações emergenciais que não atendem todos os requisitos legais ou funcionais necessários.
- Capacidade limitada de expansão futura conforme a demanda.

Análise comparativa:

- **Custo**: Reforma e locação tendem a ter menores custos iniciais; construção apresenta maior custo global; PPP pode variar bastante.
- **Qualidade**: Nova construção oferece maior qualidade e adequação; reformas podem limitar a manutenção da qualidade; locações e adaptações podem resultar em soluções inferiores.
- **Flexibilidade**: Locação e adaptação de espaços existentes oferecem flexibilidade; construção nova é menos flexível após a finalização.
- **Adaptabilidade**: Um novo prédio é mais adaptável a longo prazo; reformas podem ser limitadas; locações necessitam de renegociações.
- **Manutenção**: Reformas e construções requerem gestão própria; locações dependem do proprietário; PPP pode incluir cláusulas de manutenção.
- **Suporte**: Parcerias, como a PPP, oferecem suporte especializado; locações dependem do acordo com o proprietário.
- **Tempo de Implementação**: Reforma e locação são geralmente mais rápidas; construção nova e PPP levam mais tempo por processos complexos.

Esta análise permitirá que a Secretaria Municipal de Saúde de Balsas tome uma decisão informada sobre a melhor solução para as necessidades do CAPS III.

DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

A escolha da locação de um imóvel adequado para o Centro de Atenção Psicossocial - CAPS III se justifica através de uma análise detalhada que considera aspectos técnicos, operacionais e econômicos. Primeiramente, no que diz respeito aos aspectos técnicos, a locação proporciona uma solução imediata e prática para a necessidade da Secretaria Municipal de Saúde de Balsas. A obtenção de um imóvel já estruturado e com as adaptações necessárias facilita a implementação das atividades do serviço psicossocial, garantindo velocidade na resposta à demanda existente. Além disso, a compatibilidade do imóvel com as normas de acessibilidade e saúde pública é um critério essencial, que pode ser prontamente verificado antes da locação, assegurando que o local atenda às exigências legais.

Do ponto de vista operacional, a locação de um imóvel implica em benefícios significativos. Primeiramente, a manutenção do espaço locado geralmente fica a cargo do proprietário, permitindo que a Prefeitura direcione recursos humanos e financeiros para as ações fundamentais do CAPS III, em vez de se preocupar com a administração de bens permanentes. O suporte necessário durante a locação pode ser ajustado conforme a necessidade, permitindo maior flexibilidade em relação à ocupação do espaço e alterações exigidas ao longo do tempo. Ademais, a escalabilidade da solução é garantida, pois a locação possibilita mudanças mais fáceis em relação ao tamanho e à localização do imóvel caso haja um incremento na demanda pelos serviços oferecidos.

Em relação à vantagem econômica, a escolha pela locação se mostra vantajosa sob a perspectiva de custo-benefício. Os custos iniciais associados à locação são substancialmente menores do que os envolvidos na aquisição de um imóvel, incluindo gastos com documentação e possíveis reformas. Outra questão relevante é o retorno do investimento: ao optar pela locação, a Prefeitura poderá iniciar os serviços de atendimento psicológico de maneira rápida e eficaz, evitando a perda de tempo envolvida em processos burocráticos de compra e adequação do espaço.



Ademais, a natureza da locação permite que a administração municipal ajuste o compromisso financeiro de acordo com suas necessidades e limitações orçamentárias, garantindo que o capital disponível seja utilizado de forma a maximizar o impacto social.

Concluindo, a opção pela locação de um imóvel adequado legitima-se plenamente na análise técnica e econômica realizada, pois atende à urgência nas prestações de serviço do CAPS III de forma eficiente e viável. Desta maneira, os interesses do público são priorizados, contribuindo significativamente para a melhoria da saúde mental da população atendida pelo serviço.

PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação para a locação de um imóvel adequado ao Centro de Atenção Psicossocial - CAPS III não será parcelada, pois a natureza da solução requerida demanda um espaço específico que deve ser atendido em sua totalidade para garantir a eficácia das atividades do serviço. A fragmentação do objeto poderia resultar em dificuldades na adequação das áreas e nas instalações, comprometendo o atendimento integral aos usuários que necessitam de acompanhamento contínuo e eficaz. Assim, a locação precisa ser realizada como um todo para assegurar a funcionalidade do serviço desde o início.

Além disso, a implementação de uma locação não parcelada propicia uma gestão mais ágil e eficiente dos recursos públicos. Com um único contrato, há maior facilidade na coordenação das ações necessárias para adequar o imóvel às exigências do CAPS III, assegurando que o espaço esteja pronto para uso no menor tempo possível. O parcelamento poderia introduzir complexidades burocráticas que atrasariam a entrega das instalações, impactando negativamente na qualidade do atendimento prestado à população em situação de vulnerabilidade.

Por fim, ao optar por não parcelar a contratação, garantimos maior transparência e controle sobre o processo, uma vez que haverá uma única execução a ser monitorada. Isso alinha-se com o interesse público de oferecer um suporte eficaz e imediato à saúde mental da comunidade, evitando possíveis lacunas ou descontinuidades nos serviços que poderiam surgir com a utilização de múltiplos contratos. Portanto, a decisão pela contratação não parcelada se revela como a melhor estratégia para atender de forma integral e eficiente as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde de Balsas.

RESULTADOS PRETENDIDOS

A locação de um imóvel adequado para o Centro de Atenção Psicossocial - CAPS III da Prefeitura Municipal de Balsas representa uma solução economicamente vantajosa que maximiza o custo-benefício. A análise de resultados esperados mostra que a opção pela locação evita gastos excessivos com a construção ou reforma de um espaço, que demandaria tempo e investimentos elevados. Assim, a locação proporciona uma rápida disponibilização do ambiente necessário para as atividades, garantindo atendimento imediato à população sem os ônus financeiros que a aquisição de um imóvel implicaria.

Além disso, a solução de locação permite que a Secretaria Municipal de Saúde destine os recursos financeiros disponíveis a outras áreas prioritárias, como aquisição de materiais, contratação de profissionais qualificados e realização de programas de saúde mental, promovendo um melhor aproveitamento dos recursos. Os custos fixos associados à locação são mais previsíveis e gerenciáveis, facilitando o planejamento orçamentário da secretaria e assegurando maior controle sobre as despesas.

Em relação aos recursos humanos, a locação de um imóvel já pronto para uso evita a necessidade de mobilizar a equipe técnica para a execução de obras e reformas, permitindo que os servidores atuem diretamente nas ações



relacionadas ao cuidado da saúde mental da população. Isso otimiza o uso do capital humano disponível, que poderá se concentrar nos atendimentos e no desenvolvimento das atividades terapêuticas.

Os recursos materiais também são melhor aproveitados, uma vez que a locação oferece um espaço já equipado ou facilmente adaptável às necessidades do CAPS III, eliminando a necessidade de compras adicionais de mobiliário e infraestrutura. Dessa forma, a Prefeitura Municipal de Balsas não apenas atende à demanda por serviços de saúde mental de forma mais eficiente, mas também garante a utilização racional dos recursos financeiros, humanos e materiais, resultando em um serviço de qualidade para a comunidade.

PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Para a locação de imóvel adequado ao desenvolvimento das atividades do Centro de Atenção Psicossocial - CAPS III, é essencial que a Prefeitura Municipal de Balsas adote uma série de providências operacionais e estruturais que garantam a eficácia da solução escolhida. Primeiramente, é fundamental realizar um levantamento detalhado das necessidades específicas do CAPS III, como o número de profissionais que atuarão no local, os serviços que serão prestados e as características físicas exigidas para atender às demandas dos usuários.

Em seguida, deve-se realizar uma análise criteriosa do mercado imobiliário local, considerando não apenas a localização, mas também o estado de conservação dos imóveis disponíveis. É importante que os imóveis sejam avaliados quanto à conformidade com normas de acessibilidade, segurança e higiene, além de atenderem à demanda específica por ambientes que favoreçam a atenção psicológica. A realização de visitas técnicas aos imóveis selecionados pode auxiliar na verificação dessas condições.

Quanto às contratações adicionais, a disponibilização de mobiliário e equipamentos adequados deve ser considerada. Para isso, a administração pode precisar contratar serviços de montagem e instalação de mobiliário específico para o CAPS III, garantindo que o ambiente esteja pronto para uso imediato após a locação do imóvel. Também será necessário prever uma contratação de serviços de manutenção preventiva e corretiva do espaço locado, assegurando que as instalações permaneçam em boas condições durante toda a vigência do contrato.

Adicionalmente, dada a complexidade do funcionamento do CAPS III, recomenda-se a capacitação de servidores responsáveis pela fiscalização e gestão do contrato de locação. Essa formação deve focar em aspectos relacionados à administração de imóveis alugados, incluindo gerenciamento de manutenção, comunicação efetiva com o locatário e monitoramento do cumprimento das cláusulas contratuais. Tal capacitação é justificada pela especificidade da natureza do serviço prestado pelo CAPS e pela importância de garantir que o espaço atenda continuamente às normas de qualidade necessárias.

Por fim, deve-se elaborar um plano de gestão e acompanhamento da locação, que inclua indicadores de desempenho e estratégias de avaliação contínua do imóvel em relação às suas condições de uso e aos serviços oferecidos. Esse plano não apenas garante a economicidade e eficiência no uso dos recursos públicos, mas também assegura a eficácia das atividades desenvolvidas pelo CAPS III, beneficiando diretamente a população atendida.

CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

A análise realizada aponta que, para a solução da locação de um imóvel adequado ao desenvolvimento das atividades do Centro de Atenção Psicossocial - CAPS III, não há necessidade de contratações correlatas e/ou interdependentes que devam ser realizadas antes da contratação em questão. A locação do imóvel é uma ação isolada que atende diretamente à demanda por espaço apropriado para o funcionamento do CAPS III.



Considerando a natureza da solução escolhida, não se identificam outras contratações necessárias ou dependentes que precisem ser efetivadas paralelamente à locação do imóvel. Embora as condições de manutenção do espaço sejam relevantes, essas podem ser geridas posterior à assinatura do contrato de locação, sem a necessidade de prévias intervenções operacionais ou estruturais.

Além disso, a adequação do imóvel pode ser realizada diretamente pela equipe técnica da Secretaria Municipal de Saúde, uma vez que isso poderá ser inclusivo dentro do planejamento operacional próprio do CAPS III, assim que a locação estiver formalizada. Portanto, antecipo que não são requeridas contratações adicionais de serviços relacionados à infraestrutura até o momento em que a locação já estiver em vigor e o espaço adequadamente entregue para uso.

Diante desse cenário, reforça-se que a contratação da locação do imóvel adequado para o CAPS III pode ocorrer de maneira autônoma e independente, sem a necessidade de articulação com outras contratações. As futuras adequações e manutenções poderão ser programadas após a formalização da locação, garantindo que o foco da contratação inicial permaneça exclusivo na obtenção do espaço físico necessário.

IMPACTOS AMBIENTAIS

A locação de um imóvel para a instalação do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS III) da Secretaria Municipal de Saúde de Balsas pode apresentar diversos impactos ambientais, que devem ser cuidadosamente considerados e mitigados. Primeiramente, a utilização de um espaço já existente pode evitar o consumo de recursos naturais que seriam necessários para a construção de novas instalações, minimizando a degradação ambiental associada a essa atividade. No entanto, ainda assim, é necessário analisar os impactos possíveis, como o aumento no consumo de energia e água, geração de resíduos e a necessidade de adaptações físicas no imóvel.

Uma preocupação importante é a eficiência energética do imóvel. É essencial que as instalações escolhidas possuam sistemas que promovam o baixo consumo energético, como iluminação LED, isolamento térmico adequado e equipamentos que sigam normas de eficiência energética. Além disso, considerações sobre a utilização de fontes de energia renovável, quando viáveis, podem contribuir para a redução do impacto ambiental da operação do CAPS.

Outro aspecto relevante diz respeito ao uso responsável dos recursos hídricos. Medidas como a instalação de sistemas de captação de água da chuva e torneiras com dispositivos de economia de água devem ser adotadas. Essas práticas não apenas reduzem a demanda hídrica, mas também ajudam a minimizar o escoamento superficial e a contaminação de corpos d'água.

Em relação à geração de resíduos, é fundamental implementar uma política de gestão de resíduos sólidos. Isso inclui a separação correta dos materiais recicláveis e orgânicos, e a disposição responsável dos demais tipos de lixo. O envolvimento da equipe na conscientização sobre a separação de resíduos é crucial. Para garantir que os materiais recicláveis sejam efetivamente encaminhados para reciclagem, parcerias com cooperativas locais ou empresas especializadas em logística reversa devem ser estabelecidas.

A logística reversa se torna particularmente relevante na locação de imóveis configurados anteriormente para outras finalidades, pois pode haver móveis, equipamentos e outros itens que não serão utilizados no novo contexto. A reutilização desses materiais ou sua destinação correta pode minimizar desperdícios e maximizar a vida útil dos produtos.

Portanto, ao considerar a locação de um imóvel para o CAPS III, é preciso ter consciência de todos esses impactos e adotar medidas mitigadoras alinhadas com a eficiência energética e a sustentabilidade, visando garantir operações que respeitem o meio ambiente e promovam a responsabilidade social.



☑ **CONCLUSÃO**

As análises iniciais demonstraram que a contratação da solução aqui referida é viável e tecnicamente indispensável. Portanto, com base no que foi apresentado, podemos DECLARAR que a contratação em questão é PLENAMENTE VIÁVEL.

Balsas - MA, 10 de março de 2025.

Elaborado por:



Gracivania Souza da Graça Silva
Equipe de Planejamento da contratação

aprovado em ____/____/____, por:



Dilmar Fortes Filho
Secretário Municipal de Saúde de Balsas/MA



DECLARAÇÃO

Eu, Eflain Wanderley, na qualidade de Diretor de Compras do Município, vinculado à Secretaria Municipal de Licitações e Contratos da Prefeitura de Balsas, **DECLARO**, para os devidos fins, que foi realizada uma busca minuciosa na cidade de Balsas com o objetivo de **identificar um imóvel que atendesse aos critérios necessários para abrigar as instalações do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS III**. O imóvel deveria oferecer **espaço amplo, infraestrutura adequada, localização estratégica para abrigar as instalações**.

Após análise detalhada das opções disponíveis no mercado local, foi constatado que dentre as opções de outros imóveis na cidade que pudessem atender plenamente as necessidades da administração pública, concluo que o **imóvel localizado na Rua Antônio Pires, nº 2, quadra 402, bairro Catumbi, Balsas, segue sendo a melhor opção de espaço para abrigar as instalações do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS III**.

O imóvel apresenta características que o tornam a melhor solução para abrigar as instalações do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS III, considerando os seguintes fatores:

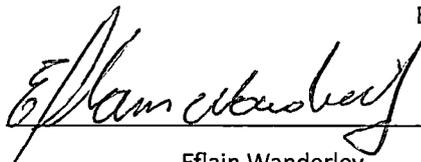
- **Continuidade dos serviços:** A permanência no mesmo local permite que os serviços do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS III continuem sendo prestados sem interrupções significativas, evitando transtornos para os servidores e para a população.
- **Localização estratégica:** A localização do imóvel, provavelmente, já é estratégica para o acesso dos servidores e população.
- **Economia:** A mudança para um novo local envolve custos adicionais com transporte, mão de obra e outros serviços.

A análise das alternativas disponíveis durante a pesquisa no mercado revelou que, embora a construção de um novo prédio fosse viável, ela exigiria um alto investimento, aquisição de terreno e um longo prazo de execução, tornando-se, portanto, uma solução inviável no curto prazo. Já a reforma de um imóvel existente não se mostrou uma opção viável, uma vez que não foram encontrados outros imóveis na cidade que possuíssem área, características e infraestrutura comparáveis às do imóvel encontrado. Além disso, a adaptação de um imóvel para atender às necessidades da administração pública resultaria em custos elevados e imprevistos, além de demandar um tempo considerável de execução.

Mediante a isso, manter a locação do imóvel situado na Rua Antônio Pires, nº 2, quadra 402, bairro Catumbi, Balsas, apresenta-se como a melhor solução, considerando questões de economia e localização do atual imóvel.

Para corroborar os fatos mencionados, encontra-se em anexo o laudo técnico de avaliação e condição estrutural do imóvel, o qual comprova a adequação do imóvel às necessidades da Secretaria de Saúde e a viabilidade da sua utilização.

Balsas - MA, 19 de março de 2025.



Eflain Wanderley
Diretor de Compras





LAUDO



PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS

Endereço: Rua Prof. Joca Rêgo - 121 - CENTRO - BALSAS - MA - CEP:
65800000



000015

Handwritten signature or initials.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

SOLICITANTE:	PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS
PROPRIETÁRIO	Gonçalo Aguiar
REF.:	Determinação do valor de locação do imóvel

Imagem (1) da Edificação

Endereço: Rua Antônio Pires, Catumbi, BALSAS



Imagem (2) da Edificação

Endereço: Rua Antônio Pires, Catumbi, BALSAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS

Endereço: Rua Prof. Joca Rêgo - 121 - CENTRO - BALSAS - MA - CEP: 65800000



000016

PK

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

SOLICITANTE:
PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS

1 - IDENTIFICAÇÃO

PROPRIETÁRIO: Gonçalo Aguiar
OBJETIVO: Determinação do valor de locação do imóvel

ENDEREÇO: Rua Antônio Pires
OUTROS COMPLEMENTOS:

BAIRRO: Catumbi
MUNICÍPIO: BALSAS
CEP: 65800-000
UF: MA

2 - CARACTERÍSTICA DA REGIÃO

<input checked="" type="checkbox"/> COMERCIAL	<input checked="" type="checkbox"/> ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> COLETA DE LIXO	<input checked="" type="checkbox"/> ESCOLA
<input type="checkbox"/> INDUSTRIAL	<input type="checkbox"/> ESGOTO SANITÁRIO	<input type="checkbox"/> ESGOTO PLUVIAL	<input type="checkbox"/> TRANSPORTE COLETIVO	<input checked="" type="checkbox"/> SAÚDE
<input type="checkbox"/> RESIDENCIAL /MULTIFAMILIAR	<input checked="" type="checkbox"/> ENERGIA ELETRICA	<input type="checkbox"/> GÁS CANALIZADO	<input type="checkbox"/> COMERCIO	<input checked="" type="checkbox"/> SEGURANÇA
<input type="checkbox"/> RESIDENCIAL/UNIFAMILIAR	<input checked="" type="checkbox"/> TELEFONE	<input checked="" type="checkbox"/> ILUMINAÇÃO PÚBLICA	<input type="checkbox"/> REDE BANCÁRIA	<input type="checkbox"/> LAZER

3 - TERRENO

ÁREA: 6.126,00
FRENTE: 61,00
FUNDOS: 62,00
LATERAL ESQUERDA: 72,00
LATERAL DIREITA: 90,00
FRAÇÃO IDEAL:

4 - AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 6.000,00
EXTENSO: seis mil reais

	TERRENO	EDIFICAÇÃO	BENFEITORIAS
GLOBAL			
ÁREA (M²)	617,00		
VALOR / m²			
VALOR TOTAL (R\$)	R\$ 6.000,00		
ITEMIZADA			
ÁREAS (m²)			
VALOR / m²			
PRODUTO			
VALOR TOTAL = SOMATÓRIO (TERRENO + EDIFICAÇÃO + BENFEITORIAS) R\$			

PRECISÃO/FUNDAMENTAÇÃO: Precisão I e Fundamentação II
METODOLOGIA: Método comparativo direto de dados de mercado

DESEMPENHO DE MERCADO: Normal
ABSORÇÃO: Rápida
Nº DE OFERTAS: Média
NÍVEL DE DEMANDAS: Média

FUNÇÃO ESTIMATIVA:

$$\text{Valor Total} = 1 / (+1,682516632E-005 + 2,800151673E-006 \ln(\text{Frente}) + 0,005137581619 / \text{Área Total} - 1,577317664E-005 * \text{Localização})$$

5 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTÁRES

d) A liquidez e o valor do imóvel, no mercado imobiliário local, são afetados por fatores significativamente: (em caso de valorizante explicar)

Valorizantes Desvalorizantes Nenhum

6 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

MATRICULA NO RGI: 11181
OFÍCIO:
COMARCA: Balsas

OUTROS DOCUMENTOS: Registro de imóveis - certidão de inteiro teor da Matrícula nº 11181

As informações constantes da documentação apresentada, apresentam conformidade com a realidade do imóvel vistoriado? (se a opção "não", for assinalada, citar a divergência aparente):

SIM NÃO

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 assemelhadas ao imóvel em questão, localizados na Zona Urbana do Município de Balsas-MA, contemplando o período de: 10/01/25 A 20/03/25

Local/data

Balsas - Ma, quarta-feira, 19 de março de 2025

AURELIO NICARETTA NETO
RESPONSÁVEL TÉCNICO
CREA-MA RNP.: 1116214806

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS
Endereço: Rua Prof. Joca Rêgo - 121 - CENTRO - BALSAS - MA - CEP:
65800000



Handwritten signature

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

PROPRIETÁRIO Gonçalo Aguiar		OBJETIVO: Determinação do valor de locação do imóvel	
ENDEREÇO Rua Antônio Pires, Catumbi, BALSAS		OUTROS COMPLEMENTOS 0	
BAIRRO: Catumbi	MUNICÍPIO: BALSAS	CEP: 65800-000	UF: MA

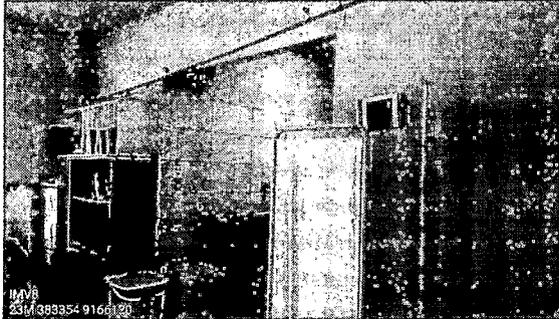


imagem 1



imagem 2



imagem 3

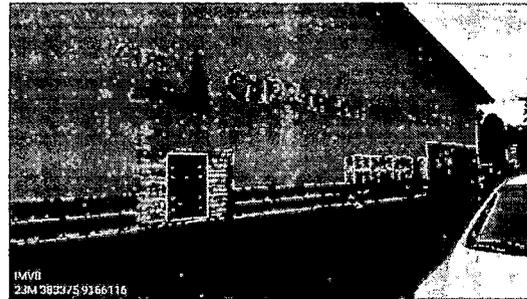


imagem 4



imagem 5



imagem 6

Local/data
Balsas - Ma, quarta-feira, 19 de março de 2025

AURELIO NICARETTA NETO
RESPONSÁVEL TÉCNICO
CREA-MA RNP.: 1116214806

OFÍCIO DE SOLICITAÇÃO DE PROPOSTA DE LOCAÇÃO

Balsas, MA, 19 de março de 2025.

Ao Senhor
Gonçalo Aguiar.

Assunto: solicitação de proposta de locação do respectivo imóvel.

Prezados,

Tendo em vista a vantajosidade econômica para o Município de Balsas/MA e as disposições legais pertinentes, consulto V. Sa. sobre a possibilidade de formalização de proposta para a locação do imóvel situado na Rua Antônio Pires, nº 2, quadra 402, bairro Catumbi, Balsas.

A locação em questão tem como finalidade abrigar as instalações do **Centro de Atenção Psicossocial – CAPS III**. Ressalta-se que a contratação manifestada se ampara pela Lei nº 14.133/2021.

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;**
- **Preço com valor do aluguel;**
- **O prazo de validade da proposta (informado tanto em algarismos quanto por extenso);**
- **Condições gerais de locação, incluindo a duração do contrato e responsabilidades;**
- **Outras condições pertinentes à locação, conforme sua conveniência;**
- **Assinatura do proponente.**

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

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

Aguardamos a apresentação da proposta no prazo que V. Sa. considerar adequado, ressaltando a urgência e a importância do assunto em questão para o adequado cumprimento das necessidades da administração pública municipal.

Requer-se que a proposta seja encaminhada no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas.

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



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 22021

CERTIFICO, a requerimento de parte interessada, que revendo neste Cartório de Registro de Imóveis, nele consta o LIVRO 2-AU e folha 18 que me foi requerido por certidão, a qual é do teor seguinte: Registro Geral:

MATRÍCULA Nº 11.181 (ONZE MIL, CENTO E OITENTA E UM) - DATA: BALSAS/MA, 19 de Maio de 2006. Lote urbano irregular nº 02, com a área de 6.126,00m², Rua Antonio Pires, esquina com a Rua 27, Quadra 402, Bairro Catumbí, nesta Cidade de Balsas/MA, medindo 61,00m. (sessenta e um metros) de frente para a Rua Antonio Pires; 90,00m. (noventa metros) na lateral direita, limitando-se com o Lote 01; 72,00m. (setenta e dois metros) na lateral esquerda para a Rua 27; 62,00m. (sessenta e dois metros) de fundo para a Rua Vereador Salvador Coelho. **PROPRIETÁRIA: PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS-MA**, estabelecida à Praça Joca Rego, 121 - Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 06.441.430/0001-25. **REGISTRO ANTERIOR: n.º 1.623, fls. 99v/100, do livro 3-B-Transcrição das Transmissões, de 05.02.1958. O OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS:**

1-11.181 - 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. **FOREIRO: GONÇALO AGUIAR**, brasileiro, casado com a Sr.ª Maria Marlene de Assis Miranda Aguiar, comerciante, nascido aos 19.10.1952, portador da CI/RG. nº 134.760-SJSP/PI, 08.09.1972, e do CPF. nº 075.673.323-53, residente e domiciliado na Rua Gomes de Sousa, nº 535, Centro, Balsas/MA. **FORMA DO TÍTULO:** Nos termos da Transferência de 08.05.2006 do Aforamento nº 100 da Ficha 20.459 do Livro 181, da Prefeitura deste Município que deu origem ao Título de Aforamento nº 2.924, ficha nº 23.924, lavrado no livro nº 200, fls. 124. **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 35.627 de 19/05/2006. BALSAS/MA, 19 de Maio de 2006. O OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS:**

O texto anteriormente descrito é a a transcrição fiel da matrícula Nº 11181, composta de 1 registros e/ou averbações. Até a presente data.

O referido é verdade e dou fé.
 Balsas/MA., 28 de Janeiro de 2025.



CLEBSON SOUSA DOS SANTOS
 ESCRIVENTE AUTORIZADO



Clebson Sousa dos Santos
 Escrevente Autorizado

22021

Poder Judiciário – TJMA. Selo: CERINT030106HT24M84DJGO9GY38, 28/01/2025 15:26:12, Ato: 16.24.4, Parte(s): ELIABE WANDERLEY DA SILVA AGUIAR, Total R\$ 96,90 Emol R\$ 87,31 FERC R\$ 2,61 FADEP R\$ 3,49 FEMP R\$ 3,49 Consulte em <https://selo.tjma.jus.br>



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Clebson'.

Clebson Sousa dos Santos
Escrevente Autorizado

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO 2

000020

PK

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 MINISTÉRIO DA INFRAESTRUTURA
 DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRANSITO
 CARTEIRA NACIONAL DE HABILITACAO

VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL
 2359301570

NOME: GONCALO AGUIAR

DOC. IDENTIDADE / ORG. EMISSOR / UF: 0630756820170 / SESP - MA

CPF: 075.673.323-53 DATA NASCIMENTO: 19/10/1952

FILIAÇÃO: JOSE COSTA AGUIAR
 BENTA RAMALHO DA COSTA

PERMISSÃO: ACC CAT. HAB: B

Nº REGISTRO: 00289671551 VALIDADE: 15/02/2027 1ª HABILITAÇÃO: 16/07/1980

OBSERVAÇÕES: EAR

Goncalo Aguiar
 ASSINATURA DO PORTADOR

LOCAL: SAO LUIS, MA DATA EMISSAO: 16/02/2022

[Assinatura]
 ASSINATURA DO EMISSOR

35056861626
 MA046667067

MARANHÃO

PROIBIDO PLASTIFICAR
 2359301570

999 8432 1595 - Júnior (funcionário)

000021



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

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

Nome: GONCALO AGUIAR
CPF: 075.673.323-53

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

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

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

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

Emitida às 09:17:06 do dia 08/07/2024 <hora e data de Brasília>.

Válida até 04/01/2025.

Código de controle da certidão: **BF5C.71A8.6E35.A12C**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



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
0007707.3

CLS TAR ECONOMIAS NF / CONTA
 PAR R-5 RES COM IND PUB OUT 240302689

EMISSÃO MÊS / FAT.
 22/01/25 **DEZ/2024**

GONCALO AGUIAR
 RUA 27, S/N, ml um
 SAO CAETANO
 BALSAS

CEP: 65.800-000
 MARANHÃO

LOCALIZAÇÃO
 00.00.29.0000008730

ENDEREÇO DE ENTREGA

LOCALIZAÇÃO

ULTIMOS CONSUMOS				SERVICOS E TARIFAS			
MÊS FAT.	CONS.	OCO	DC	DESCRIÇÃO	PREST.	VALOR	
DEZ/24	000	000	018	AGUA		37,31	
NOV/24	000	000	032	CONS. DE HIDROMETRO		1,70	
OUT/24	000	000	031				
SET/24	000	000	027				
AGO/24	000	000	040				
JUL/24	000	000	024				
MÉDIA:	000						

HIDROMETRIA									
HIDROMETRO	INSTALAÇÃO	LEIT. ANT.	DT. LEITURA	LEIT. ATUAL	DT. LEITURA	CONSUMO	DIAS/CONSUMO	OCO	LEITURISTA
A17L494365	09/11/2018	1730	25/11/2024	1730	13/12/2024	***	018	000	042

OBSERVAÇÕES		PARÂMETROS DA ÁGUA DISTRIBUÍDA					
Reservatório: PT - SÃO CAETANO		Período: 19/11 a 15/12					
Parâmetros	Cor	pH	Cloro	Turbidez	Fluor	Coli. Totais	
Padrão	até 15UH	6,0 a 9,5	0,2 a 2,0	até 5UT	até 1,5mg/l	Ausente	
Valor Médio	0,00	7,60	0,00	0,50	0,00	100,00%	
Ctd. Análise	2	2	2	2	2	2	

MENSAGENS 2 VIA (CONTA WEB)
 Os débitos podem ser consultados pela internet,
 do endereço eletrônico 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 DIÁRIOS	MESES EM DÉBITO
2 %	0,78 0,033 %	0,01
PARABENS! O SAAE AGRADECE SUA PONTUALIDADE		
VENCIMENTO	03/01/2025	VALOR R\$ 39,01

AUTENTICAÇÃO NO VERSO

CONSUMIDOR

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

NOME: GONCALO AGUIAR LOCALIZAÇÃO:
 END: RUA 27, S/N, ml um - SAO CAETANO 00.00.29.0000008730

INSCRIÇÃO MÊS FAT. NF / CONTA VENCIMENTO VALOR
 0007707.3 DEZ/2024 240302689 03/01/2025 39,01

0007707.12.24.240302689

SAAE

NÃO RASURE

AUTENTICAÇÃO NO VERSO

CONTA QUITADA

PG. NO BANCO DO BRASIL em 16/12/2024

000022

000023



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

CERTIFICADO

1020240072734216

**CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS MUNICIPAIS****Número: 00001523122024****Data de expedição: 04/11/2024 11:11:51**

A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BALSAS – MA, por intermédio do Departamento de Arrecadação, CERTIFICA que o contribuinte **GONÇALO AGUIAR** que possui o CPF **075.673.323-53** abaixo qualificado, encontra-se em situação regular perante a FAZENDA PÚBLICA 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 FÍSICA:**CPF: 075.673.323-53****Razão Social: GONÇALO AGUIAR****Endereço: Rua GOMES DE SOUSA****Número: 535****Município: BALSAS****Bairro: CENTRO****Estado: MA****Código de validação: 7F445C2443D87BADF1AD28D66006A670****Data de validade da certidão: 02/02/2025****Finalidade: REGULARIDADE FISCAL**

JK

DECLARAÇÃO FORMAL DE CONCORDÂNCIA

Eu, Gonçalo Aguiar, CPF 075.673.323-53, residente e domiciliado na Rua 27, SN, bairro São Caetano, Balsas, Maranhão, proprietário do imóvel situado no endereço Rua Antônio Pires, númeroº 2, QD 402, Catumbi, Balsas, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício, sob a matrícula nº 11.181, declaro estar ciente e concordar com as exigências técnicas, jurídicas e administrativas impostas pela Prefeitura Municipal de Balsas, comprometendo-me a disponibilizar o imóvel para uso da administração pública por meio de contrato de locação.

Declaro ainda que o imóvel encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais ou pessoais, e que estou apto a transferir a propriedade do mesmo nas condições pactuadas.

Por ser expressão da verdade, firmo a presente declaração.

Balsas - MA, 21 de março de 2025



GONÇALO AGUIAR

DECLARAÇÃO FORMAL DE NÃO IMPEDIMENTO

Eu, Gonçalo Aguiar, CPF 075.673.323-53, residente e domiciliado na Rua 27, SN, bairro São Caetano, Balsas, Maranhão, proprietário do imóvel situado no endereço Rua Antônio Pires, númeroº 2, QD 402, Catumbi, Balsas, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício, sob a matrícula nº 11.181, declaro, sob as penas da lei, que não possuo qualquer impedimento legal para celebrar contrato de locação com a Administração Pública. Informo que o imóvel localizado objeto da contratação, encontra-se em perfeitas condições de uso e ocupação, livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais ou pessoais

Declaro ainda que as informações prestadas nesta declaração são verdadeiras e completas, e assumo integral responsabilidade por sua exatidão.

Por ser expressão da verdade, firmo a presente declaração, me comprometendo manter as condições acima descritas durante todo o período de vigência do contrato.

Balsas - MA, 21 de março de 2025



GONÇALO AGUIAR

PK

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 – Rua Antônio Pires, númeroº 2, QD 402, Catumbi, Balsas.

Prezado(s) Senhor(es),

Em atenção ao solicitado, encaminhado pela Secretaria Municipal de Licitações e Contratos de Balsas, eu, Gonçalo Aguiar, submeto a presente proposta para a locação do imóvel situado na Rua Antônio Pires, númeroº 2, QD 402, Catumbi, Balsas, conforme descrito abaixo:

1. DADOS DO IMÓVEL:

- Rua Antônio Pires, númeroº 2, QD 402, Catumbi, Balsas

2. DADOS DO PROPONENTE:

- **Nome do Locador:** Gonçalo Aguiar
- **CPF:** 075.673.323-53

3. O imóvel proposto para locação apresenta as seguintes características:

- **Área total:** 617m²;
- **Composição:** imóvel regular.
- O imóvel encontra-se em excelente estado de conservação, pronto para atender às necessidades da Prefeitura Municipal de Balsas/MA.

4. Condições da proposta de locação:

- **Valor mensal de aluguel:** R\$ 6.000,00 (seis mil reais);
- **Valor total da locação:** R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais);
- **Prazo de locação:** 12 (doze) meses, com início após a data de assinatura vigente;
- **Validade da proposta:** 90 (noventa) dias corridos, contados a partir da data de envio desta carta.

5. Condições gerais de locação:

- O imóvel será utilizado exclusivamente para abrigar o Centro de Atenção Psicossocial – CAPS III;
- O locador compromete-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.

000027
pk

Com base nas condições acima expostas, eu, Gonçalo Aguiar, fico 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, 21 de março de 2025.



GONÇALO AGUIAR

DESPACHO PARA CONTABILIDADE

Ao
Setor de Contabilidade

Assunto: solicitação de informação de disponibilidade orçamentária e rubrica para locação de imóvel, por inexigibilidade de licitação, destinado a abrigar as instalações do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS III.

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 1003.09/2025, cujo objeto é a **Locação de imóvel destinado a abrigar as instalações do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS III**, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

O valor mensal de aluguel do imóvel proposto é de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), totalizando R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais) ao longo de 12 meses, a contar da data de assinatura vigente.

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, 21 de março de 2025



Caroline Alves Ribeiro
Secretária Municipal de Licitações e Contratos





000029

PK

ESTADO DO MARANHÃO

BALSAS

Fundo Municipal de Saúde de Balsas - Fms em 21 de março de 2025.

Conforme solicitado, segue a dotação orçamentária para:

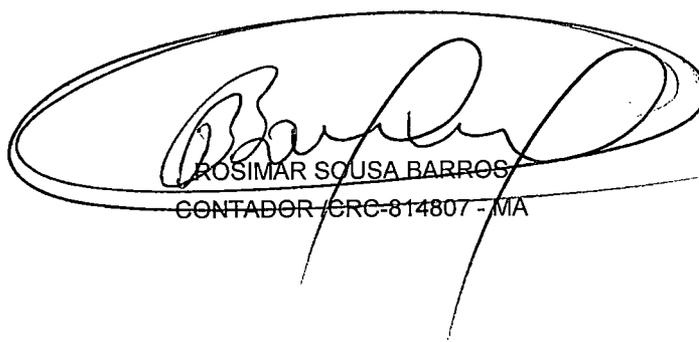
FORMALIZAÇÃO DE CONTRATO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL POR INEXIGIBILIDADE, DESTINADO A ABRIGAR AS INSTALAÇÕES DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL - CAPS III.

Órgão: FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE BALSAS - FMS
Unidade: FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE - FMS
Ação Função: 10 Sbfunção: 301 Programa: 1009 Projeto/Atividade/Oper.Especial: 2-054 10.301.1009.2-054 - MANUTENÇÃO DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL - CAPS
Natureza da Despesa 3.3.90.36.00.00 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física

Fonte de Recursos

500 Recursos não Vinculados de Impostos

600 Transferências Fundo a Fundo de Recursos do SUS provenientes do Governo Federal - Bloco de Manutenção das Ações e Serviços Públicos de Saúde



ROSIMAR SOUSA BARROS
CONTADOR - CRC-814807 - MA

DECLARAÇÃO DE ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Eu, Dilmar Fortes Filho, na qualidade de Ordenador de Despesas da Secretaria Municipal de Saúde 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 Saúde.

Declaro, para os devidos fins de informação sobre a disponibilidade orçamentária e financeira, que a despesa referente à Locação de imóvel destinado a abrigar as instalações do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS III, em conformidade com as disposições estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021, no valor mensal de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), totalizando R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais) ao longo de 12 (doze) 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, 21 de março de 2025.



Dilmar Fortes Filho
Secretário Municipal de Saúde



TERMO DE REFERÊNCIA

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS, ART. 74, V, LEI 14.133/2021.

1. DO OBJETO

- 1.1. O presente Termo de Referência visa a Contratação Direta, por Inexigibilidade de Licitação para Locação de imóvel destinado a abrigar as instalações do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS III, conforme tabela, condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

2.ESPECIFICAÇÕES E ESTIMATIVA DE CONSUMO.

- 2.1. O custo estimado total da contratação é de R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais) conforme custos unitários descritos na tabela abaixo:

Item	Descrição	Unidade	Quantidade	Valor Unitário	Valor Total
1	Locação de imóvel situado à Rua Antônio Pires, nº 2, quadra 402, bairro Catumbi, Balsas, destinado a abrigar as instalações do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS III	Mês	12	6.000,00	72.000,00

3.DA RAZÃO DE ESCOLHA DO IMÓVEL:

- 3.1. Após análise detalhada das opções disponíveis no mercado local, foi constatado que dentre as opções de outros imóveis na cidade que pudessem atender plenamente as necessidades da administração pública, concluiu que o imóvel localizado na Rua Antônio Pires, nº 2, quadra 402, bairro Catumbi, Balsas, segue sendo a melhor opção de espaço para abrigar, mesmo que momentaneamente, as instalações do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS III.

- 3.2. Soma-se a isso, o fato de a Administração não possuir imóvel vago e disponível que atenda ao objeto, comprovado através de declaração de inexistência de imóvel, e verificação após realização de avaliação do imóvel, que o preço está compatível com os preços do mercado imobiliário do Município, fato este determinante para escolha do mesmo, conforme já detalhado no ETP.

4. DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO:



- 4.1. Independentemente do procedimento que antecede a contratação, cabe à Administração demonstrar a conformidade do preço ajustado com o valor praticado no mercado. Para tanto, deverá aferir o valor a partir do laudo de avaliação do imóvel a ser realizado pelo setor responsável do Município.
- 4.2. Trata-se de uma condição indispensável para assegurar a adequação e a vantajosidade da contratação. Logo, o fato de a contratação decorrer de inexigibilidade de licitação não constitui razão para afastar esse dever.
- 4.3. Nessas situações, a justificativa do preço requer a demonstração de sua adequação levando em conta o valor definido na avaliação do imóvel realizada pelo setor responsável.
- 4.4. Com efeito, a justificativa do preço se deu através de laudo de avaliação do bem imóvel, de acordo com seu valor de mercado.

5.DA FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO.

- 5.1. A Secretaria Municipal de Saúde de Balsas enfrenta uma lacuna significativa na prestação de serviços de saúde mental, especificamente relacionada à falta de sede própria para o funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial - CAPS III. Essa carência impacta diretamente a capacidade de ofertar atendimento qualificado e contínuo a indivíduos com transtornos mentais severos e que apresentam comprometimento em sua funcionalidade social. O funcionamento eficiente deste centro é vital para promover reintegração social e garantir condições adequadas de tratamento.
- 5.2. A inexistência de um espaço físico adequado pode resultar em limitações das atividades do CAPS III, prejudicando tanto a realização de atendimentos individuais quanto a execução de terapias de grupo, essenciais para o processo terapêutico dos usuários. Além disso, a falta de infraestrutura apropriada pode comprometer a privacidade e o acolhimento dos pacientes, fatores fundamentais para a construção da relação de confiança no serviço de saúde mental.
- 5.3. Compreender essa necessidade não se refere apenas a condições físicas; trata-se de assegurar que a administração pública ofereça aos cidadãos de Balsas acesso a serviços de saúde mental que atendam aos padrões de qualidade esperados, respeitando as especificidades do cuidado em saúde mental.



- 5.4. Portanto, a construção/locação de uma sede apropriada para o CAPS III não é uma questão meramente administrativa, mas sim uma ação integrada aos valores do dever público, visando atender às demandas efetivas da população, preconizando a saúde mental como direito fundamental. Atender a essa necessidade é uma contribuição direta para a melhoria da qualidade de vida de uma parcela significativa da população atendida, refletindo um compromisso do poder público com o cuidado integral à saúde.

6.DO ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO DA ORGANIZAÇÃO.

- 6.1. A presente aquisição está prevista no Plano de Contratações Anual referente ao exercício de 2025.

7.DA VISTORIA.

- 7.1. A vistoria no imóvel foi realizada por meio de relatório de avaliação a realizado pelo setor competente da Prefeitura Municipal.

8.GARANTIA DA CONTRATAÇÃO.

- 8.1. Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

9.DA SUBCONTRATAÇÃO.

- 9.1. Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

10.DA VIGÊNCIA CONTRATUAL.

- 10.1. O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses contados do início da vigência que consta descrita no instrumento contratual, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021.
- 10.2. Havendo necessidade o contratado é obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato.
- 10.3. O instrumento contratual oferecerá maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

11.FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E FORMA DE EXECUÇÃO.

Forma de seleção e critério de julgamento da proposta

- 11.1. O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de CONTRATAÇÃO DIRETA, na modalidade INEXIGIBILIDADE, com fundamento no art. 74, V da Lei Federal 14.133/2021.



Forma de execução

11.2. O objeto será executado de forma contínua.

12. EXIGÊNCIAS DE HABILITAÇÃO.

12.1. Para Pessoa Física:

- 12.1.1. Documento de posse do imóvel registrado em cartório de Registro de Imóveis;
- 12.1.2. Certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da união do LOCADOR/PROPRIETÁRIO;
- 12.1.3. Certidão negativa de débitos municipais do proprietário.
- 12.1.4. Documentos pessoais do proprietário (RG e CPF);
- 12.1.5. Comprovante de residência;
- 12.1.6. Declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica.

12.2. Para Pessoa Jurídica:

- 12.2.1. Documento de posse do imóvel registrado em cartório de Registro de Imóveis;
- 12.2.2. Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ);
- 12.2.3. Certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da união;
- 12.2.4. Certidão de regularidade perante a Fazenda municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei
- 12.2.5. Certificado de regularidade do FGTS;
- 12.2.6. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- 12.2.7. Declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica.

13. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO.

- 13.1. 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.
- 13.2. 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.



- 13.3. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim, conforme endereço eletrônico informado pela contratada na sua proposta comercial.
- 13.4. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.
- 13.5. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

Fiscalização

- 13.6. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

Fiscalização Técnica

- 13.7. O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração
- 13.7.1. O fiscal técnico do contrato anotar no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados. (art. 117, §1º da Lei nº 14.133, de 2021).
- 13.7.2. Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.
- 13.7.3. O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso.



- 13.7.4. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.
- 13.7.5. O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual.

Fiscalização Administrativa

- 13.8. O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.
- 13.8.1. Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência;

Gestor do Contrato

- 13.9. O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração.
- 13.10. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.
- 13.11. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstam o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.
- 13.12. O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento do



obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações.

- 13.13. O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.
- 13.14. O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração.
- 13.15. O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

14.DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.

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

Órgão: fundo municipal de saúde de Balsas – FMS

Unidade: fundo municipal de saúde

Ação:

Função: 10

Subfunção: 301

Programa: 1009

Projeto/atividade/oper.especial: 2-059

10.301.1009.2-059 – manutenção do centro de atenção psicossocial - CAPS

Natureza da despesa

3.3.90.36.00.00 – outros serviços de terceiros – pessoa física

Fonte de recursos:

500 – recursos não vinculados de impostos

600 – transferência fundo a fundo de recursos do SUS provenientes do governo federal – bloco de manutenção das ações e serviços públicos de saúde

- 14.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

15.DOS CRITÉRIOS PARA PAGAMENTO



- 15.1. O pagamento relativo ao aluguel será realizado mensalmente na conta informada pelo LOCADOR/PROPRIETÁRIO.
- 15.2. Vencido o mês relativo ao aluguel, correrá o prazo de dez dias úteis para fins de liquidação, na forma da seção anterior, prorrogáveis por igual período.
- 15.3. Deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação das certidões de regularidade junto à Receita Federal do Brasil/Previdência, Trabalhistas, FGTS, Estado (dívida ativa e tributos), Município (dívida ativa e tributos), nos termos do art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021.
- 15.4. Constatando-se situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.
- 15.5. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.
- 15.6. Persistindo a irregularidade, o contratante deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.
- 15.7. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação fiscal.
- 15.8. O pagamento será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias contados da finalização da liquidação da despesa, conforme item anterior.
- 15.9. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.
- 15.10. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.
- 15.11. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.



- 15.11.1. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

Balsas - MA, 24 de março de 2025.

Elaborado por:



Gracivania Souza da Graça Silva
Equipe de Planejamento da contratação

aprovado em ____/____/____, por:



Dilmar Fortes Filho
Secretário Municipal de Saúde



MINUTA DO CONTRATO – SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
INEXIGIBILIDADE Nº XXX/2025
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 1003.09/2025

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE BALSAS, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA DE SAÚDE, 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 SAÚDE**, neste ato representada pelo Secretário Municipal de Saúde, Sr. DILMAR FORTES FILHO, 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 1003.09/2025, 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 de imóvel situado à Rua Antônio Pires, nº 2, quadra 402, bairro Catumbi, Balsas, destinado a abrigar as instalações do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS III, em conformidade com as disposições estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021.

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 à 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 de telefone, energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto;

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

4. CLAUSULA 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 **12 (doze) 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.



PK

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 Saúde, 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 anotará 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 Saúde 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. CLAUSULA 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. CLAUSULA 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 da 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. CLAUSULA 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 SAÚDE
DILMAR FORTES FILHO
LOCATÁRIO

XXXXXXXXXXXXXXXXXX
LOCADOR



DESPACHO

No uso de minhas atribuições legais, na qualidade de Secretário Municipal de Saúde, 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 do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS III**, 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.

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, 25 de março de 2025.

[Handwritten signature of Dilmar Fortes Filho]

Dilmar Fortes Filho
Secretário Municipal de Saúde



DESPACHO

Visto e analisado o presente Processo Administrativo nº 1003.09/2025, referente à **locação do imóvel, por inexigibilidade de licitação, destinado a abrigar as instalações do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS III**, 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. Elisangela Sousa Da Silva, 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 e a subsequente autorização da Secretaria Requisitante, conforme os trâmites legais e regulamentares estabelecidos.

Balsas - MA, 26 de março de 2025.



Caroline Alves Ribeiro
Secretária Municipal de Licitações e Contratos



TERMO DE AUTUAÇÃO DE PROCEDIMENTO DE CONTRATAÇÃO DIRETA

No uso de minhas atribuições, em 26 de março de 2025, autuo o presente Procedimento de Contratação Direta na modalidade Inexigibilidade de Licitação, sob o número 32/2025, originário do Processo Administrativo nº 1003.09/2025, que tem por finalidade Locação de imóvel destinado a abrigar as instalações do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS III, em conformidade com as disposições estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021, com valor total estimado em R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais), e para constar, lavro e assino o presente Termo de Autuação.

RESUMO DOS DADOS DO PROCESSO	
Nº PROCESSO ADMINISTRATIVO:	1003.09/2025
Nº PROCESSO DO PROCEDIMENTO:	32/2025
MODALIDADE:	INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO
ÓRGÃO REQUISITANTE:	SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
OBJETO:	Locação de imóvel destinado a abrigar as instalações do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS III
VALOR ESTIMADO:	R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais)
FUNDAMENTAÇÃO:	Lei Federal nº 14.133/2021, Art. 74, V – locação de imóvel

Balsas - MA, 26 de março de 2025



Protocolo da Secretaria Municipal de Licitações e Contratos



PARECER TÉCNICO

Processo Administrativo nº 1003.09/2025

Contratação por Inexigibilidade nº 32/2025 do Município de Balsas, Maranhão.

Objeto: Locação de imóvel, por inexigibilidade de licitação, destinado a abrigar as instalações do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS III, 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 para contratação, por inexigibilidade de licitação, da locação de imóvel destinado a abrigar as instalações do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS III. O setor demandante justificou a contratação com base em fatores técnicos, operacionais e econômicos, evidenciando a inviabilidade de competição, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 e da Lei nº 8.245/1991.

Após o recebimento dos autos devidamente protocolados, a Agente de Contratação, constatou a existência de manifestação do setor de gestão patrimonial e operacional fazendo uma análise da adequação do imóvel às necessidades administrativas e operacionais. A manifestação do setor gestor foi positiva, destacando a viabilidade técnica e a ausência de imóvel próprio ou outro espaço que atendesse às exigências para a acomodação do programa.

Na sequência, o locador indicado foi consultado e formalmente solicitado a apresentar sua habilitação jurídica e fiscal, conforme os requisitos da Lei nº 14.133/2021. O locador respondeu prontamente, confirmando sua disponibilidade e encaminhando a documentação comprobatória para análise.

Os documentos apresentados pelo locador incluem:

- Habilitação Jurídica;
- Regularidade Fiscal do Locador;

Os documentos encaminhados serão analisados nas próximas etapas do processo, para comprovação de conformidade com os requisitos legais e administrativos exigidos.

2. Da verificação da regularidade da Inexigibilidade que originou a contratação

Em atenção ao solicitado, o Órgão Requisitante 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:**

A análise realizada, com base nas declarações e no termo de referência apresentados, demonstrou que não há viabilidade de competição para a contratação em questão. Essa justificativa está em conformidade com o art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que prevê a inexigibilidade de licitação em casos de locação de imóveis cujas características atendam a necessidades específicas da administração pública,



comprovando que a contratação direta atende de forma mais eficiente às demandas administrativas.

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

O ETP detalha a necessidade administrativa e técnica da contratação, evidenciando que a locação do imóvel é a solução mais competente e vantajosa. O documento analisa alternativas como a construção ou reforma de imóveis, que apresentariam inúmeros pontos negativos em relação à opção de buscar e locar um imóvel pronto para atender as necessidades da administração pública. Além disso, especifica as características técnicas do espaço necessário, considerando localização, acessibilidade e adequação ao objetivo de abrigar as instalações do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS III, elementos importantes para a escolha do imóvel.

- **Pesquisa de Mercado:**

A pesquisa de mercado realizada consolidou informações sobre os valores praticados para locação de imóveis com características similares às requeridas. Essa análise demonstrou que o valor proposto está compatível com os preços de mercado, garantindo a economicidade e evitando gastos acima do necessário. A pesquisa assegura, ainda, que o custo estimado atende ao princípio da razoabilidade, alinhando-se às exigências legais e orçamentárias.

- **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 dos documentos apresentados pelo locador comprovou sua regularidade jurídica do imóvel e seu proprietário. 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:

- Certidão de Inteiro Teor da matrícula do imóvel, comprovando sua propriedade.
- Documentos pessoais do proprietário.



- Dados bancários do proprietário.
- b) Regularidade fiscal:
- Certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da união do proprietário vencida em 04/01/2025 que, após diligencia, foi juntada a atualizada.
 - Certidão negativa de débitos municipais da proprietária vencida que, após diligencia, foi juntada a regular.
- c) Capacidade Técnica:
- Laudo técnico de avaliação e condição estrutural elaborado por profissional habilitado, atestando as condições estruturais e de conservação do imóvel.
- d) Certidões de Regularidade e Idoneidade:
- Declaração formal do representante legal atestando a inexistência de impedimentos legais para a locação do imóvel e para contratar com a administração pública.

A análise criteriosa dos documentos apresentados evidenciou que o locador atende integralmente às exigências legais e regulamentares aplicáveis ao processo de contratação, com ressalva para os documentos vencidos que devem ser apresentados regulares até a assinatura do contrato.

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, e considerando a melhor organização e otimização dos processos demandados, certifico a 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 março de 2025.


Elisângela Sousa Da Silva
Agente de Contratação



000055

PA



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

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

Nome: GONCALO AGUIAR
CPF: 075.673.323-53

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 12:20:09 do dia 27/03/2025 <hora e data de Brasília>.

Válida até 23/09/2025.

Código de controle da certidão: **A3FB.B0C7.0AC6.F51F**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



000056



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



CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS MUNICIPAIS

Número: 00001583542025

Data de expedição: 05/03/2025 14:22:52

A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BALSAS – MA, por intermédio do Departamento de Arrecadação, CERTIFICA que o contribuinte **GONÇALO AGUIAR** que possui o CPF **075.673.323-53** 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: 075.673.323-53

Razão Social: GONÇALO AGUIAR

Endereço: Rua GOMES DE SOUSA

Número: 535

Município: BALSAS

Bairro: CENTRO

Estado: MA

Código de validação: 4BBBF1293081F7DAAE4C333E9BAFF3AA

Data de validade da certidão: 03/06/2025

Finalidade: COMPROVAÇÃO DE DEBITO

DESPACHO PARA ANÁLISE JURÍDICA DA CONTRATAÇÃO

DADOS DO PROCESSO	
Nº PROCESSO ADMINISTRATIVO:	1003.09/2025
MODALIDADE:	Contratação por Inexigibilidade
ÓRGÃO REQUISITANTE:	Secretaria Municipal de Saúde
OBJETO:	Locação de imóvel destinado a abrigar as instalações do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS III
VALOR ESTIMADO:	- Valor Mensal: R\$ 6.000,00 (seis mil reais) - Valor Global: R\$ 72.000,00 (setenta e dois 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;

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;

§ 4º Na forma deste artigo, o órgão de assessoramento jurídico da Administração também realizará controle prévio de legalidade de **contratações diretas**, acordos, termos de cooperação, convênios, ajustes, adesões a atas de registro de preços, outros instrumentos congêneres e de seus termos aditivos.

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

Balsas - MA, 27 de março de 2025.



Caroline Alves Ribeiro
Secretária Municipal de Licitações e Contratos



PARECER JURÍDICO

Processo Administrativo: 1003.09/2025.

Requerente: Secretaria Municipal de Saúde

Assunto: Contratação de empresa ou pessoa física, via dispensa de licitação, para locação de imóvel que acolherá Centro de Atenção Psicossocial – CAPS III

**DIREITO ADMINISTRATIVO – LICITAÇÃO PÚBLICA –
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO – ARTIGO 74,
INCISO V, DA LEI FEDERAL N.º 14.133, DE 2021.
LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ACOLHER O CAPS III.
VIABILIDADE JURÍDICA.**

I – RELATÓRIO

Trata-se de solicitação de análise jurídica de processo que visa à contratação, por inexigibilidade de licitação, de locação de imóvel destinado a abrigar o CAPS III.

Conforme descrito no termo de referência, o imóvel em questão é apontado como a única opção capaz de atender às necessidades da Administração Municipal, em razão de suas características estruturais e localização.

A justificativa apresentada inclui declaração do Diretor de Compras, vinculada à Secretaria Municipal de Licitações e Contratos, informando que foi realizada uma busca minuciosa no mercado local, e nenhum outro imóvel atende plenamente aos requisitos necessários.

O valor mensal da locação é de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), totalizando R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais) anuais. O processo contém laudo de avaliação mercadológica para atestar a compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado local.

É o breve relatório.

II – FUNDAMENTOS

II.1. DA REGULARIDADE DO PROCEDIMENTO

O procedimento licitatório destina-se a garantir a observância do princípio constitucional da isonomia, a seleção da proposta mais vantajosa para a administração e a promoção do desenvolvimento nacional sustentável e será processada e julgada em estrita



conformidade com os princípios básicos da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, da vinculação ao instrumento convocatório, do julgamento objetivo e dos que lhes são correlatos.

Em regra, a Constituição Federal determinou no art. 37, inciso XXI, que as obras, serviços, compras e alienações da Administração Pública devem ser precedidos por licitação. No tocante aos processos licitatórios, observa-se a aplicabilidade e vigência da Lei Federal nº 14.133/21, que é a norma que trata dos procedimentos licitatórios e contratos com a Administração Pública, Direta e Indireta.

Assim, em se tratando das contratações feitas pelo Ente Público, deve-se observar a impessoalidade, a eficiência, a publicidade, a moralidade e a legalidade, de forma a se realizar qualquer contratação em vista de se despende o erário público da forma mais eficiente e que melhor atenda o interesse público, o que se consubstancia no alcance da proposta mais vantajosa.

Entende-se que a licitação deve ser a regra em todas as contratações efetivadas pelo Poder Público. No entanto, existem aquisições e contratações que possuem características específicas, tornando impossíveis e/ou inviáveis a utilização dos trâmites usuais.

A análise dos autos encaminhados à Procuradoria tem como objetivo avaliar a proposta de inexigibilidade de licitação para a locação de um imóvel destinado a abrigar as secretarias de Saúde, Educação, Ação Social, Infraestrutura, Agricultura, Meio Ambiente, Cultura, Planejamento, Comunicação, entre outros departamentos essenciais ao pleno funcionamento da Administração Pública Municipal.

O art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, prevê a inexigibilidade de licitação quando inviável a competição, incluindo hipóteses de locação de imóveis destinados às finalidades específicas da Administração Pública. O referido artigo dispõe:

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.

(...)

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

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;





III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

No caso em tela, observa-se que o imóvel será utilizado como o CAPS III e a localização e as características do imóvel atendem às necessidades específicas da Administração.

Com base no § 5º acima delineado, foram observados o cumprimento dos requisitos no caso em análise:

1. **Avaliação prévia do bem:** O imóvel localizado na rua Antonio Pires, bairro Catumbi, foi avaliado previamente quanto à sua estrutura, estado de conservação e custos de eventuais adaptações, sendo considerado adequado e vantajoso para atender às necessidades da Administração Municipal, conforme Laudo Técnico de Avaliação e Condição Estrutural e Laudo de Avaliação.
2. **Inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis:** Foi certificada, por meio de declaração emitida pelo Secretário Municipal de Administração e Recursos Humanos, a inexistência de imóveis pertencentes ao patrimônio público que atendam aos critérios estruturais, de localização e capacidade necessários para abrigar e centralizar as Secretarias e outros departamentos conforme descritas no termo de referência.
3. **Justificativa da singularidade do imóvel:** O imóvel em questão é o único identificado no mercado local que possui as características necessárias, conforme declaração do Diretor de Compras, vinculado à Secretaria Municipal de Licitações e Contratos da Prefeitura de Balsas.

Há laudo de avaliação que atesta que o valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) mensais é compatível com os preços praticados no mercado local.

O Departamento de Execução Orçamentária consignou a existência de dotação orçamentária suficiente para suportar a despesa, conforme previsão na respectiva rubrica orçamentária e declaração de que a despesa possui adequação com o Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias e Lei Orçamentária Anual.

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.

Logo, a colação dos referidos documentos é medida indispensável para a formalização da contratação em cotejo. Nos autos do processo em análise, esta Procuradoria verificou a existência de todos os documentos exigidos pelo artigo 72 da lei 14.133/2021, pelo que entende terem sido cumpridos todos os requisitos legais.

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).

Por fim, é imprescindível que seja incluída nos autos da contratação direta a devida autorização da autoridade competente.

II.2. 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.

De acordo com o art. 92 da Lei nº 14.133/2021, é obrigatório que todo contrato contenha cláusulas que disponham sobre os seguintes aspectos:

Art. 92. São necessárias em todo contrato cláusulas que estabeleçam:

- I- o objeto e seus elementos característicos;
- II- a vinculação ao edital de licitação e à proposta do licitante vencedor ou ao ato que tiver autorizado a contratação direta e à respectiva proposta;
- III- a legislação aplicável à execução do contrato, inclusive quanto aos casos omissos;
- IV- o regime de execução ou a forma de fornecimento;
- V - o preço e as condições de pagamento, os critérios, a data-base e a periodicidade do reajustamento de preços e os critérios de atualização monetária entre a data do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento;
- VI- os critérios e a periodicidade da medição, quando for o caso, e o prazo para liquidação e para pagamento;
- VII- os prazos de início das etapas de execução, conclusão, entrega, observação e recebimento definitivo, quando for o caso; VIII- o crédito pelo qual correrá a despesa, com a indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica; IX- a matriz de risco, quando for o caso;
- X- o prazo para resposta ao pedido de repactuação de preços, quando for o caso;
- XI- o prazo para resposta ao pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro, quando for o caso;
- XII- as garantias oferecidas para assegurar sua plena execução, quando exigidas, inclusive as que forem oferecidas pelo contratado no caso de antecipação de valores a título de pagamento;
- XIII- o prazo de garantia mínima do objeto, observados os prazos mínimos estabelecidos nesta Lei e as normas técnicas aplicáveis, e as condições de manutenção e assistência técnica, quando for o caso;
- XIV- os direitos e as responsabilidades das partes, as penalidades cabíveis e os valores das multas e suas bases de cálculo;





PK

- XV- as condições de importação e a data e a taxa de câmbio para conversão, quando for o caso;
- XVI- a obrigação do contratado de manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições exigidas para a habilitação na licitação, ou para a qualificação, na contratação direta;
- XVII- a obrigação de o contratado cumprir as exigências de reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz;
- XVIII- o modelo de gestão do contrato, observados os requisitos definidos em regulamento;
- XIX- os casos de extinção.

Após análise da minuta do contrato apresentada no processo, constatou-se que o documento contempla todas as cláusulas obrigatórias determinadas pelo art. 92 da Lei nº 14.133/2021.

Essa conformidade assegura a regularidade jurídica do contrato de locação, garantindo transparência e segurança na relação contratual estabelecida entre a Administração Pública e o locador.

III – CONCLUSÃO

Diante do exposto, com fundamento nos artigos 72, art. 74, inciso V, bem como a adequação da minuta contratual com o artigo 92 da Lei 14.133/2021 **opino pela viabilidade jurídica** da celebração de contrato de locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, V, da Lei n. 14.133/21

Recomenda-se que a Administração observe o cumprimento das condições contratuais, promovendo o acompanhamento da execução do contrato, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021.

Por fim, ressalta-se que este parecer se limita aos aspectos jurídicos da contratação, cabendo às áreas competentes da Administração pública avaliar a conveniência e a oportunidade do ato administrativo.

É o parecer.

Balsas - MA, 28 de março de 2025.

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



AUTORIZAÇÃO PARA CONTRATAÇÃO DIRETA
(art. 72, VIII, Lei Federal 14.133/2021)

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

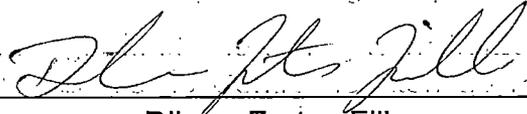
CONSIDERANDO que o contratado cumpre plenamente os requisitos de habilitação exigidos no Termo de Referência, bem como sua Proposta Comercial atende as especificações do objeto pretendido, e;

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

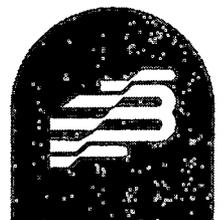
AUTORIZO a Inexigibilidade de Licitação nº 32/2025 para Locação de imóvel destinado a abrigar as instalações do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS III, em conformidade com as disposições estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, conforme PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 1003.09/2025, cujo contratação deverá ser celebrada com o locador GONÇALO AGUIAR, CPF nº 075.673.323-53, residente e domiciliado na Rua 27, SN, São Caetano, Balsas-MA. A contratação terá seu valor global no importe de R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais), em conformidade com a proposta apresentada.

Ao Setor de Contratos da Secretaria de Licitações e Contratos para confecção do Termo Contratual.

Balsas - MA, 31 de março de 2025.



Dilmar Fortes Filho
Secretaria Municipal de Saúde



**AUTORIZAÇÃO PARA CONTRATAÇÃO DIRETA - INEXIGIBILIDADE
DE LICITAÇÃO Nº 28/2025**

AUTORIZAÇÃO PARA CONTRATAÇÃO DIRETA
(art. 72, VIII, Lei Federal 14.133/2021)

CONSIDERANDO que a documentação e informações colacionadas aos autos do processo administrativo em epígrafe, e com fundamento no art. 74, inciso V, da 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 Inexigibilidade de Licitação nº 28/2025 para Locação de imóvel destinado a abrigar as instalações do Programa Farmácia Básica, em conformidade com as disposições estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, conforme PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 1003.05/2025, cujo contratação deverá ser celebrada com o locador ELIZETE XAVIER DE SANTANA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 11.330.492/0001-08, com sede na Rua Luís Gomes, 07, Centro, Balsas-MA, representada por Elizete Xavier de Santana, CPF nº 376.568.561-53. A contratação terá seu valor global no importe de R\$ 65.454,48 (sessenta e cinco mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais e quarenta e oito centavos), em conformidade com a proposta apresentada.

Ao Setor de Contratos da Secretaria de Licitações e Contratos para confecção do Termo Contratual.

Balsas - MA, 31 de março de 2025.

Dilmar Fortes Filho
Secretaria Municipal de Saúde

Publicado por: SAMARA LOPES PEREIRA

Código identificador: 66375b808af311148ed8ba6339406db

**AUTORIZAÇÃO PARA CONTRATAÇÃO DIRETA - INEXIGIBILIDADE
DE LICITAÇÃO Nº 32/2025**

AUTORIZAÇÃO PARA CONTRATAÇÃO DIRETA
(art. 72, VIII, Lei Federal 14.133/2021)

CONSIDERANDO que a documentação e informações colacionadas aos autos do processo administrativo em epígrafe, e com fundamento no art. 74, inciso V, da 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 Inexigibilidade de Licitação nº 32/2025 para Locação de imóvel destinado a abrigar as instalações do Centro de Atenção Psicossocial - CAPS III, em conformidade com as disposições estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, conforme PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 1003.09/2025, cujo contratação deverá ser celebrada com o locador GONÇALO AGUIAR, CPF nº 075.673.323-53, residente e domiciliado na Rua 27, SN, São. Caetano, Balsas-MA. A contratação terá seu valor global no importe de R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais), em conformidade com a proposta apresentada.

conformidade com a proposta apresentada.

Ao Setor de Contratos da Secretaria de Licitações e Contratos para confecção do Termo Contratual.

Balsas - MA, 31 de março de 2025.

000065

Dilmar Fortes Filho
Secretaria Municipal de Saúde

Publicado por: SAMARA LOPES PEREIRA

Código identificador: 9acbe345f240a84068f2d6ed95e0caaf

**AUTORIZAÇÃO PARA CONTRATAÇÃO DIRETA - INEXIGIBILIDADE
DE LICITAÇÃO Nº 33/2025**

AUTORIZAÇÃO PARA CONTRATAÇÃO DIRETA
(art. 72, VIII, Lei Federal 14.133/2021)

CONSIDERANDO que a documentação e informações colacionadas aos autos do processo administrativo em epígrafe, e com fundamento no art. 74, inciso V, da 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 Inexigibilidade de Licitação nº 33/2025 para Locação de imóvel destinado a abrigar as instalações da Unidade Básica de Saúde do Jardim Primavera, em conformidade com as disposições estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, conforme PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2702.01/2025, cujo contratação deverá ser celebrada com o locador RAIMUNDO MARTINS BOTELHO, CPF nº 062.108.803-04. A contratação terá seu valor global no importe de R\$ 27.600,00 (vinte e sete mil e seiscentos reais), em conformidade com a proposta apresentada.

Ao Setor de Contratos da Secretaria de Licitações e Contratos para confecção do Termo Contratual.

Balsas - MA, 31 de março de 2025.

Dilmar Fortes Filho
Secretaria Municipal de Saúde

Publicado por: SAMARA LOPES PEREIRA

Código identificador: 319c81688f0f14a91bd3560438fffc5a

AVISO DE RESULTADO PREGÃO ELETRÔNICO Nº 21/2025

AVISO DE RESULTADO PREGÃO ELETRÔNICO Nº 21/2025
Processo Adm: Nº 2201.01/2025

Objeto: Registro de Preços para futura e eventual contratação de empresa para fornecimento, prestação de serviços de recarga, manutenção e instalação de equipamentos de combate a incêndio, visando atender às necessidades das diversas Secretarias municipais de Balsas/MA.

Empresas vencedoras valor total: R\$ 534.864,60 (quinhentos e trinta e quatro mil e oitocentos e sessenta e quatro reais e sessenta centavos);
EREMASTER DISTRIBUIDORA DE FERRAGENS E FERRAMENTAS LTDA (37278673000118) com os lotes: 1, 2, 4 e 5 no valor total de R\$ 122.209,60 (cento e vinte e dois mil e duzentos e nove reais e sessenta centavos).
APOLO EXTINTORES LIMITADA (44245278000102) com os lotes: 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 no valor total de R\$ 412.655,00 (quatrocentos e doze mil e seiscentos e cinquenta e cinco reais).