AUTUAÇÃO DO PROCESSO ADMINISTRATIVO

No uso de minhas atribuições, autuo o presente **Processo Administrativo sob o nº 210/2026**, no **dia 20 de JULHO de 2026** que tem por finalidade a **Contratação de pessoa jurídica ou física para a locação de imóvel adequado que acolha as atividades do Anexo Administrativo da Secretaria Municipal de Administração Geral do Município de Colinas - MA**.

Renata da Silva Lobo de Souza
Chefe do Setor de Protocolo

Setor de Protocolo

FORMALIZAÇÃO DA NECESSIDADE

Pelo presente instrumento, em atendimento ao inciso I, artigo 18, da Lei 14.133/2021, solicita-se **AUTORIZAÇÃO** para que se proceda com a realização de Estudo Técnico Preliminar, que é um documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução e dá base ao Termo de Referência a ser elaborado caso se conclua pela viabilidade da contratação.

DADOS DA UNIDADE SOLICITANTE

NOME: Secretaria Municipal de Administração

CNPJ: 06.113.682/0001-25

IDENTIFICAÇÃO DA NECESSIDADE

A Prefeitura Municipal de Colinas enfrenta dificuldades em assegurar um espaço adequado para o desempenho das atividades administrativas do Anexo Administrativo da Secretaria Municipal de Administração Geral do Município de Colinas - MA. Esse setor é fundamental para a articulação entre o governo municipal e a sociedade, desempenhando um papel estratégico na implementação de políticas públicas e na promoção do diálogo com diferentes segmentos sociais.

Atualmente, as instalações disponíveis não possuem infraestrutura apropriada, o que compromete a eficiência e a eficácia das ações desenvolvidas. A falta de um ambiente físico adequado contribui para a limitação do alcance das atividades, prejudicando tanto a qualidade do atendimento ao público quanto a capacidade de realização de reuniões e eventos que são essenciais para o trabalho desse Órgão.

Ademais, a carência de um espaço adequado impacta na organização interna da equipe, dificultando a comunicação e o fluxo de informações, fatores cruciais para o sucesso das ações implementadas pela Secretaria. O resultado é um comprometimento do desempenho institucional, que pode refletir negativamente na imagem da administração pública local e na confiança da população nas iniciativas governamentais.

A relevância do atendimento a essa necessidade se encontra alinhada ao interesse público, uma vez que a melhoria na infraestrutura do Anexo Administrativo da Secretaria Municipal de Administração Geral do Município de Colinas - MA contribuirá diretamente para a eficácia do governo municipal em sua missão de

atender às demandas da comunidade. Um espaço apropriado permite não apenas a otimização das atividades internas mas também a ampliação da interação com a sociedade, favorecendo a transparência e a participação cidadã nas decisões administrativas.

Portanto, é imprescindível que a Prefeitura Municipal de Colinas busque soluções para garantir um espaço adequado à SECRETARIA, reforçando seu compromisso com a administração eficiente e responsável, em benefício da população local e da melhoria na gestão pública.

INDICAÇÃO DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO

ROGÉRIO LIMA DA COSTA
Secretário Municipal de Administração

Colinas - MA, 20 de JULHO de 2026.

IVAN PRUDÊNCIO DA SILVA
Assessor de Relações Institucionais e Planejamento

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA

Art. 74, V, Lei 14.133/2021 - Locação de Imóvel.

Pelo presente instrumento, em atendimento à Lei 14.133/2021, encaminhe-se à consideração do(a) Autoridade Competente da Secretaria Municipal de Administração, Documento de Formalização da Demanda – DFD para análise e adoção das providências necessárias à abertura do Processo de Contratação.

Unidade Requisitante
Secretaria Municipal de Administração, 06.113.682/0001-25.
IVAN PRUDÊNCIO DA SILVA.

Objeto
A Prefeitura Municipal de Colinas tem por objeto a Contratação de pessoa jurídica ou física para a locação de imóvel adequado que acolha as atividades do Anexo Administrativo da Secretaria Municipal de Administração Geral do Município de Colinas - MA.

Justificativa da Necessidade

A Prefeitura Municipal de Colinas enfrenta dificuldades em assegurar um espaço adequado para o desempenho das atividades administrativas do Anexo Administrativo da Secretaria Municipal de Administração Geral do Município de Colinas - MA. Esse setor é fundamental para a articulação entre o governo municipal e a sociedade, desempenhando um papel estratégico na implementação de políticas públicas e na promoção do diálogo com diferentes segmentos sociais.

Atualmente, as instalações disponíveis não possuem infraestrutura apropriada, o que compromete a eficiência e a eficácia das ações desenvolvidas. A falta de um ambiente físico adequado contribui para a limitação do alcance das atividades, prejudicando tanto a qualidade do atendimento ao público quanto a capacidade de realização de reuniões e eventos que são essenciais para o trabalho desse Órgão.

Ademais, a carência de um espaço adequado impacta na organização interna da equipe, dificultando a comunicação e o fluxo de informações, fatores cruciais para o sucesso das ações implementadas pela Secretaria. O resultado é um comprometimento do desempenho institucional, que pode refletir negativamente na imagem da administração pública local e na confiança da população nas iniciativas governamentais.

A relevância do atendimento a essa necessidade se encontra alinhada ao interesse público, uma vez que a melhoria na infraestrutura do Anexo Administrativo da Secretaria Municipal de Administração Geral do Município de Colinas - MA contribuirá diretamente para a eficácia do governo municipal em sua missão de atender às demandas da comunidade. Um espaço apropriado permite não apenas a otimização das atividades internas mas também a ampliação da interação com a sociedade, favorecendo a transparência e a participação cidadã nas decisões administrativas.

Portanto, é imprescindível que a Prefeitura Municipal de Colinas busque soluções para garantir um espaço adequado à SECRETARIA, reforçando seu compromisso com a administração eficiente e responsável, em benefício da população local e da melhoria na gestão pública.

Data Prevista da Demanda
A execução do objeto da presente Demanda deverá ser iniciada na data prevista de 10 de Agosto de 2026.

Alinhamento com o Plano de Contratação Anual
A demanda postulada não se encontra prevista no Plano de Contratações Anual vigente.
A referida demanda não foi planejada anteriormente porque envolve fatores que não tinham como ser previstos pela Unidade Requisitante.

Estudo Técnico Preliminar
O presente documento formaliza necessidade fundamentada em Estudo Técnico Preliminar acostado aos autos do presente procedimento nos termos do inciso I, artigo 18 da Lei 14.133/2021.

Dados do Imóvel
Solicitamos assim, que seja analisada a possibilidade de locação de imóvel localizado na **Avenida Coronel Trajano Brandão, Centro, Colinas - MA**, de propriedade de **MARIA IRIS DE JESUS SÁ MACEDO COSTA**, para suprir tal demanda.

ESPECIFICAÇÕES E ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO

Item	Descrição	Unidade	Quant.	Recorrência	R$ Unit.	R$ Mensal	R$ Total
1	Contratação de pessoa jurídica ou física para a locação de imóvel adequado que acolha as atividades do Anexo Administrativo da Secretaria Municipal de Administração Geral do Município de Colinas - MA.	MÊS	1	12	R$	R$	R$
				Valor Total			**R$**

ESPECIFICAÇÕES E ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO

Item	Descrição	Unidade	Quant.	R$ Unit.	R$ Total
	Valor Total				**R$ 0,00**

Processo nº 210/2026
Fls.: 06
Rub.:

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

ROGÉRIO LIMA DA COSTA
Secretário Municipal de Administração

Colinas - MA, 21 de JULHO de 2026.

IVAN PRUDÊNCIO DA SILVA
Assessor de Relações Institucionais e Planejamento

AUTORIZAÇÃO PARA ELABORAÇÃO DE ESTUDO TÉCNICO

Fica AUTORIZADO a equipe de planejamento a dar início aos trabalhos de estudo e planejamento da com vistas evidenciar o problema a ser resolvido e identificar a melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, respeitando-se os critérios mínimos estabelecidos no §1º do artigo 18 da Lei 14.133/2021, conforme quadro resumo abaixo:

UNIDADE AUTORIZADA	
NOME	Secretaria Municipal de Administração
CNPJ	06.113.682/0001-25

NECESSIDADE OBJETO DO ESTUDO

A Prefeitura Municipal de Colinas enfrenta dificuldades em assegurar um espaço adequado para o desempenho das atividades administrativas do Anexo Administrativo da Secretaria Municipal de Administração Geral do Município de Colinas - MA. Esse setor é fundamental para a articulação entre o governo municipal e a sociedade, desempenhando um papel estratégico na implementação de políticas públicas e na promoção do diálogo com diferentes segmentos sociais.

Atualmente, as instalações disponíveis não possuem infraestrutura apropriada, o que compromete a eficiência e a eficácia das ações desenvolvidas. A falta de um ambiente físico adequado contribui para a limitação do alcance das atividades, prejudicando tanto a qualidade do atendimento ao público quanto a capacidade de realização de reuniões e eventos que são essenciais para o trabalho desse Órgão.

Ademais, a carência de um espaço adequado impacta na organização interna da equipe, dificultando a comunicação e o fluxo de informações, fatores cruciais para o sucesso das ações implementadas pela Secretaria. O resultado é um comprometimento do desempenho institucional, que pode refletir negativamente na imagem da administração pública local e na confiança da população nas iniciativas governamentais.

A relevância do atendimento a essa necessidade se encontra alinhada ao interesse público, uma vez que a melhoria na infraestrutura do Anexo Administrativo da Secretaria Municipal de Administração Geral do Município de Colinas - MA contribuirá diretamente para a eficácia do governo municipal em sua missão de atender às demandas da comunidade. Um espaço apropriado permite não apenas a otimização das atividades internas mas também a ampliação da interação com a sociedade, favorecendo a transparência e a participação cidadã nas decisões administrativas.

Portanto, é imprescindível que a Prefeitura Municipal de Colinas busque soluções para garantir um espaço adequado à SECRETARIA, reforçando seu compromisso com a administração eficiente e responsável, em benefício da população local e da melhoria na gestão pública.

EQUIPE DE PLANEJAMENTO	
	ROGÉRIO LIMA DA COSTA **Secretário Municipal de Administração**

Colinas - MA, 21 de JULHO de 2026.

IVAN PRUDÊNCIO DA SILVA
Assessor de Relações Institucionais e Planejamento

SOLICITAÇÃO DE VERIFICAÇÃO DE EXISTÊNCIA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Ao
JOSÉ GARCIA EVANGELISTA FILHO
Secretária Municipal de Infraestrutura
Prefeitura Municipal de Colinas

ASSUNTO: SOLICITAÇÃO DE INFORMAÇÃO DA EXISTÊNCIA OU NÃO DE IMÓVEL PARA ATENDIMENTO DA DEMANDA DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E CASO NECESSÁRIO, PROCEDA COM AVALIAÇÃO DO IMÓVEL SUGERIDO.

Prezado(a) Senhor(a),

Tendo em vista solicitação do(a) Sr(a) IVAN PRUDÊNCIO DA SILVA, Responsável pela Secretaria Municipal de Administração, para abertura de processo de inexigibilidade de licitação destinado a **Contratação de pessoa jurídica ou física para a locação de imóvel adequado que acolha as atividades do Anexo Administrativo da Secretaria Municipal de Administração Geral do Município de Colinas - MA**, solicito as seguintes providências:

- Verificação da existência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, não existindo, emita-se certificado de inexistência do imóvel;
- Inexistindo, proceda-se à Elaboração de Laudo visando determinar o valor de locação de imóvel, conforme dados do imóvel constante do Documento de Formalização de Demanda anexo ao presente procedimento, e seja analisada a possibilidade de locação de imóvel localizado **Avenida Coronel Trajano Brandão, Centro, Colinas - MA**, de propriedade de **MARIA IRIS DE JESUS SÁ MACEDO COSTA,** para suprir tal demanda.

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

Colinas - MA, 24 de JULHO de 2026.

IVAN PRUDÊNCIO DA SILVA
Assessor de Relações Institucionais e Planejamento

Processo nº 210/2026
Fls.: 10
Rub.:

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL

Declaro para os devidos fins, que após análise minuciosa dos imóveis pertencentes à Prefeitura Municipal de Colinas - MA, que esta **NÃO POSSUI IMÓVEIS PÚBLICO VAGOS DISPONÍVEIS** que atendam a necessidade da Secretaria Municipal de Administração, que objetiva a futura Contratação de pessoa jurídica ou física para a locação de imóvel adequado que acolha as atividades do Anexo Administrativo da Secretaria Municipal de Administração Geral do Município de Colinas - MA.

Colinas - MA, 24 de JULHO de 2026.

JOSÉ GARCIA EVANGELISTA FILHO
Secretário Municipal de Infraestrutura

Widmar Vieira F. da Silva
Engenheiro Civil
CREA 2380-D/PI

WIDMAR VIEIRA FREITAS DA SILVA
CREA Nº 2380/PI

Processo nº 210/2026
Fls.: 11
Rub.:

À Secretaria Municipal de Administração
IVAN PRUDÊNCIO DA SILVA
Secretária
Nesta,

ASSUNTO: LAUDO DE VISTORIA DE IMÓVEL

Prezada Senhora,

Cumprimentando Vossa Senhoria, vimos por meio deste, encaminhar conforme solicitado. Laudo de Vistoria de um imóvel localizado na **Avenida Coronel Trajano Brandão, Centro, Colinas - MA**, de propriedade de **MARIA IRIS DE JESUS SÁ MACEDO COSTA,** inscrita no **CPF nº 424.558.633-87**, para que seja feito o processo de contratação, onde funcionarão as atividades do Anexo Administrativo da Secretaria Municipal de Administração Geral do Município de Colinas - MA.

Colinas - MA, 27 de JULHO de 2026.

JOSÉ GARCIA EVANGELISTA FILHO
Secretária Municipal de Infraestrutura

LAUDO DE VISTORIA DE IMÓVEL

BEM ANALISADO: imóvel Localizado na Avenida Coronel Trajano Brandão, Centro, Colinas - MA.
DATA DE VISTORIA: 27/ 07 / 2026.
PROPRIETÁRIA: Sr. MARIA IRIS DE JESUS SÁ MACEDO COSTA, CPF: nº 424.558.633-87.

1. OBJETIVO / FINALIDADE

O presente descreve as características do imóvel e avalia quanto a viabilidade para locação do prédio pela Prefeitura Municipal de Colinas - MA, através da Secretaria Municipal de Administração de Colinas, para funcionamento do Anexo Administrativo da Secretaria Municipal de Administração Geral do Município de Colinas - MA, em função da mesma não dispor de outro prédio próprio que possa atender tal demanda.

2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. Característica da região

A região em que o imóvel analisado está inserido tem uso misto nas áreas de serviços, institucional, residencial e comercial com predominância comercial, apresentando significativa movimentação de pessoas e trânsito.

2.2. Característica do terreno

O terreno no qual o imóvel se encontra possui geometria trapezoidal, localizado em meio de quadra com topografia semi-plana.

2.3. Característica da edificação

O imóvel é composto por, 01 Prédio com 01 pavimento, contendo:

- 01 Área Comercial;
- 02 banheiros;

Edificação estável de padrão normal, cujas características são as seguintes:

a) Fundação contínua tipo baldrame de pedra argamassada;
b) Estrutura de pilares e vigas em concreto armado nos cantos de paredes;
c) Cobertura: teto em estrutura de madeira, recoberto em telha cerâmica tipo canal;
d) Revestimento de pisos: Revestimento cerâmico tipo esmaltado;
e) Paredes de fechamento em alvenaria com reboco simples;
f) Revestimento paredes internas em reboco liso, com pintura.
g) Revestimento do banheiro em cerâmica esmaltada;
h) Esquadrias: Portas e janelas internas de madeira, basculantes em alumínio e vidro. Portão e grade frontal em metalon;
i) Instalações Elétricas e Hidro sanitárias, embutidas e em perfeito funcionamento;
J) Revestimento interno da cobertura: Forro de PVC.

2.4. Ocupação

No momento da vistoria, o imóvel encontrava-se desocupado.

2.5. Vistoria do avaliando

	ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL		
ITENS	**RUIM**	**BOM**	**ÓTIMO**
COBERTURA			x
CALHAS			x
FORRO		x	
PISO		x	
PAREDES INTERNAS			x
PINTURA GERAL		x	
ESQUADRIAS			x
VIDROS		x	
PORTAS			x
FECHADURAS			x
INSTALAÇÃO HIDRÁULICA			x
INSTALAÇAO ELETRICA			x
SANITÁRIOS			x
ABASTECIMENTO DE ÁGUA			x

3.0 CONCLUSÃO

Considerando as condições em que o imóvel se encontra, sua localização privilegiada e a estabilidade de suas características físicas, dá-se parecer **FAVORÁVEL** quanto a sua locação com sugestão de preço variando entre **R$ 3.000,00 (valor mínimo) e R$ 4.000,00 (valor máximo)** de acordo com método comparativo direta de dados de mercado, conforme ABNT NBR 14653-1/2001.

Colinas - MA, 28 de JULHO de 2026.

Widmar Vieira F. da Silva
Engenheiro Civil
CREA-2380/PI

Dr. WIDMAR VIEIRA FREITAS DA SILVA
CREA N° 2380/PI

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

UNIDADE REQUISITANTE: Secretaria Municipal de Administração, 06.113.682/0001-25.

ALINHAMENTO COM O PCA: A necessidade objeto do presente estudo não possui previsão no plano de contratações anual da Organização

RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ETP: IVAN PRUDÊNCIO DA SILVA.

PROBLEMA RESUMIDO: A Prefeitura Municipal de Colinas enfrenta a necessidade de garantir espaço adequado para o desenvolvimento de suas atividades administrativas da Anexo Administrativo da Secretaria Municipal de Administração Geral do Município de Colinas - MA.

Em atendimento ao inciso I do art. 18 da Lei 14.133/2021 e ao Decreto Municipal nº 058/2023, o presente instrumento caracteriza a primeira etapa do planejamento do processo de contratação e busca atender o interesse público envolvido e buscar a melhor solução para atendimento da necessidade aqui descrita.

1 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A Prefeitura Municipal de Colinas enfrenta dificuldades em assegurar um espaço adequado para o desempenho das atividades administrativas do Anexo Administrativo da Secretaria Municipal de Administração Geral do Município de Colinas - MA. Esse setor é fundamental para a articulação entre o governo municipal e a sociedade, desempenhando um papel estratégico na implementação de políticas públicas e na promoção do diálogo com diferentes segmentos sociais.

Atualmente, as instalações disponíveis não possuem infraestrutura apropriada, o que compromete a eficiência e a eficácia das ações desenvolvidas. A falta de um ambiente físico adequado contribui para a limitação do alcance das atividades, prejudicando tanto a qualidade do atendimento ao público quanto a capacidade de realização de reuniões e eventos que são essenciais para o trabalho desse Órgão.

Ademais, a carência de um espaço adequado impacta na organização interna da equipe, dificultando a comunicação e o fluxo de informações, fatores cruciais para o sucesso das ações implementadas pela Secretaria. O resultado é um comprometimento do desempenho institucional, que pode refletir negativamente na imagem da administração pública local e na confiança da população nas iniciativas governamentais.

A relevância do atendimento a essa necessidade se encontra alinhada ao interesse público, uma vez que a melhoria na infraestrutura do Anexo Administrativo da Secretaria Municipal de Administração Geral do Município de Colinas - MA contribuirá diretamente para a eficácia do governo municipal em sua missão de atender às demandas da comunidade. Um espaço apropriado permite não apenas a otimização das atividades internas mas também a ampliação da interação com a sociedade, favorecendo a transparência e a participação cidadã nas decisões administrativas.

Portanto, é imprescindível que a Prefeitura Municipal de Colinas busque soluções para garantir um espaço adequado à SECRETARIA, reforçando seu compromisso com a administração eficiente e responsável, em benefício da população local e da melhoria na gestão pública.

2 – REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

A elaboração do estudo técnico preliminar para a contratação de espaço adequado à Anexo Administrativo da Secretaria Municipal de Administração Geral do Município de Colinas - MA deve garantir que as necessidades administrativas sejam atendidas com eficiência. Os requisitos a seguir foram estruturados para assegurar a adequação do ambiente, promovendo um espaço funcional e que atenda às demandas específicas da assessoria.

Requisitos da Solução Contratada:

1. Área total do imóvel: mínimo de 100 m², permitindo o acomodamento satisfatório das atividades administrativas e reuniões.
2. Mínimo de 3 salas de trabalho individuais, cada uma com área mínima de 10 m², para garantir privacidade e concentração nas tarefas.
3. Uma sala de reunião com capacidade para no mínimo 12 pessoas e área mínima de 20 m², equipada para videoconferências.
4. Ambientes climatizados, com ar-condicionado instalado, assegurando conforto térmico durante todo o ano.
5. Estrutura de acessibilidade, atendendo as normas vigentes de acessibilidade, visando garantir o acesso a todas as pessoas, incluindo aquelas com deficiência.
6. Localização central ou de fácil acesso, próximo a transportes públicos e serviços essenciais, facilitando o deslocamento dos servidores e visitantes.

Esses requisitos visam proporcionar um ambiente ideal para o desempenho das atividades da SECRETARIA, promovendo eficácia e eficiência nas operações administrativas da Prefeitura Municipal de Colinas.

3 – SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

Soluções Disponíveis para a Necessidade de Espaço Adequado para Atividades Administrativas da SECRETARIA

1. Locação de Imóvel Comercial
   Vantagens:
   - Custo inicial: Baixo investimento inicial, pois não há necessidade de aquisição do imóvel.
   - Flexibilidade: Permite escolha de diferentes locais com base nas necessidades administrativas e orçamentárias.
   - Prazo de Implementação: Rápido, podendo ser realizado em semanas ou meses, dependendo do contrato.
   - Manutenção: Geralmente, responsabilidades de manutenção são do proprietário, reduzindo custos operacionais.
   Desvantagens:
   - Custo recorrente: Geração de custos mensais que podem impactar o orçamento a longo prazo.
   - Qualidade variada: O estado de conservação dos imóveis pode variar, afetando o ambiente de trabalho.
   - Limitada adaptabilidade: Dificuldade de personalização do espaço conforme as necessidades específicas da SECRETARIA.

- Dependência: Dependência do proprietário para eventual ajuste de contrato ou renovação.

2. Construção de Novo Imóvel

Vantagens:

- Personalização total: Possibilidade de projetar um espaço exatamente conforme as necessidades da SECRETARIA.
- Longo prazo: Maior custo-benefício a longo prazo, sem despesas contínuas de aluguel.
- Valorização do patrimônio: Aumento no ativo público com a construção de um imóvel próprio.

Desvantagens:

- Alto custo inicial: Elevado investimento necessário para construção, muitas vezes exigindo financiamento.
- Tempo de Implementação: Longo prazo para conclusão, que pode levar meses até anos, dependendo das especificações e trâmites burocráticos.
- Complexidade na gestão: Requer gerenciamento de obras e supervisão, aumentando a carga de trabalho da equipe.
- Risco de atrasos e sobrecustos: Possibilidade de imprevistos durante a construção, aumentando os custos finais.

3. Adaptação de Imóvel Existente

Vantagens:

- Custo moderado: Menores custos do que a construção de um novo espaço, utilizando estrutura existente.
- Rapidez na implementação: Pode ser feito rapidamente, desde que as obras não sejam extensivas.
- Uso eficiente de recursos: Aproveita um patrimônio já existente, economizando recursos públicos.

Desvantagens:

- Limitações estruturais: O imóvel pode ter limitações que dificultem adaptações necessárias.
- Interrupções temporárias: Obras podem causar transtornos temporários na continuidade das atividades da SECRETARIA.
- Investimento em reforma: Dependendo do estado do imóvel, as reformas podem consumir uma parte significativa do orçamento.

4. Coworking ou Espaços Compartilhados

Vantagens:

- Custo reduzido: Modelos de pagamento flexíveis, podendo ser por uso ou mensal, com menor compromisso financeiro.
- Infraestrutura pronta: Ambientes prontos com mobiliário e serviços inclusos (internet, limpeza).
- Networking: Oportunidades de interação com outras organizações e profissionais.

Desvantagens:

- Espaço limitado: Dependência da disponibilidade do espaço, o que pode impactar o crescimento da SECRETARIA.
- Falta de privacidade: Ambientes compartilhados podem prejudicar a confidencialidade de algumas atividades administrativas.
- Menor controle: Dificuldade de adaptação do espaço para necessidades específicas da SECRETARIA.

4 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Uma das principais considerações na escolha da locação de um imóvel comercial para o Anexo Administrativo da Secretaria Municipal de Administração Geral é a adequação do espaço às atividades administrativas que serão desenvolvidas. O imóvel deve atender a requisitos técnicos como dimensões apropriadas, layout funcional e acessibilidade para promover um ambiente de trabalho eficiente. A locação permite uma análise mais flexível das necessidades atuais e futuras, possibilitando ajustes no ambiente conforme a demanda das atividades administrativas, sem a necessidade de investimentos pesados na aquisição de um imóvel.

A facilidade de implementação é um elemento crítico neste processo. Ao optar pela locação, a Prefeitura se beneficia de uma transição rápida e menos burocrática, permitindo que as atividades sejam iniciadas em um prazo reduzido. Além disso, imóveis comerciais geralmente já vêm equipados com infraestrutura básica, como eletricidade, acesso à internet e sistemas de climatização, que são fundamentais para o desempenho das funções administrativas, eliminando atrasos relacionados a obras ou reformas necessárias em um espaço próprio.

No que diz respeito aos benefícios operacionais, a locação de um imóvel comercial oferece significativa redução nas responsabilidades relacionadas à manutenção do espaço. O locatário pode contar com contratos que incluam cláusulas de manutenção predial, liberando a Prefeitura de encargos adicionais que poderiam comprometer o orçamento público. Ademais, muitas vezes os proprietários dos imóveis são responsáveis pela manutenção das áreas comuns e pela segurança, aspectos fundamentais para um ambiente de trabalho seguro e produtivo. Com isso, a gestão administrativa da Prefeitura pode se concentrar em suas atividades essenciais, sem desvios de atenção causados por demandas de infraestrutura.

A estabilidade da locação também precisa ser abordada. Caso as necessidades da SECRETARIA aumentem, a opção de locar permite que a Prefeitura busque outros imóveis que possam acomodar melhor a nova realidade organizacional, ao invés de enfrentar dificuldades financeiras e logísticas associadas à venda de um imóvel adquirido. Essa flexibilidade representa um importante recurso estratégico para a administração pública, que deve ser capaz de adaptar-se rapidamente a novas exigências e contextos.

Do ponto de vista econômico, a locação apresenta um custo-benefício favorável. Os custos iniciais envolvidos na locação tendem a ser significativamente inferiores ao valor do investimento necessário para compra de um imóvel, além da economia sobre despesas contínuas relacionadas à propriedade, como taxas de IPTU, tarifas de serviços públicos e seguridade patrimonial. A locação também permite que a Prefeitura direcione recursos direção a outras áreas prioritárias, maximizando o retorno sobre o investimento público. Os pagamentos mensais da locação podem ser planejados dentro do orçamento, favorecendo um controle financeiro mais rigoroso e previsível.

Outro aspecto relevante da locação é a possibilidade de melhoria contínua. Muitas empresas de locação oferecem suporte adicional e atualizações periódicas dos imóveis, tornando-os mais adaptáveis às novas tecnologias e normas que podem surgir. Isso contribui para um ambiente de trabalho dinâmico, onde as inovações podem ser adotadas com menor resistência e maior eficácia.

Assim, ao considerar todos esses elementos técnicos, operacionais e econômicos, fica evidente que a solução de locação de imóvel comercial se apresenta como a opção mais viável e benéfica para atender às necessidades da SECRETARIA da Prefeitura Municipal de Colinas. Essa escolha garante não

apenas a eficiência do espaço físico, mas também promove a responsabilidade fiscal e a adaptação constante às demandas da população.

5 – DOS QUANTITATIVOS E VALORES

5.1. No caso em estudo será contratado apenas um imóvel para funcionamento das atividades do Anexo Administrativo da Secretaria Municipal de Administração Geral do Município de Colinas - MA.

5.2. O valor PREVIAMENTE ESTIMADO da presente contratação está compatível com os valores praticados pelo mercado, e considerados as fontes pesquisadas e as quantidades a serem contratadas, constatando-se ainda, economia no valor mensal/anual do aluguel na seguinte conformidade:

ESPECIFICAÇÕES E ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO

Item	Descrição	Unidade	Quant.	Recorrência	R$ Unit.	R$ Mensal	R$ Total
1	Contratação de pessoa jurídica ou física para a locação de imóvel adequado que acolha as atividades do Anexo Administrativo da Secretaria Municipal de Administração Geral do Município de Colinas - MA.	MÊS	1	12	R$4.000,00	R$4.000,00	R$ 48.000,00
				Valor Total			**R$ 48.000,00**

6 - PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Parcelamento formal, realização de uma única licitação, mas cada parcela da solução sendo adjudicada em lotes/itens distintos.

A justificativa para o parcelamento da contratação do estudo técnico preliminar para a locação de um imóvel para funcionamento e garantia da continuidade das atividades do Anexo Administrativo da Secretaria Municipal de Administração Geral do Município de Colinas - MA em Colinas se deve à necessidade de realizar uma única licitação, porém com cada parcela da solução sendo adjudicada em lotes/itens distintos. Isso permite maior agilidade na implantação do projeto, menor investimento inicial e flexibilidade para ajustes durante o processo. Além disso, evita possíveis limitações no projeto do imóvel locado e minimiza os riscos relacionados à dependência do proprietário do imóvel.

7 - CERTIFICAÇÃO DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E DISPONÍVEIS

Durante o estudo, iniciou-se a pesquisa em imóveis de propriedade da Secretaria de Administração, sendo constatado que a citada pasta não possui nenhum imóvel de sua propriedade na região do centro, sendo então realizada a visita em alguns imóveis da região que pudessem atender as necessidades da Administração.

8 - DAS RAZÕES DA ESCOLHA DO IMÓVEL E DA SUA SINGULARIDADE

Quanto à singularidade, durante a pesquisa de um imóvel adequado para acomodação e Locação de imóvel para funcionamento das atividades do Anexo Administrativo da Secretaria Municipal de Administração Geral do Município de Colinas - MA se buscou um imóvel cujo suas instalações atendam às necessidades da Secretaria e que fosse próximo da sede atual da mesma cumprindo assim o requisito de o imóvel estar localizado em área urbana da cidade de Colinas, de fácil acesso e com infraestrutura adequada.

Sendo assim, a singularidade do imóvel a ser locado se justifica, pois o imóvel possui características e localização que tornam necessária sua escolha, tendo em vista as características buscadas pela Administração, conforme Laudo Técnico em anexo e o percurso demonstrado abaixo (PREFEITURA MUNICIPAL – IMÓVEL):



O imóvel fica localizado a 08 (oito) minutos de distância a pé da atual sede da Secretaria Municipal de Administração de Colinas, de fácil acesso para aos usuários e dando continuidade às atividades do Anexo Administrativo da Secretaria Municipal de Administração Geral do Município de Colinas - MA.

Isso contribuirá para a melhoria no atendimento à população e para a otimização dos recursos disponíveis, em conformidade com o art.74, § 5°, III, da Lei n° 14.133/2021:

> **§ 5° Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:**
> **III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.**

A localização privilegiada desse imóvel permite o acesso rápido aos serviços básicos de Administração prestados a comunidade, sem maiores transtornos que possam dificultar a locomoção até o prédio.

Desta forma, a singularidade da escolha do presente imóvel promove celeridade nas demandas e funcionamento e garantia das atividades do Anexo Administrativo da Secretaria Municipal de Administração Geral do Município de Colinas - MA e a localização estratégica que facilite o acesso dos cidadãos aos serviços de Administração.

9 – RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação de um espaço adequado para o desenvolvimento das atividades do Anexo Administrativo da Secretaria Municipal de Administração Geral do Município de Colinas - MA da Prefeitura Municipal de Colinas visa garantir a eficiência nas operações administrativas, com ênfase na economicidade. A solução proposta apresenta um custo-benefício elevado, visto que a disponibilização de um ambiente apropriado minimiza despesas relacionadas à locação improvisada e às adaptações constantes em locais inadequados. Com um local específico, é possível reduzir custos operacionais e aproveitar melhor os recursos financeiros.

Além disso, a otimização dos recursos humanos será alcançada, uma vez que um espaço adequado proporcionará melhores condições de trabalho, promovendo a produtividade da equipe. Com um ambiente adequado, os colaboradores podem desenvolver suas atividades de forma mais eficiente, resultando em maior qualidade nos serviços prestados à comunidade. Isso elimina retrabalhos e diminui a taxa de absenteísmo, contribuindo para a motivação e engajamento dos servidores.

Os recursos materiais também serão melhor aproveitados. Com um espaço específico, é possível planejar e organizar o mobiliário e os equipamentos de maneira adequada, evitando desperdícios e permitindo um uso mais racional dos bens disponíveis. Isso inclui a possibilidade de aquisição de móveis e materiais de escritório conforme a real necessidade do setor, evitando gastos desnecessários.

Em resumo, a escolha pela contratação de um espaço adequado para o Anexo Administrativo da Secretaria Municipal de Administração Geral, propõe não apenas uma solução para a demanda imediata, mas sim a implementação de uma gestão mais econômica e eficiente dos recursos disponíveis, beneficiando tanto a administração pública quanto a população que depende dos serviços prestados. A combinação de um custo-benefício favorável, um melhor desempenho dos recursos humanos e uma gestão material eficiente resulta em um cenário mais sustentável e eficaz para a Prefeitura Municipal de Colinas.

8 - PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Para atender à necessidade da Prefeitura Municipal de Colinas em garantir espaço adequado para as atividades administrativas do Anexo Administrativo da Secretaria Municipal de Administração Geral do Município de Colinas - MA, são necessárias providências operacionais e estruturais que garantam a implementação eficaz da solução escolhida. A seguir, apresentam-se as principais providências a serem adotadas:

Inicialmente, é fundamental realizar um diagnóstico detalhado das necessidades específicas relacionadas ao espaço que será destinado ao Anexo Administrativo da Secretaria Municipal de Administração Geral. Esse diagnóstico deve incluir a análise da estrutura física necessária, como

número de salas, áreas comuns, acessibilidade e infraestrutura tecnológica. A partir desse levantamento, deve-se elaborar um projeto arquitetônico que contemple essas demandas, assegurando que o ambiente seja adequado para o desenvolvimento das atividades administrativas.

Além disso, recomenda-se a elaboração de um plano de mobilidade para os servidores envolvidos na SECRETARIA. Esse plano deve considerar a localização do novo espaço em relação aos meios de transporte público, acessos viários e segurança, visando facilitar o deslocamento dos servidores e otimizar o tempo dedicado às atividades funcionais.

A contratação de serviços especializados em gestão de projetos e consultoria em arquitetura é uma providência essencial. Esses profissionais poderão assegurar que o projeto atenda às melhores práticas do setor e esteja alinhado com as diretrizes de qualidade e sustentabilidade. Esta contratação deve ser feita através de processo licitatório, preferencialmente na modalidade que melhor atenda a urgência e complexidade do serviço.

Outro ponto importante é a previsão de orçamento detalhado, contemplando não apenas a construção ou adaptação do espaço físico, mas também os custos com mobiliário, equipamentos e tecnologia da informação. A definição clara dos recursos necessários contribui para a transparência e controle no uso dos recursos públicos.

Por fim, caso a solução exigida implique em um aumento significativo nas funções administrativas da SECRETARIA ou na complexidade da tarefa de acompanhamento contratual, pode ser necessária uma capacitação específica para os servidores que irão gerenciar e fiscalizar o contrato relacionado à construção ou reforma. Essa capacitação deve abranger temas como gestão de contratos, fiscalização de obras e normas de segurança, proporcionando aos servidores as competências indispensáveis para a realização de seus papéis de forma eficaz.

Essas providências visam garantir que a Administração Municipal opere dentro dos princípios de economicidade, eficiência e eficácia, assegurando que a SECRETARIA tenha os espaços adequados para desempenhar suas funções de forma produtiva e alinhada com as necessidades da comunidade.

9 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS

A análise da necessidade de contratações correlatas e/ou interdependentes para a solução escolhida, que é a contratação de espaço adequado para as atividades administrativas da SECRETARIA - Assessoria de Articulação Política do Municipal de Colinas, demonstra que não há necessidade de contratações adicionais antes da implementação dessa solução. O foco da análise está na adequação do ambiente físico para o funcionamento das atividades previstas.

Em relação às contratações que poderiam ser consideradas como correlatas ou interdependentes, pode-se mencionar serviços de manutenção predial. No entanto, se o espaço a ser contratado já estiver em condições adequadas e não demandar reparos ou adaptações significativas, essa contratação de manutenção não se faz necessária neste momento.

Outra possibilidade seriam as adequações prediais relacionadas ao espaço, como reformas ou alterações estruturais. Contudo, se o local já atende aos requisitos técnicos e operacionais definidos pela SECRETARIA, não haveria despesas adicionais para tais adequações, afastando assim a necessidade de contratações correlatas.

Ademais, considerando que a prioridade é garantir um ambiente apropriado para as funções da assessoria, sem requisitos adicionais que possam impactar a operação das atividades, conclui-se que não existem contratações prévias que precisem ser realizadas antes da eficácia da solução escolhida.

Portanto, ao avaliar todas as possibilidades, fica evidenciado que as contratações correlatas e interdependentes não são necessárias neste contexto, permitindo à Prefeitura Municipal de Colinas iniciar a execução da solução proposta de forma eficiente e direta.

10 - IMPACTOS AMBIENTAIS

A análise dos impactos ambientais à locação de um imóvel para funcionamento do prédio do Anexo Administrativo da Secretaria Municipal de Administração Geral do Município de Colinas - MA podem incluir o aumento do consumo de energia, água e outros recursos, bem como possíveis geração de resíduos sólidos.

Para mitigar esses impactos, medidas como a escolha de um imóvel com boa eficiência energética, instalação de sistemas de captação de água da chuva e implementação de práticas de reciclagem de resíduos podem ser adotadas. Além disso, é importante considerar a logística reversa para descarte adequado de equipamentos e materiais utilizados na UBS.

Caso seja necessário, outras contratações para garantir a sustentabilidade ambiental da operação podem ser providenciadas.

11 - 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.

Colinas - MA, 29 de JULHO de 2026.

IVAN PRUDÊNCIO DA SILVA
Assessor de Relações Institucionais e Planejamento

Processo nº 210/2026
Fls.: 23
Rub.:

Ao Senhor
Bruno Soares de Oliveira
Assessor Contábil
Secretaria Municipal de Finanças
Prefeitura Municipal de Colinas
Nesta.

Assunto: Solicitação de Adequação Orçamentária e Financeira

DESPACHO ADMINISTRATIVO

Encaminho o presente para **prestar informações quanto à classificação da despesa e sua disponibilidade orçamentária.**

Colinas - MA, 29 de JULHO de 2026.

IVAN PRUDÊNCIO DA SILVA
Assessor de Relações Institucionais e Planejamento

DESPACHO DE DISPONIBILIDADE ORÇAMENTARIA E FINANCEIRA

A
IVAN PRUDÊNCIO DA SILVA
Secretária Municipal de Administração
Prefeitura Municipal de Colinas
Nesta.

Prezado(a) Senhor(a),

Em atendimento a Lei n° 14.133/2021 e Lei Complementar n° 101/2000 (art. 16, 1 e II), apresento dotação de saldo orçamentário visando o (a) **Contratação de pessoa jurídica ou física para a locação de imóvel adequado que acolha as atividades do Anexo Administrativo da Secretaria Municipal de Administração Geral do Município de Colinas - MA, da Prefeitura Municipal de Colinas - MA**, nos termos do Art. 74, inciso V, da Lei 14.133/21.

Disponibilidade Orçamentária: (X)SIM ou ( )NÃO

Valor Estimado da Contratação:

Mensal	Anual
R$ 4.000,00 (quatro mil reais)	R$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais)

DOTAÇÃO ORÇAMENTARIA
SECRETÁRIA DE ADMINISTRAÇÃO: **04.122.0052.2005.0000 – Manut. Da Secretária Municipal de Administração Geral** **3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física.**

Declaro para os devidos fins, que a despesa acima especificada possui adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual (LOA) e compatibilidade com o Plano Plurianual (PPA) e Lei de

Diretrizes Orçamentárias (LDO), e não ultrapassará os limites estabelecidos para o exercício financeiro de 2024, havendo disponibilidade financeira para seu pagamento neste exercício, sem prejuízo das metas planejadas, estando em conformidade com a, com a Lei Federal n° 14.133/2021, e com a Lei Complementar Federal n° 101, de 04 de maio de 2000, especialmente quanto às normas dos artigos 16 e 17.

Sem mais, para o momento, agradecemos e subscrevemo-nos.

Colinas - MA, 29 de julho de 2026.

Bruno Soares de Oliveira
Assessor Contábil

TERMO DE REFERÊNCIA

LOCAÇÃO DE IMOVEL, ART. 74, V, LEI 14.133/21.

1. DO OBJETO

1.1. O presente Termo de Referência visa a Contratação Direta, por Inexigibilidade de Licitação para a Contratação de pessoa jurídica ou física para a locação de imóvel adequado que acolha as atividades do Anexo Administrativo da Secretaria Municipal de Administração Geral do Município de Colinas - MA, conforme tabela e condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

2. ESPECIFICAÇÕES E ESTIMATIVA DE CONSUMO

2.1. O custo estimado total da contratação é de até R$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais) conforme custos unitários descritos na tabela abaixo.

ESPECIFICAÇÕES E ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO

Item	Descrição	Unidade	Quant.	Recorrência	R$ Unit.	R$ Mensal	R$ Total
1	Contratação de pessoa jurídica ou física para a locação de imóvel adequado que acolha as atividades do Anexo Administrativo da Secretaria Municipal de Administração Geral do Município de Colinas - MA.	MÊS	1	12	R$4.000,00	R$4.000,00	R$ 48.000,00
		Valor Total					**R$ 48.000,00**

3. DA RAZÃO DE ESCOLHA DO IMÓVEL

3.1. NATUREZA SINGULAR DO OBJETO

Quanto à singularidade, durante a pesquisa de um imóvel adequado para acomodação e Locação de imóvel para funcionamento das atividades do Anexo Administrativo da Secretaria Municipal de Administração Geral do Município de Colinas - MA se buscou um imóvel cujo suas instalações atendam às necessidades da Secretaria e que fosse próximo da sede atual da mesma cumprindo assim o requisito de o imóvel estar localizado em área urbana da cidade de Colinas, de fácil acesso e com infraestrutura adequada.

Sendo assim, a singularidade do imóvel a ser locado se justifica, pois o imóvel possui características e localização que tornam necessária sua escolha, tendo em vista as características buscadas pela Administração, conforme Laudo Técnico em anexo e o percurso demonstrado abaixo (PREFEITURA MUNICIPAL – IMÓVEL):



O imóvel fica localizado a 08 (oito) minutos de distância a pé da atual sede da Secretaria Municipal de Administração de Colinas, de fácil acesso para aos usuários e dando continuidade às atividades do Anexo Administrativo da Secretaria Municipal de Administração Geral do Município de Colinas - MA.

Isso contribuirá para a melhoria no atendimento à população e para a otimização dos recursos disponíveis, em conformidade com o art.74, § 5°, III, da Lei n° 14.133/2021:

> **§ 5° Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:**
> **III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.**

A localização privilegiada desse imóvel permite o acesso rápido aos serviços básicos de Administração prestados a comunidade, sem maiores transtornos que possam dificultar a locomoção até o prédio.

Desta forma, a singularidade da escolha do presente imóvel promove celeridade nas demandas e funcionamento e garantia das atividades do Anexo Administrativo da Secretaria Municipal de Administração Geral do Município de Colinas - MA e a localização estratégica que facilite o acesso dos cidadãos aos serviços de Administração.

3.2. ESPECIFICAÇÕES DO CONTRATADO

A edificação onde analisamos a possibilidade de locação de imóvel fica localizada na **Avenida Coronel Trajano Brandão, Centro, Colinas - MA,** de propriedade de **MARIA IRIS DE JESUS SÁ MACEDO COSTA**, e para suprir tal demanda, ela deve atender ao seguinte programa de necessidades:

1. Área total do imóvel: mínimo de 100 m², permitindo o acomodamento satisfatório das atividades administrativas e reuniões.
2. Salas de trabalho individuais, cada uma com área mínima de 10 m², para garantir privacidade e concentração nas tarefas.
3. Uma sala de reunião com capacidade para no mínimo 12 pessoas e área mínima de 20 m², equipada para videoconferências.
4. Ambientes climatizados, com ar-condicionado instalado, assegurando conforto térmico durante todo o ano.
5. Estrutura de acessibilidade, atendendo as normas vigentes de acessibilidade, visando garantir o acesso a todas as pessoas, incluindo aquelas com deficiência.
6. Localização central ou de fácil acesso, próximo a transportes públicos e serviços essenciais, facilitando o deslocamento dos servidores e visitantes.

Esses requisitos visam proporcionar um ambiente ideal para o desempenho das atividades da SECRETARIA, promovendo eficácia e eficiência nas operações administrativas da Prefeitura Municipal de Colinas.

Os requisitos apresentados visam assegurar que a contratação atendam plenamente às necessidades da Secretaria Municipal de Administração, otimizando a utilização do imóvel locado enquanto respeitam os princípios da competitividade e eficiência previstos pela Lei 14.133/21.

Outro ponto relevante é a possibilidade de escolher um imóvel que atenda perfeitamente às necessidades da Secretaria Municipal de Administração, com infraestrutura adequada para o funcionamento e garantia da continuidade das atividades do Anexo Administrativo da Secretaria Municipal de Administração Geral do Município de Colinas - MA e localização estratégica que facilite o acesso dos cidadãos aos serviços de Administração. Isso contribuirá para a melhoria no atendimento à população e para a otimização dos recursos disponíveis.

Portanto, diante da urgência da situação, da eficiência operacional proporcionada pela locação de um imóvel existente e das vantagens econômicas e operacionais dessa escolha, a contratação do serviço de locação para funcionamento e garantia da continuidade das atividades do Anexo Administrativo da Secretaria Municipal de Administração Geral do Município de Colinas - MA se apresenta como a solução mais adequada para atender às demandas da Prefeitura Municipal de Colinas e garantir a continuidade dos serviços de Administração à comunidade.

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 (anexo ao processo), 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 DE 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 dará 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 presente contratação fundamenta-se no disposto no inciso V, do artigo 74 da Lei 14.133/2021, que regulamenta a Contratação Direta por Inexigibilidade de Licitação para aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial quando se trata de "aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha". Vejamos:

> **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.

5.2. A Prefeitura Municipal de Colinas enfrenta dificuldades em assegurar um espaço adequado para o desempenho das atividades administrativas do Anexo Administrativo da Secretaria Municipal de Administração Geral do Município de Colinas - MA. Esse setor é fundamental para a articulação entre o governo municipal e a sociedade, desempenhando um papel estratégico na implementação de políticas públicas e na promoção do diálogo com diferentes segmentos sociais.

5.3. Atualmente, as instalações disponíveis para a SECRETARIA não possuem infraestrutura apropriada, o que compromete a eficiência e a eficácia das ações desenvolvidas. A falta de um ambiente físico adequado contribui para a limitação do alcance das atividades, prejudicando tanto a qualidade do atendimento ao público quanto a capacidade de realização de reuniões e eventos que são essenciais para o trabalho dessa assessoria.

5.4. Ademais, a carência de um espaço adequado impacta na organização interna da equipe, dificultando a comunicação e o fluxo de informações, fatores cruciais para o sucesso das ações implementadas pela SECRETARIA. O resultado é um comprometimento do desempenho institucional, que pode refletir negativamente na imagem da administração pública local e na confiança da população nas iniciativas governamentais.

5.5. A relevância do atendimento a essa necessidade se encontra alinhada ao interesse público, uma vez que a melhoria na infraestrutura do Anexo Administrativo da Secretaria Municipal de Administração Geral do Município de Colinas - MA contribuirá diretamente para a eficácia do governo municipal em sua missão de atender às demandas da comunidade. Um espaço apropriado permite não apenas a otimização das atividades internas mas também a ampliação da interação com a sociedade, favorecendo a transparência e a participação cidadã nas decisões administrativas.

5.6. Portanto, é imprescindível que a Prefeitura Municipal de Colinas busque soluções para garantir um espaço adequado à SECRETARIA, reforçando seu compromisso com a administração eficiente e responsável, em benefício da população local e da melhoria na gestão pública.

6. DO ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO DA ORGANIZAÇÃO

6.1. A demanda postulada não se encontra prevista no Plano de Contratações Anual vigente. A referida demanda não foi planejada anteriormente porque envolve fatores que não tinham como ser previstos pela Unidade Requisitante, como a necessidade de locar um imóvel para funcionamento e garantia da continuidade das atividades do Anexo Administrativo da Secretaria Municipal de Administração Geral do Município de Colinas - MA.

7. DA VISTORIA

7.1. A vistoria no imóvel será realizada por meio de relatório de avaliação a ser 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, prorrogável por até 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei n° 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. Documentos pessoais do proprietário (RG e CPF);
12.1.4. Comprovante de residência;
12.1.5. 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 estadual e/ou 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. Documentos pessoais do proprietário (RG e CPF);
12.2.8. 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 anotará 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, §15 da Lei ns 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 de 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 da Prefeitura Municipal de Colinas deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

DOTAÇÃO ORÇAMENTARIA
SECRETÁRIA DE ADMINISTRAÇÃO: **04.122.0052.2005.0000 – Manut. Da Secretária Municipal de Administração Geral** **3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física.**

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.

Colinas - MA, 30 de julho de 2026.

IVAN PRUDÊNCIO DA SILVA
Assessor de Relações Institucionais e Planejamento

Processo nº 210/2026
Fls.: 35
Rub.:

SOLICITAÇÃO DE PROPOSTA DE ALUGUEL

OBJETO: A Prefeitura Municipal de Colinas tem por objeto a Contratação de pessoa jurídica ou física para a locação de imóvel adequado que acolha as atividades do Anexo Administrativo da Secretaria Municipal de Administração Geral do Município de Colinas - MA.

A Prefeitura Municipal de Colinas - MA com sede na Praça Dias Carneiro, nº 402, Bairro Centro, Colinas - MA, através do Setor de Compras **CONVIDA** a participar da Solicitação de Proposta para a locação de imóvel, que atenda às Secretaria Municipal de Administração, para acolher as atividades da Anexo Administrativo da Secretaria Municipal de Administração Geral do Município de Colinas - MA, conforme ANEXO.

Caso seja de seu interesse participar desta Solicitação, por gentileza enviar a PROPOSTA de acordo com as instruções abaixo:

As informações necessárias e/ou esclarecimentos das Empresas deverão ser enviadas através do e-mail: cplcolinas@gmail.com.

Enviar a proposta, no prazo de até 48 horas úteis.

A apresentação de propostas pressupõe conhecimento de todos os dados e informações necessárias ao seu preparo, aceitação das condições estipuladas nessa Solicitação.

INSTRUÇÕES AOS PROPONENTES:

Elaborar uma Carta Proposta, que deverá conter, necessariamente, as seguintes informações:

a) Nome do Proponente;

b) Número do CPF;

c) Nome do Representante Legal,

d) Preço unitário de cada item solicitado e valor total da proposta;

e) O prazo de validade da PROPOSTA (em algarismo e por extenso) não poderá ser inferior a 60 (sessenta) dias corridos contados a partir da data limite de entrega da proposta.

f) Assinatura do Proponente.

Colinas - MA, 31 de julho de 2026.

IVAN PRUDÊNCIO DA SILVA
Assessor de Relações Institucionais e Planejamento

ANEXO

ESPECIFICAÇÕES E ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO

Item	Descrição	Unidade	Quant.	Recorrência	R$ Unit.	R$ Mensal	R$ Total
1	A Prefeitura Municipal de Colinas tem por objeto a contratação de pessoa jurídica ou física para a locação de imóvel, que atenda às Secretaria Municipal de Administração, para acolher as atividades da Anexo Administrativo da Secretaria Municipal de Administração Geral do Município de Colinas - MA..	MÊS	1	12	R$	R$	R$
		Valor Total					**R$**

Item	Descrição	Unidade	Quant.	R$ Unit.	R$ Total
	Valor Total				**R$ 0,00**

FOLHAS: 37
PROC: 210 / 2026
ASS:

À Prefeitura Municipal de Colinas-MA

IVAN PRUDÊNCIO DA SILVA

Assessor de Relações Institucionais e Planejamento

1 . IDENTIFICAÇÃO PESSOA FISICA
NOME : MARIA IRIS DE JESUS SÁ MACEDO COSTA
CPF : 424.558.633-87
ENDEREÇO: Rua Duque de Caxias, nº1480 A, Centro, Colinas - MA
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Avenida Coronel Trajano Brandão, Centro, Colinas - MA

2 . DADOS DO MATERIAL/SERVIÇO

Item	Descrição	Unidade	Quant.	Recorrência	R$ Unit.	R$ Mensal	R$ Total
1	Contratação de pessoa jurídica ou física para a locação de imóvel adequado que acolha as atividades do Anexo Administrativo da Secretaria Municipal de Administração Geral do Município de Colinas - MA.	MÊS	1	12	R$3.750,00	R$3.750,00	R$ 45.000,00
				Valor Total			**R$ 45.000,00**

VALOR MENSAL: R$ 3.750,00 (três mil setecentos e cinquenta reais)

VALOR TOTAL: R$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais)

INFORMAÇÕES RELEVANTES DA PROPOSTA:

1. O presente orçamento tem validade de 60 (sessenta) dias;

2. O Prazo de entrega/execução é de 08 (oito) dias corridos, contados a partir do envio da nota de empenho;

FOLHAS:	38
PROC:	210 / 2026
Ass:	

3. O preço proposto acima contempla todas as despesas necessárias ao pleno fornecimento, tais como os encargos (obrigações sociais, impostos, taxas, etc.)

4. Declaro conhecimento do Termo de Referência e que possuo condições de execução do objeto;

Colinas - MA, 31 de JULHO de 2026.

Maria Iris de Jesus Sá Macedo Costa

MARIA IRIS DE JESUS SÁ MACEDO COSTA

CPF nº 424.558.633-87

DESPACHO DE COTAÇÃO DO ETP

Prezado(a)
IVAN PRUDÊNCIO DA SILVA
Secretária Municipal de Administração

Em atenção a vossa Solicitação para realização de Levantamento Prévio de Valor de Mercado, com finalidade de verificação de viabilidade econômica da solução previamente escolhida em estudo técnico elaborado e acostado aos autos deste procedimento, informo que todas as solicitações foram devidamente atendidas.

Em observância ao que estabelece a Lei 14.133/2021, em seu art. 23, § 1º, que dispõe sobre o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para a aquisição de bens e contratação de serviços em geral, no âmbito da administração pública, informa-se que os procedimento de pesquisa de preços foram realizados na seguinte conformidade:

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Em conformidade com o art.74, V, da Lei n° 14.133/2021, é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial quando se trata de "aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha". Vejamos:

> **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.

Os requisitos exigidos no artigo retro mencionado se encontram plenamente atendidos na presente Contratação.

JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO FORNECEDOR

Para fins de comparação objetiva do preço, segue em anexo avaliação prévia do valor do imóvel por meio de vistoria técnica, emitida pela Secretaria Municipal de Infraestrutura, tomando por base os preços praticados no mercado imobiliário entende-se como **válido e aceitável o valor proposto pelo proprietário do imóvel** e indicado a seguir:

Mensal	12 meses
R$ 3.750,00 (três mil setecentos e cinquenta reais)	**R$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais)**

Oportuno destacar que os demais requisitos contidos no artigo 74, V, da Lei nº 14.133/21, sendo que o preço mensal apresentado no **Laudo Técnico** para a locação foi de **no máximo R$ 4.000,00 (quatro mil reais) mensais, perfazendo o valor total de R$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais)**, sendo realizada avaliação prévia do bem comprovando que o valor da locação mensal é compatível com os valores praticados no mercado.

Justifica-se ainda a locação do imóvel, pois o Município não dispõe de imóvel próprio para a instalação mencionada. Constatando-se ainda, economia no valor mensal/anual do aluguel.

Quanto à singularidade, durante o Estudo Técnico Preliminar, ficou constado que para uma adequada acomodação do Anexo Administrativo da Secretaria Municipal de Administração Geral do Município de Colinas - MA se buscou um imóvel cujo suas instalações atendam às necessidades da Secretaria e que fosse próximo ao órgão facilitando o acesso dos usuários. Sendo assim, a singularidade do imóvel a ser locado se justifica, pois o imóvel possui características e localização que tornam necessária sua escolha, tendo em vista as características buscadas pela Administração, conforme Laudo Técnico acostado nos autos do Processo.

CONCLUSÃO

O valor previamente estimado da presente contratação está compatível com os valores praticados pelo mercado, e considerados as fontes pesquisadas e as quantidades a serem contratadas, constatando-se ainda, economia no valor mensal/anual do aluguel na seguinte conformidade:

ESPECIFICAÇÕES DA CONTRATAÇÃO

Item	Descrição	Unidade	Quant.	Recorrência	R$ Unit.	R$ Mensal	R$ Total
1	Contratação de pessoa jurídica ou física para a locação de imóvel adequado que acolha as atividades do Anexo Administrativo da Secretaria Municipal de Administração Geral do Município de Colinas - MA.	MÊS	1	12	R$3.750,00	R$3.750,00	R$ 45.000,00
	QUANTIDADES POR ÓRGÃO PARTICIPANTE Secretaria Municipal de Administração | Quantidade: 1,00 | Recorrência: 12 | R$ Mensal: R$3.750,00\| Valor Total R$ 45.000,00						
		Valor Total					**R$ 45.000,00**

Do acima exposto, considerando a finalidade do pedido, as justificativas apresentadas, pleno atendimento ao artigo 74, inciso "v", e § 59, da Lei 14.133/21, tendo em vista a inviabilidade de competição e o preço compatível com o mercado imobiliário do Município.

Assim, considerando as razões de conveniência e oportunidade e cumpridos os requisitos para a inexigibilidade de licitação, em especial aqueles contidos na Lei 14.133/2021, há razão para a pretensa contratação.

Diante do exposto, atesto para os devidos fins a veracidade das informações apresentadas na cotação em anexo.

Colinas - MA, 03 de Agosto de 2026.

SETOR DE COMPRAS

DESPACHO PARA CONVOCAÇÃO DE HABILITAÇÃO

A(o)
IVAN PRUDÊNCIO DA SILVA
Secretária Municipal de Administração

Solicito que tome as devidas providências para andamento do Processo de Contratação Direta por **Inexigibilidade nº 05/2026** que objetiva a Contratação de pessoa jurídica ou física para a locação de imóvel adequado que acolha as atividades do Anexo Administrativo da Secretaria Municipal de Administração Geral do Município de Colinas - MA, a fim de que realize a convocação da PESSOA FÍSICA, **MARIA IRIS DE JESUS SÁ MACEDO COSTA, portadora do CPF nº 424.558.633-87, residente e domiciliado na Rua Duque de Caxias, nº1480 A, Centro, Colinas - MA**, encaminhe todos os documentos necessários à comprovação de sua Habilitação conforme Termo de Referência, nos termos do art. 62 a 68 da Lei 14.133/21.

Solicito que seja emitido relatório quanto à sua regularidade ou não, ao final devolvam-se os autos do presente processo para análise, e se for o caso, autorização para processamento da contratação.

Colinas - MA, 03 de Agosto de 2026.

IVAN PRUDÊNCIO DA SILVA
Assessor de Relações Institucionais e Planejamento

FOLHAS:	43
PROC:	230 / 2026
Ass:	

MEMORIAL DESCRITIVO

Imóvel:
Proprietário: MARIA IRES DE JESUS SÁ MACEDO COSTA
Local: AV. CEL. TRAJANO BRANDÃO - CENTRO

Comarca: COLINAS/MA

Código SNCR:

Área (m²): 260,00 m²
Perímetro (m): 93,00 m

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **1**, de coordenadas em Longitude **44°14'46,042"W** , Latitude **06°01'29,567"S** e coordenadas em UTM **N 9.333.987,55**m e **E 583.429,74**m); deste, segue confrontando com AV. CEL. TRAJANO BRANDÃO - CENTRO, no azimute de 133°12'40", na distância de 6,50 m; até o vértice **2**, de coordenadas em Longitude **44°14'45,888"W** , Latitude **06°01'29,712"S** e coordenadas em UTM **N 9.333.983,10**m e **E 583.434,47**m; deste, segue confrontando com JOSÉ MANOEL FEITOSA MACEDO, no azimute de 220°21'21", na distância de 40,00 m; até o vértice **3**, de coordenadas em Longitude **44°14'46,730"W** , Latitude **06°01'30,707"S** e coordenadas em UTM **N 9.333.952,58**m e **E 583.408,54**m; ; deste, segue confrontando com JOSÉ RIBAMAR SANTOS BONFIM, no azimute de 313°12'40", na distância de 6,50 m; até o vértice **4**, de coordenadas em Longitude **44°14'46,885"W** , Latitude **06°01'30,562"S** e coordenadas em UTM **N 9.333.957,04**m e **E 583.403,80**m; deste, segue confrontando com ESPÓLIO DE JOSÉ ANTÔNIO DE OLIVEIRA, no azimute de **40°22'03"**, na distância de 40,00 m, até o vértice **1**, fechando assim o perímetro acima descrito, totalizando o **perímetro de 93,00 m**, determinando a **área total de 260,00 m.**

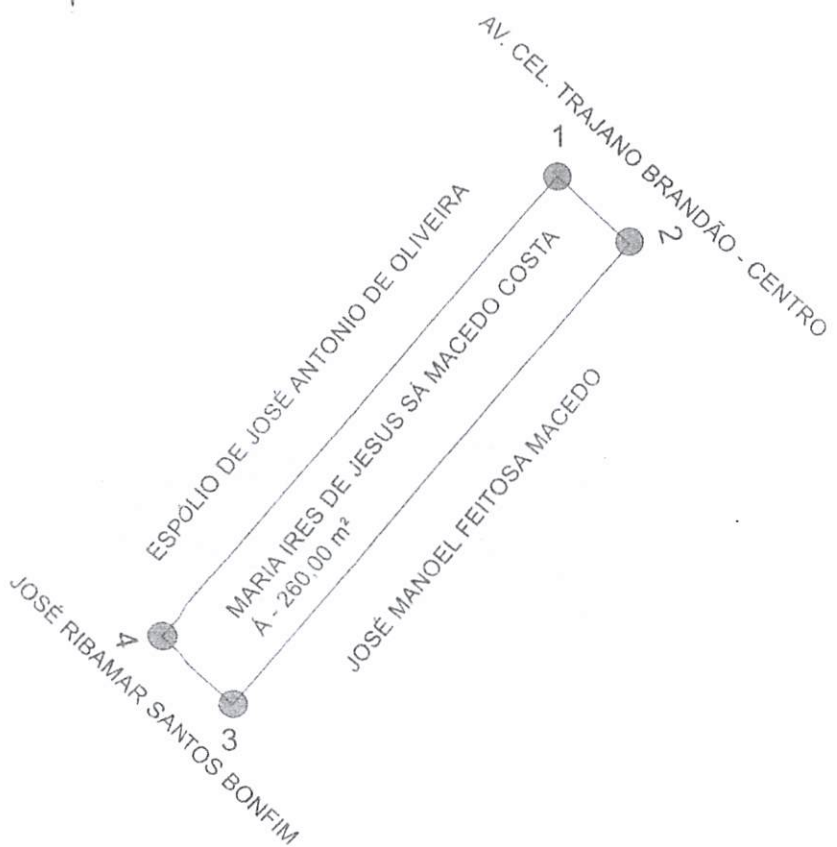
CONFRONTANTES:
M-1 ATÉ M-2 AV. CEL. TRAJANO BRANDÃO – CENTRO
M-2 ATÉ M-3 JOSÉ MANOEL FEITOSA MACEDO
M-3 ATÉ M-4 JOSÉ RIBAMAR SANTOS BONFIM
M-4 ATÉ M-1 ESPÓLIO DE JOSÉ ANTÔNIO DE OLIVEIRA

Colinas – MA, 23/07/2026

SANDERSON LUIS LIMA DOS SANTOS:83825266320

Assinado de forma digital por SANDERSON LUIS LIMA DOS SANTOS:83825266320
Dados: 2026.07.23 10:05:34 -03'00'

Resp. Téc: Sanderson Luís Lima dos Santos
Código de credenciamento – SHSG
Téc. Em Estradas – CFT 191212338-0



Gleba A								
De	Para	Coord. N(Y)	Coord. E(X)	Azimute	Distância	Fator K	Latitude	Longitude
1	2	9.333.983,1004	583.434,4735	133°12'40"	6,500 m	0,99968616	06°01'29,712034"S	44°14'45,888021"W
2	3	9.333.952,5816	583.496,5400	220°21'21"	40,000 m	0,99968611	06°01'30,707031"S	44°14'46,730233"W
3	4	9.333.957,0372	583.403,7967	313°12'40"	6,500 m	0,99968610	06°01'30,562139"S	44°14'46,884705"W
4	1	9.333.987,5509	583.429,7361	40°22'03"	40,000 m	0,99968615	06°01'29,567323"S	44°14'46,042326"W
Área: 260,000 m²								
Área: 0,0260 ha								
Área: 0,0108 Alqs								
Perimetro: 93,000 m								

Escala Gráfica:

0 2 4 6 8 10 15 20

A3 = (420 X 297)

Título:
Levantamento Planialtimétrico Cadastral

Folha: 01

Objetivo:
LEVANTAMENTO TOPOGRAFICO

Município:
COLINAS/MA

Área Total:
260,00 m²

Proprietários:
MARIA IRES DE JESUS SÁ MACEDO COSTA

Perímetro:
93,00 m

Imóvel:

Matrícula

Escala:
1 / 200

Data:
23/07/2026

Situação:



Proprietários:

MARIA IRES DE JESUS SÁ MACEDO COSTA

Resp. Técnico:

SANDERSON LUIS LIMA DOS SANTOS:83825266320

Assinado de forma digital por SANDERSON LUIS LIMA DOS SANTOS:83825266320
Dados: 2026.07.23 09:55:27 -03'00'

SANDERSON LUIS LIMA DOS SANTOS
CFT 191212338-0

Quadro de Áreas

Aprovações

FOLHAS: 04

PROC: 210 / 2026

ASS:

FOLHAS: 45
PROC: 230/2026
Assinatura:

PREFEITURA MUNICIPAL DE COLINAS

SECRETARIA DE FINANÇAS

SETOR DE IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

Usuário: SERVIDOR06
Data/Hora: 23/07/2026 09:39:13

FICHA CADASTRAL DE IMÓVEL

Inscrição: 272110 **Situação:** ATIVO **Benefício IPTU:** Normal **Benefício Taxas:** Normal **Insc. Cartorária:**

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Lado:	Loc. Cart. Atual:	Loc. Cart. Anterior:	Loteamento:	Tipo:	Área Edificada:
A	01-06-107-0032-000			PREDIAL	130.00

Logradouro:	Bairro:	Quadra:	Lote:	Número:	CEP:
AVENIDA CEL TRAJANO BRANDAO	CENTRO			S/N	65690000

IDENTIFICAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS

Tipo:	CPF/CNPJ:	Nome do Proprietário ou Detentor do Imóvel:	% PROP.
PESSOA FÍSICA	424.558.633-87	MARIA IRES DE JESUS SÁ MACEDO COSTA	100.0

Logradouro Para Correspondência:
RUA DUQUE DE CAXIAS, N: 1480, COMPLEMENTO: A, BAIRRO: CENTRO, CEP: 65690-000

CARACTERÍSTICAS DO LOTE

COBERTURA :	174-TELHA DE BARRO
CONSERVACAO :	243-REGULAR
INSTALACAO ELETRICA :	222-SIM
INSTALACAO SANITARIA :	213-INTERNA SIMPLES
PADRAO :	483-PADRÃO C
PISO :	231-CERÂMICA/MOSAICO
TIPO :	311-RESIDENCIAL HORIZONTAL

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

COBERTURA :	174-TELHA DE BARRO
CONSERVACAO :	243-REGULAR
INSTALACAO ELETRICA :	222-SIM
INSTALACAO SANITARIA :	213-INTERNA SIMPLES
PADRAO :	483-PADRÃO C
PISO :	231-CERÂMICA/MOSAICO
TIPO :	311-RESIDENCIAL HORIZONTAL

CALCULO DE ÁREA

EXERCÍCIO	ÁREA LOTE	ÁREA CONSTRUÍDA
2026	260,00	130,00

VALORES IPTU

ALÍQUOTA	VLR M² TERR.	VALOR M² EDIF.
0,25	15,00	

VV TERR.	VV EDIF.	VV IMÓVEL	TSE	TCL	VALOR IPTU
3.900	23.400	27.300	0	null	68,25

OBSERVAÇÕES

BRUNO PEREIRA DA SILVA
DIR. DE DEPART. DE CADASTRO, FISCALIZAÇÃO E ARRECADAÇÃO TRIBUTARIA
PORTARIA Nº 019/2025

FOLHAS: 46
PROC: 210/2026
ASS:

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: MARIA IRES DE JESUS SA MACEDO COSTA
CPF: 424.558.633-87

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 09:55:14 do dia 17/07/2026 <hora e data de Brasília>.
Válida até 13/01/2027.
Código de controle da certidão: **8CAC.AFD2.4FC3.0321**
Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
GOVERNO FEDERAL
Estado do Maranhão
Secretaria de Segurança Pública



Nome / Name
MARIA IRES DE JESUS SÁ MACÊDO COSTA

Nome Social / Social Name

Registro Geral - CPF / Personal Number
424.558.633-87

Sexo / Sex
F

Data de Nascimento / Date of Birth
10/10/1945

Nacionalidade / Nationality
BRA

Naturalidade / Place of Birth
COLINAS/MA

Validade / Expiry
INDETERMINADA

Assinatura do Titular / Cardholder's Signature

CARTEIRA DE IDENTIDADE

A10026679114

P-079

Filiação / Filiation
ELVIRA CUNHA DE SÁ

ANISIO DA LAPA E SÁ

Órgão Expedidor / Card Issuer
SSP/MA

Local / Place of Issue
PRESIDENTE DUTRA

Emissão / Issue
14/11/2025

Assinatura do Expedidor / Card Issuer Signature
Ana Delcila Tavares Monteiro De Oliveira
Diretora do Instituto de Identificação

LEI Nº 7.116 DE 29 DE AGOSTO DE 1983

FOLHAS: 47
PROC: 2[illegible]/2026
Ass.

FOLHAS:	48
PROC:	210 / 2026
Ass:	

GOVERNO DO ESTADO DO MARANHÃO
SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO

Nº Certidão: 130721/26 **Data da Certidão:** 25/05/2026 11:55:24

CPF/CNPJ 42455863387 NÃO INSCRITO NO CADASTRO DE CONTRIBUINTES DO ICMS DO ESTADO MARANHÃO.

Certificamos que, após a realização das consultas procedidas no sistema desta Secretaria, substanciado pelos artigos 240 a 242, da lei nº 7.799, de 19/12/2002 e disposto no artigo 205 da lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional), não constam débitos relativos aos tributos estaduais, administrados por esta Secretaria, em nome do sujeito passivo acima identificado. Ressalvado, todavia, à Fazenda Pública Estadual o direito da cobrança de dívidas que venham a ser apuradas e não alcançadas pela decadência.

Validade da Certidão: 90 (noventa) dias: 23/08/2026.

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada no endereço: http://portal.sefaz.ma.gov.br/, clicando no item "Certidões" e em seguida em "Validação de Certidão Negativa de Débito".

CERTIDÃO EMITIDA GRATUITAMENTE.

Data Impressão: 25/05/2026 11:55:24

FOLHAS: 49
PROC: 210/2026
ASS:

GOVERNO DO ESTADO DO MARANHÃO
SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÍVIDA ATIVA

Nº Certidão: 052135/26 **Data da Certidão:** 25/05/2026 11:49:20

CPF/CNPJ CONSULTADO: **42455863387**

Certificamos que, após a realização das consultas procedidas no sistema desta Secretaria e na forma do disposto do artigo 156 da lei nº 2.231 de 29/12/1962, substanciado pelos, 240 a 242, da lei nº 7.799, de 19/12/2002, bem como prescreve no artigo 205 da lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional), não constam débitos inscritos na Dívida Ativa, em nome do sujeito passivo acima identificado.

Validade da Certidão: 90 (noventa) dias: 23/08/2026.

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada no endereço:
http://portal.sefaz.ma.gov.br/, clicando no item "Certidões" e em seguida em "Validação de Certidão Negativa de Dívida Ativa".

CERTIDÃO EMITIDA GRATUITAMENTE.

Data Impressão: 25/05/2026 11:49:20

FOLHAS: 50
PROC: 210 / 2026
Ass:

PREFEITURA DE COLINAS

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO
CNPJ: 06.113.682/0001-25
Pc Dias Carneiro, 402 - Centro, | Colinas - MA, CEP: 65690-000

23/07/2026 09:37:40
USUÁRIO:SERVIDOR07

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS-CND Nº 691/2026

AUTENTICAÇÃO:BCNY-YYWS

* Certidão Autorizada

CERTIFICO, a pedido da pessoa interessada, que o Sr(a): **MARIA IRES DE JESUS SÁ MACEDO COSTA**, devidamente Inscrito(a) sob o CPF **424.558.633-87**, residente à **RUA DUQUE DE CAXIAS, 1480 A CENTRO**, encontra-se quites com os tributos municipais. O Requerente pretende com esta, fazer prova de Quitação de Tributos, não podendo ser usado para outros fins.

A Referida Certidão terá validade até **13/08/2026**.
Ressalvado à Prefeitura o direito de cobrar dívidas que venham a ser apuradas.

COLINAS-MA, 23/07/2026.

BRUNO PEREIRA DA SILVA
DIR. DE DEPART. DE CADASTRO, FISCALIZAÇÃO
E ARRECADAÇÃO TRIBUTARIA
PORTARIA Nº 019/2025

FOLHAS: 51
PROC: 210/2026
Ass: Página 1 de 1

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: MARIA IRES DE JESUS SA MACEDO COSTA
CPF: 424.558.633-87
Certidão nº: 50047938/2026
Expedição: 25/05/2026, às 11:58:17
Validade: 21/11/2026 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **MARIA IRES DE JESUS SA MACEDO COSTA**, inscrito(a) no CPF sob o nº **424.558.633-87**, **NÃO CONSTA** como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.
Certidão emitida com base nos arts. 642-A e 883-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentados pelas Leis ns.º 12.440/2011 e 13.467/2017, e no Ato 01/2022 da CGJT, de 21 de janeiro de 2022.
Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho.
No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais.
A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (http://www.tst.jus.br).
Certidão emitida gratuitamente.

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

FOLHAS: 57
PROC: 210 / 2026
ASS:

DECLARAÇÃO

Eu **MARIA IRIS DE JESUS SÁ MACEDO COSTA, portadora do CPF n° 424.558.633-87, proprietário do imóvel localizado na Avenida Coronel Trajano Brandão, Centro, Colinas - MA,** residente e domiciliado na Praça Getúlio Vargas, nº82, centro, Mirador - MA, **DECLARA**, para os fins previstos no artigo 14 da Lei n° 14,133/2021, que não possui impedimentos para disputar licitação ou participar da execução de contrato, direta ou indiretamente.

Colinas - MA, 03 de Agosto de 2026.

Maria Iris de Jesus Sá Macedo Costa

MARIA IRIS DE JESUS SÁ MACEDO COSTA,

CPF n° 424.558.633-87

DECLARAÇÃO

Eu **MARIA IRIS DE JESUS SÁ MACEDO COSTA, portadora do CPF n° 424.558.633-87, proprietário do imóvel localizado na Avenida Coronel Trajano Brandão, Centro, Colinas - MA,** residente e domiciliado na Praça Getúlio Vargas, nº82, centro, Mirador - MA, **DECLARA,** para os fins, que sua proposta econômica compreendem a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infralegais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta vigentes, conforme exigência do art. 63, § 1°, da Federal n° 14.133/2021.

Colinas - MA, 03 de Agosto de 2026.

Maria Iris de Jesus Sá Macedo Costa

MARIA IRIS DE JESUS SÁ MACEDO COSTA,

CPF n° 424.558.633-87

RELATÓRIO DE ANÁLISE DE HABILITAÇÃO

DADOS DO PROCESSO	
Nº PROCESSO ADMINISTRATIVO:	**210/2026**
Nº PROCESSO DE CONTRATAÇÃO:	
MODALIDADE:	**INEXIGIBILIDADE nº 05/2026**
ÓRGÃO SOLICITANTE:	SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
OBJETO:	A PREFEITURA MUNICIPAL DE COLINAS, TEM POR OBJETO A CONTRATAÇÃO DE PESSOA JURÍDICA OU FÍSICA PARA A LOCAÇÃO DE IMÓVEL ADEQUADO QUE ACOLHA AS ATIVIDADES DO ANEXO ADMINISTRATIVO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO GERAL DO MUNICÍPIO DE COLINAS - MA.

Aos **04 de AGOSTO de 2026**, na sede da Prefeitura Municipal de Colinas o agente de contratação, infra-assinado, realizou análise da Documentação de Habilitação indicado no ato convocatório, amparado na Lei 14.133/2021 para a Prefeitura Municipal de Colinas, tem por objeto a Contratação de pessoa jurídica ou física para a locação de imóvel adequado que acolha as atividades do Anexo Administrativo da Secretaria Municipal de Administração Geral do Município de Colinas - MA.

Conforme conta em anexo a empresa convocada apresentou os documentos solicitados no Termo de Referência na seguinte ordem:

DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO			
DESCRIÇÃO	**EMISSÃO**	**VALIDADE**	**VÁLIDO?**
DOCUMENTO DE POSSE DO IMÓVEL REGISTRADO EM CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	23/07/2026	-	SIM
CERTIDÃO CONJUNTA NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS A TRIBUTOS FEDERAIS A DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO DO LOCADOR/PROPRIETÁRIO	17/07/2026	13/01/2026	SIM
DOCUMENTOS PESSOAIS DO PROPRIETÁRIO (RG E CPF)	-	-	SIM
COMPROVANTE DE RESIDÊNCIA	-	-	SIM
CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS ESTADUAL	25/05/2026	23/08/2026	SIM
CERTIDÃO NEGATIVA DE DÍVIDA ATIVA ESTADUAL	25/05/2026	23/08/2026	SIM
CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS MUNICIPAL	23/07/2026	13/08/2026	SIM
CERTIDÃO NEGATIVA DE DIVIDA ATIVA MUNICIPAL	-	-	SIM
CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS	25/05/2026	21/11/2026	SIM
DECLARAÇAO QUE ATENDE O QUE DETERMINA AS LEIS TRABALHISTAS	03/08/2026	-	SIM
DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMPEDIMENTO	03/08/2026	-	SIM

DE ORDEM JURÍDICA			

Os documentos de habilitação estão em compatibilidade com o Termo de Referência e com o previsto nos artigos 62 a 68 da Lei 14.133/2021, portanto, atende plenamente aos requisitos de habilitação.

Nada mais havendo a declarar devolvem-se os autos à autoridade competente para as demais providências.

Colinas - MA, 04 de AGOSTO de 2026.

JERONIMO ROSA CARDOSO NETO
AGENTE DE CONTRATAÇÃO

AUTORIZAÇÃO PARA CONTRATAÇÃO DIRETA
(Art. 72, VIII, LEI FEDERAL 14.133/21)

DADOS DO PROCESSO	
Nº PROCESSO ADMINISTRATIVO:	210/2026
Nº PROCESSO DE CONTRATAÇÃO:	
MODALIDADE:	INEXIGIBILIDADE nº 05/2026
ÓRGÃO GERENCIADOR:	SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
ÓRGÃO(S) PARTICIPANTES(S)	
OBJETO:	A PREFEITURA MUNICIPAL DE COLINAS, TEM POR OBJETO A CONTRATAÇÃO DE PESSOA JURÍDICA OU FÍSICA PARA A LOCAÇÃO DE IMÓVEL ADEQUADO QUE ACOLHA AS ATIVIDADES DO ANEXO ADMINISTRATIVO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO GERAL DO MUNICÍPIO DE COLINAS - MA.
VALOR ESTIMADO (12 meses):	R$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais)
VALOR PROPOSTO (12 meses):	R$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais)

CONSIDERANDO que a documentação e informações colacionadas aos autos do processo administrativo em epígrafe, e com fundamento no Art. 74, inciso V, da Lei 14.133/21;

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;

APROVO o Termo de Referência, Minuta do Contrato, Estudo Técnico Preliminar e Justificativa da Contratação, e;

AUTORIZO a **INEXIGIBILIDADE nº 05/2026**, para A Prefeitura Municipal de Colinas, tem por objeto a contratação de pessoa jurídica ou física para a locação de imóvel, localizado na **Avenida Coronel Trajano Brandão, Centro, Colinas - MA,** que atenda às necessidades da Secretaria Municipal de Administração, para o funcionamento e garantia da continuidade das atividades do Anexo Administrativo da Secretaria Municipal de Administração Geral do Município de Colinas - MA, conforme **PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº210/2026**, cuja

contratação deverá ser celebrada com a PESSOA FÍSICA, **MARIA IRIS DE JESUS SÁ MACEDO COSTA, portadora do CPF nº 424.558.633-87, residente e domiciliada na Rua Duque de Caxias, nº1480 A, Centro, Colinas - MA**.

A contratação terá seu valor global no Importe de **R$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais)**, em conformidade com a proposta apresentada.

Colinas - MA, 05 de AGOSTO de 2026.

IVAN PRUDÊNCIO DA SILVA
Assessor de Relações Institucionais e Planejamento

CONTRATO Nº _____/_____

LOCAÇÃO DE IMÓVEL – LEI 14.233/2021

PROCESSO DE ORIGEM
INEXIGIBILIDADE Nº _____/_____
Nº PROCESSO ADMINISTRATIVO: _____/_____

OBJETO CONTRATUAL
.....

VALOR CONTRATUAL
R$ ..... (.....)

VIGÊNCIAS CONTRATUAL
INICIAL: ____/____/____
FINAL: ____/____/____

DADOS DO LOCATÁRIO
RAZÃO SOCIAL LOCATÁRIO, CNPJ nº __.___.___/____-__
Logradouro....., Número....., Bairro....., Cidade....., Estado.....
Nome Responsavel Contrante....., CPF nº ___.___.___-__

DADOS DO LOCADOR
RAZÃO SOCIAL LOCADOR, CNPJ nº __.___.___/____-__
Logradouro...., Número...., Bairro...., Cidade....., Estado.....
Nome Responsavel Locador....., CPF nº ___.___.___-__

FISCAL DO CONTRATO
Nome Fiscal Contrato.....

PREÂMBULO

Aos ____ de _____ de _____, a Razão Social Locatário.... – UF.., através da Unidade Administrativa Locatário ....., inscrita no CNPJ nº __.___.___/____-__, em observância às disposições da Lei nº 14.133, de 1º de JULHO de 2021 na presença de testemunhas abaixo nomeadas acordam em assinar o presente **TERMO DE CONTRATO**, decorrente do Processo de Contratação em epígrafe, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO E DA VINCULAÇÃO (art. 92, I e II)

1.1 – O presente instrumento tem por objeto ..... de acordo com as especificações e condições definidas no Termo de Referência, conforme as seguintes características:

COMARCA DE REGISTRO	
MATRÍCULA Nº	
REGISTRO Nº	
ÁREA DO TERRENO	
ÁREA CONSTRUÍDA	

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO (art. 92, V)

2.1 – O valor do aluguel mensal é de R$ ..... (.....), totalizando o valor de R$ ..... (.....), pelo prazo total de vigência contratual.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO

3.1 – O prazo de vigência da contratação terá início na data de ___/___/___ e encerramento em ___/___/___, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021, podendo ser prorrogável, desde que não ultrapasse o prazo máximo de 60 (sessenta) meses.

3.1.2 – A prorrogação de que trata esse item é condicionada à avaliação, por parte do Gestor do Contrato, da vantajosidade da prorrogação, a qual deverá ser realizada motivadamente, com base no Histórico de Gestão do Contrato, nos princípios da manutenção da necessidade, economicidade e oportunidade da contratação, e nos demais aspectos que forem julgados relevantes.

3.2 – O **LOCADOR** não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

3.3 – Em caso de prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

3.4 – O contrato não poderá ser prorrogado quando o **LOCADOR** tiver sido penalizado nas sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com poder público, observadas as abrangências de aplicação.

3.5. Anualmente, o Gestor do Contrato verificará se o contrato permanece vantajoso para o interesse público, havendo redução da vantagem inicialmente verificada, facultar-se-á ao Locatário renegociar o valor do aluguel à luz das novas condições do mercado ou, frustrada a negociação, rescindir o contrato sem ônus ao Erário.

CLÁUSULA QUARTA – MODELOS DE EXECUÇÃO E GESTÃO CONTRATUAIS (art. 92, IV, VII e XVIII)

4.1 – O regime de execução contratual, os modelos de gestão e de execução, assim como os prazos e condições de conclusão, entrega, observação e recebimento do objeto constam no Termo de Referência, anexo a este Contrato.

CLÁUSULA QUINTA – DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO (art. 92, V e VI)

5.1 – O prazo para pagamento ao **LOCADOR** e demais condições a ele referentes encontram-se definidos no Termo de Referência, parte integrante a este Contrato.

CLÁUSULA SEXTA – DO REAJUSTE (art. 92, V)

6.1 – Os preços inicialmente contratados são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano contado da data da assinatura do presente instrumento.

6.2 – Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do **LOCADOR**, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo **LOCATÁRIO**, do índice Índice Geral de Preços de

Mercado – IGP-M, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

6.3 – Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o intervalo mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

6.4 – No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o **LOCATÁRIO** pagará ao **LOCADOR** a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).

6.5 – Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).

6.6 – Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.

6.7 – Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

6.8 – O reajuste será realizado por apostilamento.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA (art. 92, VIII)

7.1 – As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da Prefeitura Municipal de Colinas deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA
UNIDADE: .....
CLASSIFICAÇÃO: .....
NATUREZA DA DESPESA: .....
FICHA: .....

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

CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO (art. 92, X, XI e XIV)

8.1 – Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo **LOCADOR**, de acordo com o contrato e seus anexos;

8.2 – Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas no Termo de Referência.

8.3 – Notificar o **LOCADOR**, por escrito, sobre vícios, defeitos ou incorreções verificadas no objeto, para que seja por ele substituído, reparado ou corrigido, no total ou em parte, às suas expensas.

8.4 – Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato e o cumprimento das obrigações pelo **LOCADOR**.

9.5 – Efetuar o pagamento ao **LOCADOR** do valor correspondente ao aluguel, no prazo, forma e condições estabelecidos no presente Contrato e no Termo de Referência.

8.6 – Efetuar o pagamento das despesas ordinárias de condomínio, luz, água e esgoto do imóvel diretamente à administração do condomínio e às concessionárias.

8.7 – Entregar ao LOCADOR, até o final de janeiro de cada ano, o comprovante relativo ao imposto de renda retido na fonte sobre o aluguel, se for o caso.

8.8 – Utilizar o imóvel para as suas finalidades e de acordo com a sua natureza, vedada a sua sublocação ou cessão parcial ou total, salvo autorização expressa do LOCADOR.

8.9 – Conservar o imóvel e devolvê-lo nas mesmas condições recebidas, ressalvados os desgastes naturais decorrentes do uso regular, que passa a fazer parte integrante do presente contrato de locação.

8.10 – Permitir o acesso do LOCADOR ou de seu preposto para que vistorie o imóvel sempre que achar necessário.
8.11 – Autorizar a visita de interessados se o imóvel for oferecido à venda.
8.12 – Aplicar ao **LOCADOR** as sanções previstas na lei e neste Contrato.
8.13 – Cientificar o órgão de representação judicial da Procuradoria desta administração para adoção das medidas cabíveis quando do descumprimento de obrigações pelo **LOCADOR**.
8.14 – Explicitamente emitir decisão sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução do presente Contrato, ressalvados os requerimentos manifestamente impertinentes, meramente protelatórios ou de nenhum interesse para a boa execução do ajuste.

8.14.1 – A Administração terá o prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data do protocolo do requerimento para decidir, admitida a prorrogação motivada, por igual período.

CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR (art. 92, XIV, XVI e XVII)

9.1 – O **LOCADOR** deve cumprir todas as obrigações constantes deste Contrato e Termo de Referência, parte integrante a este Contrato, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto, observando, ainda, as obrigações a seguir dispostas.
9.2 – Efetuar o pagamento de despesas extraordinárias de condomínio, impostos, inclusive IPTU e taxas.
9.2.1 – Consideram-se despesas extraordinárias de condomínio as que se destinarem às reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel, inclusive:
9.2.1.1 – obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
9.2.1.2 – pintura das fachadas; empenas; poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
9.2.1.3 – obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
9.2.1.4 – indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
9.2.1.5 – instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
9.2.1.6 – despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
9.2.1.7 – constituição de fundo de reserva.
9.3 – Atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal ou gestor do contrato ou autoridade superior (art. 137, II) e prestar todo esclarecimento ou informação por eles solicitados.
9.4 – Manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições exigidas para habilitação na licitação, ou para qualificação, na contratação direta;
9.5 – Cumprir, além dos postulados legais vigentes de âmbito federal, estadual ou municipal, as normas de segurança do **LOCATÁRIO**.

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

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

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

10.4 – O termo de rescisão, sempre que possível, será precedido:

11.4.1 – Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
11.4.2 – Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
11.4.3 – Indenizações e multas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS (art. 92, XIV)

11.1 – Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o **LOCADOR** que:

a) der causa à inexecução parcial do contrato;

b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

c) der causa à inexecução total do contrato;

d) ensejar o retardamento da execução do objeto da contratação sem motivo justificado;

e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;

f) praticar ato fraudulento na execução do contrato;

g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

11.2 – Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas acima descritas as seguintes sanções:

i) **Advertência**, quando o **LOCADOR** der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei nº 14.133, de 2021);

ii) **Impedimento de licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas "b", "c" e "d" do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 4º, da Lei nº 14.133, de 2021);

iii) **Declaração de inidoneidade para licitar e contratar**, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas "e", "f", "g" e "h" do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas "b", "c" e "d", que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei nº 14.133, de 2021).

b) **Multa** de:

i) **Moratória** de 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 (trinta) dias;

ii) **Moratória** de 0,07% (sete centésimos por cento) do valor total do contrato por dia de atraso injustificado, até o máximo de 2% (dois por cento), pela inobservância do prazo fixado para apresentação, suplementação ou reposição da garantia, quando exigida no Termo de Referência, parte integrante a este Contrato.

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

iii) **Compensatória**, para as infrações descritas nas alíneas "e" a "h" do subitem 12.1, de 20% a 30% do valor do Contrato.

iv) **Compensatória**, para a inexecução total do contrato prevista na alínea "a", "b", "c" e "d" do subitem 12.1, de 1% a 30% do valor do Contrato.

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

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

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

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

11.6 – Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

11.5 – A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao **LOCADOR**, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

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

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

11.7 – Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).

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

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

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

11.11 – Os débitos do **LOCADOR** para com a Administração **LOCATÁRIO**, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o **LOCADOR** possua com o mesmo órgão ora **LOCATÁRIO**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA GARANTIA DE EXECUÇÃO (art. 92, XII)

12.1 – As regras acerca da prestação de garantia na presente contratação são as estabelecidas no Termo de Referência, parte integrante a este Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – ALTERAÇÕES

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

13.2 – As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica da **LOCATÁRIO**, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês (art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021).
13.3 – Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DOS CASOS OMISSOS

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – SUBCONTRATAÇÃO

15.1 – As regras para subcontratação do objeto deste instrumento de contrato constam no Termo de Referência, parte integrante deste Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

16.1 – O presente contrato é regido pela Lei 14.133/21 e demais diplomas legais.
16.2 – Incumbirá ao **LOCATÁRIO** divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021, e ao art. 8º, §2º, da Lei n. 12.527, de 2011, c/c art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto n. 7.724, de 2012.
16.3 – Fica eleito o Foro da Comarca de Colinas - MA, para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º, da Lei nº 14.133/21.

Colinas – MA, ___ de _____de ____

ASSINATURAS

PELA LOCATÁRIO	**PELA CONTRATADA**
_____	_____
____	____

TESTEMUNHAS

_____	_____
____	____
NOME:	NOME:

DESPACHO PARA PARECER DE MINUTA

DADOS DO PROCESSO	
Nº PROCESSO ADMINISTRATIVO:	210/2026
Nº PROCESSO DE CONTRATAÇÃO:	
MODALIDADE:	INEXIGIBILIDADE nº 05/2026
ÓRGÃO GERENCIADOR:	SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
ÓRGÃO(S) PARTICIPANTES(S)	
OBJETO:	A PREFEITURA MUNICIPAL DE COLINAS, TEM POR OBJETO A CONTRATAÇÃO DE PESSOA JURÍDICA OU FÍSICA PARA A LOCAÇÃO DE IMÓVEL ADEQUADO QUE ACOLHA AS ATIVIDADES DO ANEXO ADMINISTRATIVO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO GERAL DO MUNICÍPIO DE COLINAS - MA.
VALOR:	R$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais)

Encaminhando em anexo a essa Assessoria Jurídica os autos do processo administrativo em epígrafe, para análise jurídica da contratação bem como controle prévio de legalidade, nos termos do § 4º, do art. 53 da Lei 14.133/2021.

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

Colinas - MA, 05 de AGOSTO de 2026.

IVAN PRUDÊNCIO DA SILVA
Secretária Municipal de Administração

PARECER JURÍDICO - ASSEJUR/PMC

PROCESSO Nº 210/2026/CPL
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº05/2026
ASSUNTO: CONTROLE PRÉVIO DE LEGALIDADE.

EMENTA: LICITAÇÕES E CONTRATOS ADMINISTRATIVOS. ANÁLISE DE CONFORMIDADE LEGAL; INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO COM FULCRO NO ART. 74, V, DA LEI N. 14.133/2021. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. CONFORMIDADE JURÍDICA PARCIAL. RECOMENDAÇÕES.

1- RELATÓRIO

Vem ao exame desta Assessoria Jurídica, processo administrativo para exame da viabilidade de Contratação Direta, por Inexigibilidade de Licitação para a Contratação de pessoa jurídica ou física para a locação de imóvel adequado que acolha as atividades do Anexo Administrativo da Secretaria Municipal de Administração Geral do Município de Colinas - MA, conforme tabela condições e exigências estabelecidas no Termo de Referência, com fundamento legal nos art. 74, V, da Lei n. 14.133/2021.

O processo administrativo foi devidamente formalizado, e está instruído com os seguintes documentos:

a) Solicitação de abertura do processo administrativo;

b) Documento de oficialização de demanda;

c) Estudo técnico preliminar;

d) Solicitação da Despesa, com a Manifestação Técnica, a Justificativa da necessidade da contratação, objetivos e distinção finalística/administrativa;

e) Autorização da autoridade competente para a abertura do procedimento;

f) Termo de aprovação de ETP;

g) Laudo de vistoria do imóvel;

h) Termo de referência;

i) Autorização para contratação e aprovação do termo de referência;

j) Pesquisa de preços;

l) Dotação orçamentária;

m) Autorização para contratação, aprovação do termo de referência e declaração de adequação orçamentária e financeira:

n) Documentos de habilitação;

o) Justificativa Inexigibilidade;

p) Minuta de contrato;

É necessário relatório.

2. DA MANIFESTAÇÃO JURÍDICA

2.1. DA ATUAÇÃO DA CONSULTORIA JURÍDICA JUNTO A ADMINISTRAÇÃO

A presente manifestação jurídica tem o escopo de assistir a autoridade assessorada no controle prévio de legalidade, conforme estabelece o artigo 53, I e II, da Lei nº 14.133, de 2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos -NLLC).

O controle prévio de legalidade se dá em função do exercício da competência da análise jurídica da futura contratação, não abrangendo demais aspectos envolvidos, como os de natureza técnica, mercadológica ou de conveniência e oportunidade. Em relação a esses, eventuais apontamentos com questões jurídicas, na forma do Enunciado BPC nº 07, do Manual de Boas Práticas Consultivas da Advocacia-Geral da União:

> **Enunciado BPC nº 7**
> A manifestação consultiva que adentrar questão jurídica com potencial de significativo reflexo em aspecto técnico deve conter justificativa da necessidade de fazê-lo, evitando-se posicionamentos conclusivos sobre temas não jurídicos, tais como os técnicos, administrativos ou de conveniência ou oportunidade, podendo-se, porém, sobre estes emitir opinião ou formular recomendações, desde que enfatizando o caráter discricionário de seu acatamento.

De fato, presume-se que os estudos técnicos contidos no presente processo, inclusive quanto ao detalhamento de seu objeto, suas características e requisitos, tenham sido regularmente determinadas pelo setor competente do órgão, com base em parâmetros técnicos objetivos, para a melhor consecução do interesse público.

Por fim, com relação à atuação desta Assessoria Jurídica, é importante informar que, embora as observações e recomendações expostas não possuam caráter vinculativo, constituem importante instrumento em prol da segurança da autoridade assessorada, a quem incumbe, dentro da margem de discricionariedade que lhe é conferida pela lei, avaliar e acatar, ou não, tais ponderações,

ressaltando-se, todavia, que o seguimento do processo sem a observância destes apontamentos será de responsabilidade exclusiva da Administração.

Com efeito, será examinada a adequação do procedimento administrativo instaurado à legislação pátria e a documentação colacionada aos autos, nos termos da Lei n° 14.133/2021.

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

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

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

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

Cumpre ressaltar que, em que pese a norma permitir algumas contratações diretas sem a necessidade do processo de licitação, isso não significa que a Administração pode atuar de modo arbitrário. Pelo contrário, deve adotar o procedimento administrativo mais adequado, destinado à

realização da melhor contratação possível, devendo sempre justificar a escolha do contratado, com vistas à satisfação do interesse público.

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

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

A inviabilidade de competição é, pois, situação de fato na qual a Administração Pública não dispõe de condições jurídicas de estabelecer critérios objetivos de julgamento de certame licitatório, exatamente pela impossibilidade material de comparação entre os outros.

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

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

> 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 tomem necessária sua escolha.

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

> **As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares.** Ou a Administração encontra o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel disponível; na segunda, é impossível a locação ou aquisição.

Nesse entendimento, é importante asseverar que ante a existência de dois (ou mais) imóveis com características que atendem aos anseios da Administração, a realização de procedimento licitatório se torna imperiosa. Ainda que não haja fungibilidade entre os imóveis entre si, integrarão um leque de opções para atender ao interesse da Administração Pública. Ou seja, qualquer dos imóveis satisfará a exigência que justifica a aquisição pela Administração. Nessas situações, a possibilidade de celebração de contrato de locação de imóvel com fundamento na inexigibilidade de licitação se mostra ofuscada, abrindo passagem para a realização de licitação, vez que estará presente o elemento fundamental da competição.

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

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

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

> II. Verifica-se, portanto, que a utilização desse dispositivo só é possível quando se identifica um imóvel específico, cujas instalações e localização sinalizem que ele é o único que atende o interesse da administração. Nesse sentido se manifestam Marçal Justen Filho e Jessé Pereira Júnior a respeito desse comando legal: "A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse sob a tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado... **Antes de promover a contratação direta, a Administração deverá comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atende-lo...**" (Marçal Justen Filho, Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 1C Edição, p. 250). "Em princípio, a Administração compra ou loca mediante licitação, tais e tantas podem ser as contingências do mercado,

> variáveis no tempo e no espaço, a viabilizarem a competição. Mas se a operação tiver por alvo imóvel que atenda a necessidades específicas cumuladas de instalação e localização dos serviços, a área de competição pode estreitar-se de modo a ensejar a dispensa... Nestas circunstâncias, e somente nelas, a Administração comprará ou locará diretamente, inclusive para que não se frustre a finalidade a acudir" (Jessé Torres Pereira Júnior, Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, 5" Edição, p. 277). 12. No caso em tela, essa hipótese não se verificou. Tanto é assim que o ICMBio publicou em Diário Oficial aviso de que estava procurando um imóvel, recebeu dez propostas, e a partir delas escolheu qual delas melhor lhe atenderia. Ou seja, não havia um determinado imóvel previamente identificado, que por suas características de instalações e localização fosse o único a atender as necessidades da administração. Havia, potencialmente, diversos imóveis que poderiam atender o instituto. Assim, deveria ter sido realizado um certame licitatório para realizar a locação. (Acórdão 444/2008, Plenário, Relator Ministro Ubiratan Aguiar).

Desta feita, para a contratação direta sem licitação para locação de imóveis, é imperiosa a observância dos requisitos legais sob pena de poder configurar hipótese de crime previsto no art. 337-E do Código Penal Brasileiro.

2.3. DOS REQUISITOS PARA CONFIGURAÇÃO DA HIPÓTESE DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PELA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

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

> § 5° 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.

a) Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização e do prazo de amortização dos investimentos.

O primeiro deles diz respeito à necessidade de que seja apresentada uma **avaliação prévia do bem**, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações (quando imprescindíveis às necessidades de utilização) e do prazo de amortização dos investimentos.

Para fins de comparação objetiva do preço, consta em processo a avaliação prévia do valor do imóvel por meio de **LAUDO DE VISTORIA DE IMÓVEL, emitida pela SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, preço mensal para a locação foi de no máximo R$ 4.000,00 (quatro mil reais) mensais, perfazendo o valor total de sete meses de R$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais)**, tomando por base os preços praticados no mercado imobiliário, entende-se como válido e aceitável o valor proposto e indicado.

Oportuno destacar que os requisitos contidos no artigo 74, V, da Lei n° 14.133/21, sendo que o preço mensal proposto pelo **Sr. MARIA IRIS DE JESUS SÁ MACEDO COSTA**, portador **CPF º 424.558.633-87**, residente e domiciliada na Rua Duque de Caxias, nº1480 A, Centro, Colinas - MA, para a locação foi de **R$ 3.750,00 (três mil setecentos e cinquenta reais) mensais, perfazendo o valor total (sete meses) de R$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais)**, que segundo a avaliação prévia do bem, comprova que o valor proposto da locação seria aceitável e compatível com os valores praticados no mercado. Constatando-se ainda, economia no valor mensal/anual do aluguel.

b) Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que possam atender ao objeto pretendido

Deve ser certificado por agente técnico competente a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto de interesse. Cada ente federado possui órgão que administra seus imóveis próprios e este deve ser consultado quando da intenção de locação de algum imóvel particular.

Nesse sentido, defende Marçal Justen Filho:

> Antes de promover a contratação direta, a Administração deve comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e **apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo.**

Todavia, a simples existência de imóvel público vago não pode obstar a possibilidade de locação de imóvel particular pela Administração Pública. Como exemplo, temos imóveis que, apesar de pertencerem ao Município, podem estar em más condições, com falta de habite-se, escadas de incêndio e outros fatores que podem afetar a segurança de servidores e munícipes.

Nesse sentido, o fato de existirem outros imóveis públicos com metragem semelhante ao que se pretende locar, porém em mau estado de conservação, má localização ou desatendendo à legislação de segurança, não pode obstar que a Administração opte por celebrar um contrato de locação, no qual seja atendido o interesse público. Jacoby Fernandes defende que uma boa prática tem sido que esses imóveis públicos disponíveis sejam avaliados, não somente no que tange ao valor do seu metro quadrado, mas também do atendimento das condições do imóvel frente às necessidades da Administração Pública, bem como se estes estão em plenas condições de funcionamento e segurança. Rejeitar imóveis em más condições é um dever do gestor, que deve prezar pela segurança e salubridade no desempenho das atividades administrativas.

Ponto importante é que seja feita a consulta ao órgão competente quanto à disponibilidade de imóvel com as características necessárias à demanda administrativa, bem como seja certificado nos autos que não há um imóvel público vago e disponível para essa finalidade.

Deste modo, justifica-se o presente procedimento para a locação do imóvel, pois o Município de Colinas - MA, por meio de **DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL**, emitida pela SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, não dispõe de imóvel próprio para a instalação provisória do Anexo Administrativo da Secretaria Municipal de Administração Geral do Município de Colinas - MA, e que proporcione condições adequadas para o atendimento á comunidade, conforme condições e exigências estabelecidas no Termo de Referência. Constatando-se ainda, economia no valor mensal/anual do aluguel.

c) Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Outro requisito imprescindível diz respeito á necessidade de apresentação de justificativa demonstrando a singularidade do imóvel a ser locado pela entidade solicitante, indicando as condições técnicas e os motivos que conduziram á sua escolha como imóvel a ser locado.

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

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

Tal apontamento tem guarida na teoria dos motivos determinantes, que preconiza que os atos administrativos, quando motivados, ficam vinculados aos motivos expostos, para todos os efeitos jurídicos. Até mesmo sua validade dependerá da efetiva existência dos motivos apresentados.

Deste modo, quanto à singularidade, conforme o Estudo Técnico Preliminar ficou constado que para uma adequada acomodação do Anexo Administrativo da Secretaria Municipal de Administração Geral do Município de Colinas - MA se buscou um imóvel cujo suas instalações atendam às necessidades da Secretaria e que fosse próximo da comunidade atendida pelo atual prédio da Prefeitura Municipal de Colinas e da Secretaria Municipal de Administração.

Sendo assim, a singularidade do imóvel a ser locado se justifica, pois o imóvel possui características e localização que tornam necessária sua escolha, tendo em vista as características buscadas pela Administração, conforme Laudo Técnico acostado nos autos do Processo.

2.4. DA INSTRUÇÃO PROCESSUAL

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:

a) Documento de formalização de demanda e estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo (art. 72,1).

In casu, observa-se a juntada do Documento de Formação de Demanda (DFD); Estudo Técnico Preliminar (LTP) e Termo de Referência (TR).

O Estudo Técnico Preliminar/ETP contemplou a justificativa e descrição da necessidade da contratação; a descrição dos requisitos mínimos da contratação; a estimativa das quantidades; o

levantamento de mercado; a justificativa da solução escolhida; estimativa do valor da contratação; a justificativa para o não parcelamento da solução; a indicação dos resultados pretendidos; as providências a serem adotadas; a indicação quanto à ausência de contratações correlatas e/ou interdependentes; a demonstração do alinhamento entre a contratação e o planejamento; os possíveis impactos ambientais e critérios de sustentabilidade; e declaração de viabilidade da contratação.

Quanto à análise de risco, verifica-se que não foram elencados os riscos referentes à execução do contrato.

b) Estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 da Lei n. 14.133/2021, e justificativa de preço (art. 72, II e VII).

O valor a ser contratado foi **estimado** em **R$ 4.000,00 (quatro mil reais) mensais, perfazendo o valor total anual de R$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais)**, com base legal em LAUDO DE VISTORIA DE IMÓVEL, emitida pela SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, e sendo **proposto** pela Proprietária do imóvel o valor **R$ 3.750,00 (três mil setecentos e cinquenta reais) mensais, perfazendo o valor total anual de R$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais)**.

c) Parecer Jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos (art. 72, III).

No caso, verifica-se a manifestação do Setor de Compras, da Secretaria Municipal de Administração e o Parecer Jurídico ora apresentado.

d) Demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido (art. 72, IV).

Constata-se a informação de Dotação Orçamentária decorrentes da presente contratação correrão á conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da Prefeitura Municipal de Colinas deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

DOTAÇÃO ORÇAMENTARIA

SECRETÁRIA DE ADMINISTRAÇÃO:
. 04.122.0052.2005.0000 – Manut. Da Secretária Municipal de Administração Geral
. 3.3.90.36.00 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física.

e) Comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária (art. 72, V).

Nesse ponto, salutar destacar que, segundo o TCU, a Administração deverá exigir a comprovação de regularidade com a Seguridade Social ao contratar mediante inexigibilidade de licitação, conforme determinação do art. 195, §3°, da Constituição Federal e Decisão n. 705/1994.

Com efeito, no item do Termo de Referência consta as exigências de Habilitação para pessoa física, sendo comprovada através da documentação anexa e o RELATÓRIO DE ANALISE DE HABILITAÇÃO, realizada após a análise da Documentação de Habilitação entregue pela proponente.

f) Razão da escolha do contratado (art. 72, VI).

Presente na justificativa subscrita pelo Setor de Compras para Secretaria Municipal de Administração, também anexa ao processo administrativo.

g) Autorização da autoridade competente (art. 72, VIII).

Ato a ser realizado à análise da legalidade da contratação.

h) O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial (art. 72, parágrafo único).

No caso, para cumprimento do requisito, deverá haver a publicação do ato que autoriza a inexigibilidade de licitação, bem como do contrato dele decorrente no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), sítio eletrônico oficial destinado à divulgação centralizada e obrigatória dos atos exigidos pela Lei n. 14.133/2021.

Ainda, nos termos do art. 94, destacamos que a divulgação do contrato no PNCP é condição indispensável para a sua eficácia, devendo ser observado o prazo de IO (dez) dias úteis, a contar da data de sua assinatura, nos termos do inciso II do dispositivo:

> Art. 94. A divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) é condição indispensável para a eficácia do contrato e de seus aditamentos e deverá ocorrer nos seguintes prazos, contados da data de sua assinatura:
>
> [...]
>
> II -10 (dez) dias úteis, no caso de contratação direta.

2.5. DO PRAZO DE VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO COM FULCRO NO ART. 74, V, DA LEI 14.133/2021.

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

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

Segundo Marçal Justen Filho, in verbis:

> [...] Tais contratos, no direito privado, apresentam caracteres próprios e não comportam que uma das partes exerça as prerrogativas atribuídas pelo regime de direito público, à Administração. Não se atribui uma relevância mais destacada ao interesse titularizado por uma das partes. A mera participação da Administração Pública como parte em um contrato acarreta alteração do regime jurídico aplicável. **O regime de direito público passa a incidir, mesmo no silêncio do instrumento escrito**. O conflito entre regras de direito privado e de direito público resolve-se em favor destas últimas. **Aplicam-se os princípios de direito privado na medida em que compatíveis com o regime de direito público.** Isso pode, inclusive, provocar a desnaturação do contrato de direito privado. Assim se passa com alguns contratos, tais como o depósito ou o comodato, em que se assegure a uma das partes faculdades de exigir a restituição do bem sob pena de determinadas sanções. Não se pode cogitar da incidência de tais regras contra a Administração Pública. Mas a participação de entidade administrativa em uma relação contratual caracteristicamente privada não significa a incidência integral do regime de direito público. As competências mais características, indicadas no art. 58 não podem ser aplicadas.

Considerando, pois, que a locação de imóveis em que o Poder Público figura como locatário é regida pela Lei do Inquilinato (Lei n. 8.245/1991), aplica-se a regra disposta no seu artigo 3° de que "O

contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênia conjugai, se igual ou superior a dez anos".

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

No decorrer dos anos, em caso de variação significativa dos preços que prejudique a Administração, necessário o envio dos autos à Comissão responsável pela avaliação imobiliária, de forma a certificar qual o valor é considerado como adequado, em razão do mercado local.

Esses contratos, por serem considerados contínuos, poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão no contrato e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração.

Deixamos claro que, a depender do tempo da locação e da necessidade do imóvel para satisfação do interesse público.

Apesar de o contrato de locação não ter prazo determinado e poder, ao menos em tese, ser celebrado e prorrogado por prazo superior a 10 anos, recomendamos que, em virtude da atenção e do zelo com a coisa pública, a duração adequada para esse tipo de contrato deverá ser analisada caso a caso, sempre de acordo com a legislação e em conformidade com os princípios que regem a Administração Pública.

2.6. DOS REAJUSTES

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

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

2.7. 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 e obrigatório, salvo nas seguintes hipóteses, em que a Administração poderá substitui-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.
> § 1° As hipóteses de substituição do instrumento de contrato, aplica-se, no que couber, o disposto no art. 92 desta Lei.
> § 2° E 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 a obrigatoriedade do contrato, entendemos necessário e salutar a celebração de contrato formal entre as partes, dispondo acerca de seus direitos e deveres.

Segundo o art. 92 da Lei 14.133/2021, *in verbis*:

> São necessários em todo contrato clausulas que estabeleçam:
> I - o objeto e seus elementos característicos;
> II- a vinculação ao edital de licitação e a proposta do licitante vencedor ou ao ato que tiver autorizado a contratação direta e a respectiva proposta;
> III- a legislação aplicável a 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 inicio das etapas de execução, conclusão, entrega, observação e recebimento definitivo, quando for o caso;
> VIII- o credito pelo qual correra 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 titulo 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;
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.

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

Salienta-se que consta como diretriz da Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos a instituição, com auxílio dos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno, de modelos de minutas de editais, de termos de referência, de contratos padronizados e de outros documentos, admitida a adoção das minutas do Poder Executivo federal por todos os entes federativos (art. 19, IV).

3.0. DA CONCLUSÃO

Em razão de todo o exposto, desde que observados os apontamentos indicados nos tópicos deste Parecer, opina-se pela possibilidade jurídica da celebração de contrato de locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, desde que haja o acatamento das recomendações emitidas ao longo do parecer, ou seu afastamento, de forma motivada, consoante previsão do art. 50, VII, da Lei de Processo Administrativo (Lei nº 9.784, de 1999).

Com isso, a Contratação de pessoa jurídica ou física para a locação de imóvel adequado que acolha as atividades do Anexo Administrativo da Secretaria Municipal de Administração Geral do

Município de Colinas - MA da Prefeitura Municipal de Colinas, com fundamento no art. 74, incisos V, da Lei n. 14.133/2021.

Esta Assessoria Jurídica manifesta-se pela **LEGALIDADE** da instrução processual da fase preparatória do procedimento de Contratação Direta por Inexigibilidade de Licitação, fundamentada no art. 74, inciso V, da Lei Federal n° 14.133/2021.

For fim, ressalta-se a necessidade da publicação do Ato Autorizativo da Contratação Direta em Diário Oficial, nos termos do artigo 72, parágrafo único da Lei n° 14.133/2021.

É o parecer, s.m.j.

Colinas - MA, 06 de AGOSTO de 2026.

BRENO FILIPE FREITAS LIMA SOUSA SILVA
ASSESSOR JURÍDICO
OAB/MA 29.553

DE ACORDO.

IVAN PRUDÊNCIO DA SILVA
Assessor de Relações Institucionais e Planejamento

TERMO DE AUTUAÇÃO
PROCESSO DE CONTRATAÇÃO -

No uso de minhas atribuições, em **06 de agosto de 2026**, autuo o presente Processo de Contratação na modalidade **DISPENSA DE LICITAÇÃO POR INEXIGIBILIDADE**, sob o número **05/2026**, originário do **PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 210/2026**, que tem por finalidade a Contratação de pessoa jurídica ou física para a locação de imóvel adequado que acolha as atividades do Anexo Administrativo da Secretaria Municipal de Administração Geral do Município de Colinas - MA, com valor de **R$ 3.750,00 (três mil setecentos e cinquenta reais) mensais, perfazendo o valor total anual de R$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais)**, e para constar, lavro e assino o presente Termo de Autuação.

RESUMO DOS DADOS DO PROCESSO	
Nº PROCESSO ADMINISTRATIVO:	210/2026
Nº PROCESSO DE CONTRATAÇÃO:	
MODALIDADE:	**DISPENSA DE LICITAÇÃO POR INEXIGIBILIDADE**
ÓRGÃO RESPONSÁVEL:	SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
OBJETO:	A PREFEITURA MUNICIPAL DE COLINAS, TEM POR OBJETO A CONTRATAÇÃO DE PESSOA JURÍDICA OU FÍSICA PARA A LOCAÇÃO DE IMÓVEL ADEQUADO QUE ACOLHA AS ATIVIDADES DO ANEXO ADMINISTRATIVO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO GERAL DO MUNICÍPIO DE COLINAS - MA.
VALOR:	**R$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais)**
FUNDAMENTAÇÃO:	A presente contratação fundamenta-se no disposto no inciso V, do artigo 74 da Lei 14.133/2021.

Colinas - MA, 06 de AGOSTO de 2026.

IVAN PRUDÊNCIO DA SILVA
Assessor de Relações Institucionais e Planejamento

TERMO DE RATIFICAÇÃO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO
(Art. 72, VIII, LEI FEDERAL 14.133/21)

R A T I F I C O a **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO N° 05/2026,** que tem por objeto a Contratação de pessoa jurídica ou física para a locação de imóvel adequado que acolha as atividades do Anexo Administrativo da Secretaria Municipal de Administração Geral do Município de Colinas - MA, **localizado na Avenida Coronel Trajano Brandão, Centro, Colinas - MA,** nos termos do Art. 74, inciso V, da Lei 14.133/21, conforme **PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 210/2026**, cuja contratação deverá ser celebrada com a PESSOA FÍSICA, **MARIA IRIS DE JESUS SÁ MACEDO COSTA**, portadora CPF n° 424.558.633-87, residente e domiciliada na Rua Duque de Caxias, nº1480 A, Centro, Colinas - MA, CEP; 65690-000. A contratação terá seu valor **R$ 3.750,00 (três mil setecentos e cinquenta reais) mensais, perfazendo o valor total anual de R$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais).**

Colinas - MA, 10 de AGOSTO de 2026.

IVAN PRUDÊNCIO DA SILVA
Assessor de Relações Institucionais e Planejamento

TERMO DE ADJUDICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO

INEXIGIBILIDADE Nº 05/2026- CPL/PMC

PROGESSO ADMINISTRATIVO N° 210/2026

OBJETO: Contratação de pessoa jurídica ou física para a locação de imóvel adequado que acolha as atividades do Anexo Administrativo da Secretaria Municipal de Administração Geral do Município de Colinas - MA, nos termos do Art. 74, inciso V, da Lei 14.133/21, atendendo as necessidades da Prefeitura Municipal de Colinas - MA.

Na qualidade de Autoridade Competente, e no uso das atribuições legais concedidas pelo Decreto Municipal nº 080/2023, bem como considerando toda a documentação acostada aos autos, decido **ADJUDICAR** e **HOMOLOGAR** o resultado da licitação em referência, conforme a seguir:

ESPECIFICAÇÕES DA CONTRATAÇÃO

Item	Descrição	Unidade	Quant.	Recorrência	R$ Unit.	R$ Mensal	R$ Total
1	Contratação de pessoa jurídica ou física para a locação de imóvel adequado que acolha as atividades do Anexo Administrativo da Secretaria Municipal de Administração Geral do Município de Colinas - MA.	MÊS	1	12	**R$ 3.750,00**	**R$ 3.750,00**	**R$ 45.000,00**
	PESSOA FÍSICA, MARIA IRIS DE JESUS SÁ MACEDO COSTA, CPF nº 424.558.633-87.						
	Valor Total						**R$ 45.000,00**

VALOR TOTAL DA CONTRATAÇÃO: O valor do aluguel mensal é de **R$ 3.750,00 (três mil setecentos e cinquenta reais) mensais, perfazendo o valor total anual de R$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais).**

Colinas - MA, 10 de AGOSTO de 2026.

IVAN PRUDÊNCIO DA SILVA
Assessor de Relações Institucionais e Planejamento