



**ESTADO DO MARANHÃO
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA COLINAS - MA**

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO – CPL

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 009/2025 PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 049/2025

OBJETO: Compra, de imóvel urbano localizado na Rua São Francisco, S/N, Centro, no município de Nova Colinas/MA, destinado à implantação de Projeto Habitacional de Interesse Social (casas populares), para atender as necessidades da população do município de Nova Colinas - MA.

Orgão Contratante: Secretaria Municipal de Administração e Finanças.



ESTADO DO MARANHÃO
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA COLINAS - MA

PMNC/MA

Folha: 000002

Rubrica: [assinatura]

**SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA**

SECRETARIA: SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

Solicito e autorizo a autuação e instrução de processo administrativo visando à compra, de imóvel urbano localizado na Rua São Francisco, S/N, Centro, no município de Nova Colinas/MA, destinado à implantação de Projeto Habitacional de Interesse Social (casas populares), para atender as necessidades da população do município de Nova Colinas - MA.

Após a devida instrução, o processo deverá ser encaminhado ao setor competente para análise da disponibilidade orçamentária.

A aquisição do imóvel urbano localizado na Rua São Francisco, s/n, Centro, no município de Nova Colinas – MA, destinado à implantação de um Projeto Habitacional de Interesse Social (casas populares), representa uma iniciativa fundamental para atender às necessidades habitacionais da população local.

Atualmente, a carência de moradias adequadas compromete a qualidade de vida de inúmeras famílias do município. A aquisição do referido imóvel, situado em área central e de fácil acesso, permitirá a implementação de um projeto habitacional estruturado, promovendo inclusão social, dignidade e melhoria das condições de moradia para a comunidade.

Essa medida está alinhada com os princípios da eficiência e do interesse público, contribuindo para o desenvolvimento sustentável do município. A compra está amparada pela legislação vigente, garantindo transparência e legalidade no processo.

Dessa forma, a formalização da aquisição configura uma ação estratégica da administração municipal, visando assegurar a execução de políticas públicas habitacionais que atendam às demandas sociais e promovam o bem-estar da população de Nova Colinas – MA.

ITEM	DESCRIÇÃO DO OBJETO A SER CONTRATADO	QUANT.	UND.
1	Compra, de imóvel urbano localizado na Rua São Francisco, S/N, Centro, no município de Nova Colinas/MA, destinado à implantação de Projeto Habitacional de Interesse Social (casas populares), para atender as necessidades da população do município de Nova Colinas - MA.	12	MESES

Da modalidade de contratação: Considerando que o **S.r. RAIMUNDO COELHO DOS SANTOS**, pessoa física, inscrito no CPF nº *****.925.853-****, é proprietário de imóvel situado à Rua Santos Dumont, s/n, Centro, Nova Colinas - MA, e que o referido imóvel apresenta condições adequadas de localização, estrutura física e acessibilidade, indispensáveis à implantação de Projeto Habitacional de Interesse Social (casas populares) da prefeitura municipal em Nova Colinas -MA, a contratação é de natureza singular, tendo em vista as características específicas do imóvel e sua adequação ao interesse público.



ESTADO DO MARANHÃO
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA COLINAS - MA

PMNC/MA

Folha: 000003

Rubrica: *[assinatura]*

Considerando que o objeto em questão, a locação de imóvel para fins administrativos, se enquadra nas hipóteses de inviabilidade de competição, conforme disposto no artigo 74, inciso III, alínea "c", da Lei Federal nº 14.133/2021, que trata da contratação direta por inexigibilidade de licitação, indicamos que a presente contratação ocorra com base nesse dispositivo legal.

Dessa forma, juntam-se aos autos o Estudo Técnico Preliminar – ETP, o Termo de Referência, a Proposta de Preços e a Documentação de Habilitação do **S.r. GILBERTO RÊGO RIBEIRO**, visando à locação do imóvel destinado ao funcionamento da Casa da Cidadania no município de Nova Colinas – MA.

Nova Colinas - MA, 02 de julho de 2025.

[assinatura]

SAMARA FERREIRA COELHO
Secretária Municipal de Administração e Finanças



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP



Unidade Requisitante

Secretaria Municipal de Administração e Finanças



Alinhamento com o Planejamento Anual

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



Equipe de Planejamento

SAMARA FERREIRA COELHO – Secretária de Administração e Finanças



Problema Resumido

Compra, de imóvel urbano localizado na Rua São Francisco, S/N, Centro, no município de Nova Colinas/MA, destinado à implantação de Projeto Habitacional de Interesse Social (casas populares), para atender as necessidades da população do município de Nova Colinas – MA.

Em atendimento ao inciso I do art. 18 da Lei 14.133/2021, o presente instrumento caracteriza a primeira etapa do planejamento do processo de contratação e busca atender o interesse público envolvido e buscar a melhor solução para atendimento da necessidade aqui descrita.



DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A análise da necessidade de aquisição do imóvel urbano localizado na Rua São Francisco, S/N, Centro, no município de Nova Colinas/MA, visa atender a demanda habitacional crescente e as carências sociais de uma parcela significativa da população local. O município enfrenta desafios em relação à oferta de moradias adequadas, especialmente para famílias de baixa renda que necessitam de habitação digna e acessível.

A escassez de habitação popular é um problema crítico, visto que muitos cidadãos vivem em condições inadequadas, comprometendo seu bem-estar e qualidade de vida. Isso se reflete em diversos indicadores sociais, como saúde, educação e segurança, que são diretamente afetados pela falta de moradia própria e de infraestrutura urbana. A aquisição do referido imóvel é necessária para a implantação de um Projeto Habitacional de Interesse Social, com o intuito de promover a construção de casas populares que atendam às exigências habitacionais da comunidade.

Além disso, o município, por meio dessa iniciativa, busca alinhar-se às políticas públicas de inclusão social e desenvolvimento urbano sustentável. A criação de um projeto habitacional voltado ao interesse social não apenas contribuirá para a redução do déficit habitacional, mas também para a valorização da área central da cidade, fomentando o desenvolvimento econômico e assegurando um ambiente mais seguro e saudável para seus moradores.



Diante desse cenário, a aquisição deste imóvel se configura como uma solução estratégica e necessária para responder a uma demanda social premente, reforçando o compromisso da administração pública em promover justiça social e garantir o direito à moradia. Portanto, a implementação deste projeto habitacional será fundamental para atender às necessidades da população de Nova Colinas/MA, impactando positivamente a vida de inúmeras famílias que aguardam por um lar digno e acessível.



REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

A elaboração do estudo técnico preliminar para a contratação da compra do imóvel urbano localizado na Rua São Francisco, S/N, Centro, no município de Nova Colinas/MA, deve atender a requisitos que garantam a adequação do local à implantação de um projeto habitacional de interesse social. Esses requisitos são fundamentais para assegurar que a seleção da proposta seja a mais vantajosa e atenda efetivamente às necessidades da população.

Requisitos da solução contratada:

1. Localização: o imóvel deve estar situado em área urbana do município de Nova Colinas/MA, com fácil acesso a serviços públicos essenciais, como transporte público, escolas, unidades de saúde e comércio.
2. Dimensões: o imóvel deve possuir área mínima de 1.000 m², adequada para a construção de pelo menos 20 unidades habitacionais.
3. Regularidade documental: o imóvel deve apresentar documentação completa e regularizada, incluindo matrícula atualizada, escritura pública e certidões negativas de ônus ou débitos.
4. Zoneamento: o imóvel deve estar inserido em zona compatível com a construção de habitação de interesse social, conforme legislação municipal vigente.
5. Infraestrutura: o terreno deve ter disponibilidade de infraestrutura básica, como água potável, energia elétrica, esgoto sanitário e pavimentação nas vias de acesso.
6. Condições geotécnicas: o solo do imóvel deve ser adequado para a construção civil, sem a presença de contaminação ambiental ou riscos geológicos.
7. Restrição a uso: o imóvel não pode ter restrição legal que impeça sua utilização para fins de construção de habitação popular, como áreas de preservação permanente ou de risco.
8. Valor de mercado: o preço de aquisição do imóvel deve estar compatível com a avaliação de mercado, assegurando a economicidade da compra.
9. Prazo de entrega: o imóvel deve ser disponibilizado ao município em até 60 dias após a assinatura do contrato, garantindo agilidade na implementação do projeto habitacional.
10. Garantias: o vendedor deverá fornecer garantias quanto aos aspectos legais e estruturais do imóvel, assegurando que não haja problemas futuros que possam comprometer a execução do projeto.

Esses requisitos devem ser rigorosamente observados para garantir que a contratação atenda plenamente à



necessidade identificada pela Prefeitura Municipal de Nova Colinas/MA, promovendo a implementação de políticas habitacionais eficazes e justas.



SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

1. Compra de imóvel urbano disponível no mercado

Vantagens:

- Imediata solução para o problema, uma vez que a aquisição pode resultar em um local já preparado para a construção.
- Possibilidade de negociação do preço, que pode ser reduzido dependendo da realidade do vendedor e do estado do imóvel.
- A propriedade já pode possuir infraestrutura básica próxima (água, luz, saneamento).

Desvantagens:

- Custos elevados, que podem ultrapassar o orçamento disponível para o projeto habitacional.
- Risco de problemas legais ou burocráticos relacionados à titularidade do imóvel.
- Necessidade de fiscalização rigorosa para garantir o cumprimento das condições de venda.

2. Parceria público-privada (PPP) com instituições imobiliárias

Vantagens:

- Redução do custo inicial para a Prefeitura, visto que os custos podem ser compartilhados com o parceiro privado.
- Acesso a know-how especializado no desenvolvimento de projetos habitacionais.
- Maior flexibilidade nos termos de execução e manutenção do empreendimento.

Desvantagens:

- Tempo maior para estruturação do contrato e definição dos termos da parceria.
- Possíveis complicações na gestão da PPP, exigindo especialização e capacidade técnica por parte da administração pública.
- O retorno financeiro esperado pode não atender às expectativas iniciais, podendo criar insatisfação.

3. Locação do imóvel temporariamente

Vantagens:

- Custo inicial mais baixo, permitindo melhor alocação do orçamento na infraestrutura do bairro.
- Flexibilidade e rapidez para iniciar o projeto sem grandes compromissos financeiros imediatos.
- Permite testar a aceitação da população pela localização antes de fazer um investimento definitivo.

Desvantagens:

- Insegurança jurídica quanto à permanência no local, pois contratos de locação têm prazo limitado.
- Dificuldades para implementar alterações significativas em um imóvel alugado.
- Potencial aumento do custo a longo prazo devido a ajustes de aluguel ou necessidade de mudança.

4. Desenvolvimento de terreno vazio/área pública para habitação



ESTADO DO MARANHÃO
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA COLINAS – MA

PMNC/MAA

Folha: 000007

Rubrica: *[assinatura]*

Vantagens:

- Controle total sobre o projeto, possibilitando personalização conforme as necessidades da comunidade.
- Redução de custos em relação à compra de terrenos prontos, especialmente se o terreno for público.
- Potencial para uso de incentivos governamentais ou subsídios para projetos habitacionais.

Desvantagens:

- Processo burocrático longo para desapropriação ou autorização de uso do terreno.
- Possível resistência da comunidade local à ocupação de áreas públicas ou vazias.
- Necessidade de investimento em infraestrutura antes de iniciar a construção.

5. Uso de soluções modulares ou pré-fabricadas

Vantagens:

- Redução significativa do tempo de implementação devido à rápida montagem das estruturas.
- Custo potencialmente menor em comparação com métodos convencionais de construção.
- Flexibilidade na expansão ou adaptação futura conforme a demanda populacional.

Desvantagens:

- Dependência de fornecedores especializados, o que pode limitar opções locais.
- Qualidade do material utilizado pode variar, impactando a durabilidade.
- Percepção negativa por parte da população em relação a casas módulo-preparadas em comparação a construções tradicionais.

Análise comparativa:

- A compra de imóvel oferece imediata solução, mas vem com alto custo e possíveis riscos legais.
- As PPPs promovem divisão de custos, mas envolvem gestão complexa e tempo para constituição.
- A locação é econômica inicialmente, mas vulnerável à insegurança jurídica e limitações estruturais.
- O desenvolvimento de terrenos públicos assegura controle e redução de custos, mas enfrenta tramitações burocráticas.
- Soluções modulares proporcionam rapidez e custo acessível, mas dependem de fornecedores qualificados e podem carecer na percepção pública.

Cada uma dessas soluções apresenta vantagens e desvantagens que devem ser pesadas à luz dos objetivos específicos do projeto habitacional e das características do município de Nova Colinas/MA, considerando o impacto final na população e eficiência do gasto público.



DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

A escolha pela compra de imóvel urbano localizado na Rua São Francisco, S/N, Centro, no município de Nova Colinas/MA, destinado à implantação de projeto habitacional de interesse social, é fundamentada em uma análise técnica e econômica que demonstram sua viabilidade e adequação às necessidades da população local.

No aspecto técnico, a compra de um imóvel já disponível no mercado apresenta diversas vantagens. Primeiramente, o imóvel pode ser imediatamente utilizado para a construção das casas populares, diminuindo significativamente o tempo de implementação do projeto. A localização escolhida é estratégica, uma vez que se encontra em uma área central,



ESTADO DO MARANHÃO
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA COLINAS – MA

PMNC/MAA

Folha: 000008

Rubrica: [assinatura]

favorecendo o acesso aos serviços públicos e infraestrutura existente, como transporte, comércio e saúde, elementos essenciais para garantir a qualidade de vida dos futuros moradores. Além disso, a flexibilidade na escolha do imóvel permite selecionar uma propriedade que atenda não apenas às exigências legais, mas também as características específicas necessárias para a edificação de habitações que ofereçam conforto e segurança à população.

Do ponto de vista operacional, a aquisição de um imóvel pronto proporciona facilidade nos trâmites administrativos e redução de burocracias associadas à aquisição de terrenos. Uma vez comprado, a propriedade estará pronta para a implementação imediata das obras, o que contribui para a rapidez na entrega das unidades habitacionais. Outro fator importante é a manutenção preventiva e corretiva, que podem ser mais facilmente planejadas e executadas quando se lida com imóveis existentes, trazendo previsibilidade nos custos operacionais ao longo do tempo. Adicionalmente, a compra deste imóvel possibilita um melhor aproveitamento do espaço urbano, levando em conta a importância da utilização racional do solo, que se alinha aos princípios de sustentabilidade e desenvolvimento urbano consciente.

Em termos econômicos, a compra do imóvel analisado representa um custo-benefício favorável à administração pública. Com um investimento claro e bem definido, a cidade poderá gerar um impacto positivo na comunidade, tanto pela oferta de novas moradias quanto pelo estímulo à economia local durante e após a construção das casas populares. O retorno esperado em relação ao investimento está associado não apenas à valorização imobiliária futura, como também ao incremento da qualidade de vida da população, que passa a ter acesso a moradias dignas, um direito fundamental. Este investimento pode reduzir custos com serviços sociais relacionados à falta de moradia adequada, mitigando gastos futuros com assistência e saúde pública.

Por fim, a compra do imóvel situado na Rua São Francisco aparece como uma solução eficiente, viável do ponto de vista operacional e econômico, alinhada ao interesse público. Essa alternativa promove não só a urgência e necessidade imediata de atendimentos habitacionais na região, mas estabelece bases sólidas para o desenvolvimento socioeconômico do município de Nova Colinas - MA.



PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A adoção do parcelamento da contratação para a compra do imóvel urbano destinado à implantação do Projeto Habitacional de Interesse Social se justifica principalmente pela diversidade nas características e condições dos lotes. Cada lote pode apresentar particularidades que exigem uma análise específica, considerando fatores como localização, dimensão, infraestrutura existente e adequação ao projeto habitacional. Dessa forma, a formação de lotes distintos assegura que a Prefeitura Municipal de Nova Colinas possa adquirir os imóveis que melhor atendam às suas necessidades, maximizando o uso eficiente dos recursos públicos.

Além disso, o parcelamento por meio de itens/lotas possibilita maior competitividade e transparência no processo licitatório. Empresas interessadas podem concorrer em lotes de acordo com suas capacidades técnico-operacionais, permitindo um maior número de propostas e melhor relação custo-benefício na aquisição dos imóveis. Essa abordagem garante que a solução atenda aos interesses da população, visto que o município poderá optar por aquisições em conformidade com as necessidades habitacionais emergentes em diferentes áreas, adaptando-se às condições do mercado imobiliário local.

Por fim, essa estratégia de contratação facilita a execução do projeto de habitação social, permitindo ao município atender rapidamente a demanda por moradias. A entrega parcelada dos imóveis pode ser alinhada com o cronograma



ESTADO DO MARANHÃO
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA COLINAS – MA

PMNC/MAA

Folha: 000009

Rubrica: *Al*

de implementação do projeto, garantindo que as famílias sejam realocadas de maneira eficiente e organizada. Com isso, o parcelamento não apenas cumpre a função de garantir a obtenção de bens, mas também contribui para a eficiência administrativa, promovendo o atendimento à população de forma célere e eficaz.



RESULTADOS PRETENDIDOS

A implementação da solução escolhida, que é a compra de um imóvel urbano na Rua São Francisco, S/N, Centro, no município de Nova Colinas/MA, para a criação de um projeto habitacional de interesse social, apresenta resultados esperados significativos em termos de economicidade e melhor aproveitamento dos recursos disponíveis.

Em relação à economicidade, a aquisição do imóvel no mercado deve ser realizada através de uma análise criteriosa do valor de mercado, visando garantir o melhor custo-benefício. A escolha dessa solução permite a redução de custos operacionais associados à locação de espaços ou à construção em terrenos inadequados, além de evitar gastos adicionais com infraestrutura temporária. Por meio da compra desse imóvel especificamente para o projeto habitacional, a administração pública pode assegurar uma valorização futura da propriedade, maximizando assim a rentabilidade do investimento a longo prazo.

Quanto ao aproveitamento eficiente dos recursos humanos, materiais e financeiros, a aquisição do imóvel favorece a alocação organizada do orçamento municipal. Os recursos financeiros que seriam destinados a locações ou a investimentos em terrenos inadequados podem ser redirecionados para outras áreas do projeto, como a contratação de mão de obra local qualificada, aquisição de materiais de construção e outros insumos necessários para a execução das casas populares. Além disso, a rapidez na execução do projeto habitacional será potencializada, já que a compra de um imóvel pronto para construção facilita a implementação direta das moradias.

Por fim, a compra do imóvel urbano possibilita a integração com a comunidade local e a aplicação de práticas sustentáveis de construção e urbanização. Isso gera um impacto positivo social ao atender urgentemente as necessidades habitacionais da população, otimizando recursos e contribuindo para a melhoria da qualidade de vida em Nova Colinas/MA. Dessa forma, a solução proposta representa um passo estratégico em direção ao desenvolvimento da cidade, refletindo o comprometimento da Prefeitura Municipal com a economicidade e eficiência na gestão pública.



PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Para a efetivação da compra do imóvel urbano situado na Rua São Francisco, S/N, Centro, no município de Nova Colinas/MA, destinado à implantação de Projeto Habitacional de Interesse Social, é necessário adotar providências operacionais específicas para garantir uma implementação eficaz da solução escolhida.

Primeiramente, recomenda-se a realização de uma avaliação técnica do imóvel que comprove sua aptidão para o projeto habitacional. Isso envolve a contratação de profissionais capacitados para realizar estudos geotécnicos e ambientais, assegurando que o terreno atende às exigências necessárias para a construção segura das casas populares, compatíveis com as normas urbanísticas locais.

Adicionalmente, é imprescindível a elaboração de um levantamento topográfico detalhado do imóvel, que poderá fornecer informações relevantes sobre a configuração do terreno e suas características físicas. Este levantamento facilitará o planejamento arquitetônico e a correta alocação dos recursos financeiros para a obra.



ESTADO DO MARANHÃO
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA COLINAS – MA

PMNC/MAA

Folha: 000010

Rubrica: *[assinatura]*

Outro passo fundamental é a análise do potencial de infraestrutura do local. Para isso, recomenda-se a contratação de um especialista em urbanismo, que avaliará a acessibilidade do imóvel, a disponibilidade de serviços essenciais como abastecimento de água, esgoto, energia elétrica e pavimentação, dessa forma permitindo a identificação de eventuais necessidades de melhorias nesta infraestrutura para viabilizar a execução do projeto.

Em relação ao acompanhamento e fiscalização da obra após a aquisição do imóvel, a capacitação de servidores municipais pode ser necessária, especialmente em áreas específicas como gestão de projetos habitacionais e monitoramento de obras públicas. Essa capacitação deve ser justificada pela complexidade das obras previstas e pela necessidade de assegurar o uso eficiente dos recursos públicos, evitando desperdícios e garantindo a entrega adequada do projeto à população.

Por fim, é importante estabelecer parcerias com entidades locais, ONGs ou movimentos sociais que possam contribuir com conhecimento técnico ou apoio na execução do projeto habitacional. Essas parcerias podem enriquecer o desenvolvimento do projeto, promover sua aceitação pela comunidade e garantir que as soluções habitacionais atendam efetivamente às necessidades da população de Nova Colinas. Estas providências visam não apenas à economicidade e eficiência, mas também à eficácia no atendimento das demandas sociais da região.



CONTRATAÇÕES CORRELATAS

Na análise da necessidade de contratações correlatas e/ou interdependentes para a solução da compra do imóvel urbano destinado à implantação de um Projeto Habitacional de Interesse Social no município de Nova Colinas/MA, conclui-se que não há contratações adicionais que necessitem ser realizadas antes da aquisição da propriedade. A justificação para essa afirmação reside na natureza da solução escolhida, que é a compra de um imóvel já disponível e adequado para o propósito estabelecido.

A compra do imóvel em si já contempla as necessidades básicas para a realização do projeto habitacional. Após a aquisição, poderão surgir a necessidade de eventuais adequações prediais, como reformas ou reparos estruturais, mas estas ações não são pré-requisitos para a aquisição do imóvel. Portanto, enquanto podem haver necessidades futuras relacionadas ao imóvel, tais como manutenção preventiva ou corretiva e adaptações específicas para atender às responsabilidades do projeto habitacional, essas contratações não precisam ocorrer antes da compra.

Em resumo, a análise reafirma que, até o momento da contratação da solução escolhida, não existem dependências técnicas ou operacionais que exijam contratações correlatas ou interdependentes, sendo a compra do imóvel a única ação necessária a ser realizada neste estágio. Assim, a Prefeitura Municipal de Nova Colinas pode prosseguir com a aquisição do imóvel, sem a necessidade de outros contratos prévios, permitindo que as fases subsequentes do projeto sejam planejadas adequadamente após a efetivação da compra.



IMPACTOS AMBIENTAIS

Na compra do imóvel urbano localizado na Rua São Francisco, S/N, Centro, no município de Nova Colinas/MA, para a implantação de um Projeto Habitacional de Interesse Social, é essencial identificar os possíveis impactos ambientais relacionados à construção e operação das novas unidades habitacionais. A escolha por soluções de baixo impacto e eficiência energética deve ser priorizada.



ESTADO DO MARANHÃO
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA COLINAS - MA

PMNC/MAA

Folha: 000011

Rubrica: *[assinatura]*

Um dos principais impactos ambientais associados à compra do imóvel diz respeito à impermeabilização do solo, que pode aumentar o escoamento superficial e a inundações. Para mitigar esse impacto, recomenda-se a adoção de pisos permeáveis nas áreas comuns e jardins, bem como a instalação de sistemas de drenagem adequados que garantam a retenção de água da chuva, promovendo sua infiltração no solo.

Outro impacto relevante é o aumento do consumo energético durante a construção e operação das casas populares. Para combater isso, deve-se implementar medidas de eficiência energética, como a utilização de materiais sustentáveis e técnicas de construção que ofereçam isolamento térmico, reduzindo a necessidade de ar-condicionado e aquecedores. Além disso, a instalação de painéis solares pode contribuir para a geração de energia renovável in loco, diminuindo a dependência da rede elétrica convencional.

A gestão de resíduos gerados durante a construção é crítica. É importante estabelecer um plano de gerenciamento de resíduos que inclua a segregação adequada dos materiais recicláveis e não recicláveis, promovendo a reciclagem de componentes como madeira, metal e concreto. A criação de parcerias com cooperativas de catadores locais pode facilitar a coleta e encaminhamento desses resíduos a centros de reciclagem.

Considerando a logística reversa, ao final da vida útil dos imóveis, é fundamental planejar a destinação adequada de bens e possíveis refugos gerados. Isso inclui a previsão de mecanismos de devolução ou troca de materiais e equipamentos, quando pertinente, para garantir que sejam reciclados ou reaproveitados. O incentivo a práticas de reutilização de materiais e a educação da comunidade sobre descarte correto contribuirão significativamente para reduzir o impacto ambiental.

Em resumo, as propostas de mitigação focam na impermeabilização adequada do solo, na eficiência energética através da tecnologia e design das construções, na gestão responsável de resíduos e na implantação de uma logística reversa que atenda às necessidades futuras da população, garantindo assim a sustentabilidade do projeto habitacional em Nova Colinas.



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**.

Nova Colinas - MA, 30 de junho de 2025.

[assinatura]

SAMARA FERREIRA COELHO
Secretário Municipal de Administração e Finanças



ESTADO DO MARANHÃO
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA COLINAS – MA

PMNC/MAA

Folha: 000012

Rubrica:

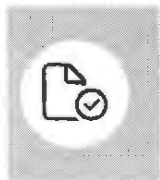
MAPA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS
Art. 18, inciso X da Lei 14.133/2021



Unidade Requisitante
Secretaria Municipal de Administração e Finanças



Equipe de Planejamento
SAMARA FERREIRA COELHO – Secretária de Administração e Finanças



Objeto Detalhado
Compra, de imóvel urbano localizado na Rua São Francisco, S/N, Centro, no município de Nova Colinas/MA, destinado à implantação de Projeto Habitacional de Interesse Social (casas populares), para atender as necessidades da população do município de Nova Colinas – MA.

O presente gerenciamento de riscos permite ações contínuas de planejamento, organização e controle dos recursos relacionados aos riscos que possam comprometer o sucesso do planejamento da contratação, da seleção do fornecedor e da gestão contratual.

O Mapa de Gerenciamento de Riscos contém a identificação e a análise dos principais riscos, consistindo na compreensão da natureza e determinação do nível de risco, que corresponde à combinação do impacto e de suas probabilidades que possam comprometer a efetividade da contratação, bem como o alcance dos resultados pretendidos com a solução a ser contratada.

Para cada risco identificado, definiu-se: a probabilidade de ocorrência dos eventos, os possíveis danos e impacto caso o risco ocorra, possíveis ações preventivas e de contingência (respostas aos riscos), bem como o registro e o acompanhamento das ações de tratamento dos riscos.

Para estimar o nível dos riscos, utilizou-se a matriz abaixo recomendada no Referencial Básico de Gestão de Riscos do TCU.

ESCALA DE PROBABILIDADES

PROBABILIDADE	DESCRIÇÃO DA PROBABILIDADE, DESCONSIDERANDO OS CONTROLES	PESO
Muito Baixa	Improvável. Em situações excepcionais, o evento poderá até ocorrer, mas nada nas circunstâncias indica essa possibilidade.	1
Baixa	Rara. De forma inesperada ou casual, o evento poderá ocorrer, pois as circunstâncias pouco indicam essa possibilidade.	2
Média	Possível. De alguma forma, o evento poderá ocorrer, pois as circunstâncias indicam moderadamente essa possibilidade.	5
Alta	Provável. De forma até esperada, o evento poderá ocorrer, pois as circunstâncias indicam fortemente essa possibilidade.	8
Muito Alta	Praticamente certa. De forma inequívoca, o evento ocorrerá, às circunstâncias indicam claramente essa possibilidade.	10



ESTADO DO MARANHÃO
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA COLINAS – MA

PMNC/MAA

Folha: 000013

Rubrica: *[assinatura]*

ESCALA DE CONSEQUÊNCIAS

IMPACTO	DESCRIÇÃO DA PROBABILIDADE, DESCONSIDERANDO OS CONTROLES	PESO
Muito Baixo	Mínimo impacto nos objetivos (estratégicos, operacionais, de informação/comunicação/divulgação ou de conformidade).	1
Baixo	Pequeno impacto nos objetivos (idem)	2
Médio	Moderado impacto nos objetivos (idem), porém recuperável.	5
Alto	Significativo impacto nos objetivos (idem), de difícil reversão	8
Muito Alto	Catastrófico impacto nos objetivos (idem), de forma irreversível.	10

MATRIZ DE RISCO

IMPACTO	MUITO ALTO	RISCO MÉDIO	RISCO MÉDIO	RISCO ALTO	RISCO EXTREMO	RISCO EXTREMO
	ALTO	RISCO BAIXO	RISCO MÉDIO	RISCO ALTO	RISCO ALTO	RISCO EXTREMO
	MÉDIO	RISCO BAIXO	RISCO MÉDIO	RISCO MÉDIO	RISCO ALTO	RISCO ALTO
	BAIXO	RISCO BAIXO	RISCO BAIXO	RISCO MÉDIO	RISCO MÉDIO	RISCO MÉDIO
	MUITO BAIXO	RISCO BAIXO	RISCO BAIXO	RISCO BAIXO	RISCO BAIXO	RISCO MÉDIO
		MUITO BAIXA	BAIXA	MÉDIA	ALTA	MUITO ALTA

PROBABILIDADE

Em atendimento ao inciso X do art. 18 da Lei 14.133/2021, o presente instrumento visa analisar os riscos que possam comprometer o sucesso da licitação e a boa execução contratual.

Risco Alto - Aquisição de imóvel com pendências documentais ou ônus

Etapa	Impacto	Probabilidade
Planejamento	Alto	Média

Dano

Compras de imóveis que possuem pendências registrais, dívidas tributárias, disputas judiciais ou outros ônus podem resultar na impossibilidade de transferência efetiva, perdas financeiras ou questionamentos jurídicos futuros.

Ações Preventivas

Responsável

Realização de due diligence imobiliária, incluindo análise de matrícula, certidões negativas de ônus e débitos, certidões forenses e fiscais.
Solicitação de parecer jurídico criterioso sobre a regularidade documental do imóvel antes da compra.

Ações de Contingência

Responsável



ESTADO DO MARANHÃO
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA COLINAS – MA

PMNC/MAA

Folha: 000014

Rubrica: *Al*

Suspender ou cancelar o processo aquisitivo caso identificados riscos impeditivos ou gravames substanciais.

Requerer judicialmente a desconstituição da compra, se descoberta pendência após assinatura.

Risco Alto - Aquisição de imóvel inadequado para fins habitacionais/social

Etapa	Impacto	Probabilidade
Planejamento	Alto	Média

Dano

A compra de imóvel que não atende aos requisitos legais urbanísticos, ambientais ou à finalidade social poderá comprometer o projeto, gerar contestação por órgãos de controle e inviabilizar o uso pretendido.

Ações Preventivas

Responsável

Realizar estudo técnico de viabilidade urbanística e ambiental do imóvel pretendido, com validação por órgão competente.

Verificar compatibilidade do imóvel com as diretrizes do plano diretor municipal e legislação específica para habitação social.

Ações de Contingência

Responsável

Buscar alternativas de adaptação do projeto ou reconsiderar outro imóvel apto.

Renegociar ou desfazer o negócio caso constatada impossibilidade de adequação.

Risco Extremo - Superavaliação ou subavaliação do valor de mercado do imóvel

Etapa	Impacto	Probabilidade
Planejamento	Muito Alto	Alta

Dano

Valoração inadequada pode ocasionar prejuízo ao erário (pagamento acima do valor real) ou inviabilizar a aquisição (se valor estiver subavaliado e for recusado pelo vendedor). Gera risco de responsabilização dos gestores.

Ações Preventivas

Responsável

Elaboração de laudo de avaliação por profissional habilitado e independente, conforme normas de avaliação de imóveis.

Submissão do laudo a validação por comissão ou setor de controle interno.

Ações de Contingência

Responsável

Revisar o valor com base em novas avaliações e pareceres, ajustando o processo conforme necessário.

Justificar tecnicamente a aceitação ou rejeição do valor perante órgãos de controle.

Nova Colinas - MA, 30 de junho de 2025.

S. Coelho
SAMARA FERREIRA COELHO
Secretário Municipal de Administração e Finanças

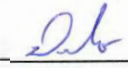
Rua São Francisco, s/n, Centro Nova Colinas – MA
CNPJ: 01.608.768/0001-05



ESTADO DO MARANHÃO
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA COLINAS - MA

PMNC/MA

Folha: 000015

Rubrica: 

TERMO DE REFERÊNCIA

Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. Compra, de imóvel urbano localizado na Rua São Francisco, S/N, Centro, no município de Nova Colinas/MA, destinado à implantação de Projeto Habitacional de Interesse Social (casas populares), para atender as necessidades da população do município de Nova Colinas - MA.

ITEM	DESCRIÇÃO DO OBJETO A SER CONTRATADO	QUANT.	UND.
1	Compra, de imóvel urbano localizado na Rua São Francisco, S/N, Centro, no município de Nova Colinas/MA, destinado à implantação de Projeto Habitacional de Interesse Social (casas populares), para atender as necessidades da população do município de Nova Colinas - MA.	12	MESES

1.2. O(s) serviço(s) objeto desta contratação são caracterizados como locação do imóvel comercial.

1.3. O prazo de vigência da contratação é de **05 (cinco) meses** contados da data da assinatura do contrato na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021, podendo ser prorrogado por até 10 anos na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021.

1.3.1. O serviço é enquadrado como continuado tendo em vista que não há interrupção na necessidade dos serviços a serem prestados, sendo a vigência plurianual mais vantajosa considerando a vantajosidade para a manutenção do contrato;

1.4. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual 2025, conforme consta das informações básicas deste termo de referência.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

3.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a aquisição de imóvel urbano, localizado à Rua São Francisco, s/n, Centro, no município de Nova Colinas/MA, destinado à implantação de Projeto Habitacional de Interesse Social (casas populares), com a finalidade de atender às demandas habitacionais da população de baixa renda do município e promover a melhoria da qualidade de vida, em conformidade com as diretrizes da política pública municipal de habitação.

3.2. Considerando a ausência de imóveis pertencentes ao patrimônio público municipal com localização, características físicas e infraestrutura compatíveis com os requisitos do projeto habitacional pretendido, a aquisição do referido imóvel configura-se como medida mais viável e oportuna. O bem imóvel em questão atende aos critérios essenciais de localização estratégica, acesso facilitado, viabilidade urbanística e condições técnicas adequadas à implantação do empreendimento de interesse social.

3.3. Ressalta-se que a presente contratação possui natureza exclusivamente aquisitiva, não gerando qualquer vínculo de natureza empregatícia ou contratual continuada entre as partes após a transferência da titularidade do bem. É vedada a criação de obrigações acessórias que descaracterizem a natureza jurídica da aquisição, garantindo a autonomia e legalidade do processo de compra e sua finalidade pública.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO



ESTADO DO MARANHÃO
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA COLINAS - MA

PMNC/MA

Folha: 000016

Rubrica: *[assinatura]*

4.1. A modalidade sugerida por esta contratação é a Inexigibilidade de Licitação, conforme fundamentação disposta no subitem abaixo.

4.2. Execução dos serviços durante vigência do contrato, objeto deste termo de referência, está devidamente fundamentada na Lei nº 14.133/2021, que estabelece normas gerais de licitação e contratação para as Administrações Públicas, prevê em seu artigo 74, III, "c" da Lei Federal 14.133/2021 quando pode ocorrer a dispensa de licitação.

Subcontratação

4.3. Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

Garantia da contratação

4.6. Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, pelas razões constantes do Estudo Técnico Preliminar.

5. EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. A presente contratação tem por objeto a aquisição de imóvel urbano localizado à Rua São Francisco, s/n, Centro, no município de Nova Colinas/MA, destinado à implantação de Projeto Habitacional de Interesse Social (casas populares), com o objetivo de atender às demandas habitacionais da população de baixa renda do município, promovendo inclusão social e melhoria das condições de moradia.

5.2. A contratação será realizada por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso X, da Lei nº 14.133/2021, considerando que o imóvel em questão apresenta características peculiares de localização, acesso, infraestrutura e disponibilidade, que o tornam singular e adequado à finalidade pública proposta, inviabilizando a competição com outros imóveis similares. A escolha do bem está tecnicamente justificada e acompanhada de avaliação prévia de compatibilidade do preço com os valores de mercado, conforme laudo emitido por profissional habilitado.

5.3. O imóvel a ser adquirido deverá apresentar condições legais e físicas compatíveis com o uso pretendido, incluindo: matrícula registrada em cartório de registro de imóveis, inexistência de ônus ou restrições que impeçam a alienação, acesso por via pública, e infraestrutura básica existente ou viável para implantação do projeto habitacional, como energia elétrica, rede de água e esgoto, e zoneamento compatível com uso residencial.

5.4. Após a conclusão do processo de aquisição e transferência de titularidade, a Administração Municipal poderá realizar, conforme planejamento próprio e em conformidade com os parâmetros legais e urbanísticos, as obras, adaptações ou intervenções necessárias à implantação do Projeto Habitacional, com vistas à construção de unidades residenciais de interesse social, respeitando os princípios da acessibilidade, segurança e sustentabilidade.

6. GESTÃO DO CONTRATO

6.1. 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.

6.2. 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**.

6.3. 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.

6.4. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

6.5. 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 conterà



ESTADO DO MARANHÃO
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA COLINAS - MA

PMNC/MA

Folha: 000017

Rubrica: 

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.

Preposto

6.6. A Contratada designará formalmente o preposto da empresa, antes do início da prestação dos serviços, indicando no instrumento os poderes e deveres em relação à execução do objeto contratado.

6.7. A Contratante poderá recusar, desde que justificadamente, a indicação ou a manutenção do preposto da empresa, hipótese em que a Contratada designará outro para o exercício da atividade.

Fiscalização

6.8. 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

6.9. 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.

6.10. 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. (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, §1º);

6.11. Identificada qualquer inexecução ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção;

6.12. 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.

6.13. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprezadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato;

6.14. O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou à prorrogação contratual.

Fiscalização Administrativa

6.15. 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.

6.16. 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

6.17. 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.

6.18. 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.



ESTADO DO MARANHÃO
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA COLINAS - MA

PMNC/MA

Folha: 000018

Rubrica: *Jo*

6.19. 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 obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.

6.20. 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.

6.21. 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.

6.22. 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.

6.23. 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.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO.

7.1.1. Será indicada a retenção ou glosa no pagamento, proporcional à irregularidade verificada, sem prejuízo das sanções cabíveis, caso se constate que a Contratada:

7.1.1.1. não produzir os resultados acordados,

7.1.1.2. deixar de executar, ou não executar com a qualidade mínima exigida as atividades contratadas; ou

7.1.1.3. deixar de utilizar materiais e recursos humanos exigidos para a execução do serviço, ou utilizá-los com qualidade ou quantidade inferior à demandada.

Do recebimento

7.2. Os serviços serão recebidos provisoriamente, no prazo de 05 (cinco) dias, pelos fiscais técnico e administrativo, mediante termos detalhados, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico e administrativo. (Art. 140, I, a, da Lei nº 14.133, de 2021)

7.3. O prazo da disposição acima será contado do recebimento de comunicação de cobrança oriunda do contratado com a comprovação da prestação dos serviços a que se referem a parcela a ser paga.

7.4. O fiscal técnico do contrato realizará o recebimento provisório do objeto do contrato mediante termo detalhado que comprove o cumprimento das exigências de caráter técnico.

7.5. O fiscal administrativo do contrato realizará o recebimento provisório do objeto do contrato mediante termo detalhado que comprove o cumprimento das exigências de caráter administrativo.

7.6. O fiscal setorial do contrato, quando houver, realizará o recebimento provisório sob o ponto de vista técnico e administrativo.

7.7. Para efeito de recebimento provisório, ao final de cada período de faturamento, o fiscal técnico do contrato irá apurar o resultado das avaliações da execução do objeto e, se for o caso, a análise do desempenho e qualidade da prestação dos serviços realizados em consonância com os indicadores previstos, que poderá resultar no redimensionamento de valores a serem pagos à contratada, registrando em relatório a ser encaminhado ao gestor do contrato.

7.7.1. Será considerado como ocorrido o recebimento provisório com a entrega do termo detalhado ou, em havendo mais de um a ser feito, com a entrega do último;



ESTADO DO MARANHÃO
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA COLINAS - MA

PMNC/MA

Folha: 000019

Rubrica: *[assinatura]*

7.7.2. O Contratado fica obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no todo ou em parte, o objeto em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou materiais empregados, cabendo à fiscalização não atestar a última e/ou única medição de serviços até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no Recebimento Provisório.

7.7.3. A fiscalização não efetuará o ateste da última e/ou única medição de serviços até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no Recebimento Provisório. (Art. 119 c/c art. 140 da Lei nº 14133, de 2021)

7.7.4. O recebimento provisório também ficará sujeito, quando cabível, à conclusão de todos os testes de campo e à entrega dos Manuais e Instruções exigíveis.

7.7.5. Os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes neste Termo de Referência e na proposta, sem prejuízo da aplicação das penalidades.

7.8. Quando a fiscalização for exercida por um único servidor, o Termo Detalhado deverá conter o registro, a análise e a conclusão acerca das ocorrências na execução do contrato, em relação à fiscalização técnica e administrativa e demais documentos que julgar necessários, devendo encaminhá-los ao gestor do contrato para recebimento definitivo.

7.9. No caso de controvérsia sobre a execução do objeto, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, deverá ser observado o teor do art. 143 da Lei nº 14.133, de 2021, comunicando-se à empresa para emissão de Nota Fiscal no que pertine à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento.

7.10. Nenhum prazo de recebimento ocorrerá enquanto pendente a solução, pelo contratado, de inconsistências verificadas na execução do objeto ou no instrumento de cobrança.

7.11. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

Liquidação

7.12. Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de dez dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período.

7.13. O prazo de que trata o item anterior será reduzido à metade, mantendo-se a possibilidade de prorrogação, nos casos de contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II do art. 75 da Lei nº 14.133, de 2021

7.14. Para fins de liquidação, o setor competente deve verificar se a Nota Fiscal ou Fatura apresentada expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

- 7.14.1. a data da emissão;
- 7.14.2. os dados do contrato e do órgão contratante;
- 7.14.3. o período respectivo de execução do contrato;
- 7.14.4. o valor a pagar; e
- 7.14.5. eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

7.15. Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal/Fatura, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus à contratante;

7.16. A Nota Fiscal ou Fatura deverá ser obrigatoriamente acompanhada da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta on-line ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133/2021.



ESTADO DO MARANHÃO
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA COLINAS - MA

PMNC/MA

Folha: 000020

Rubrica: *[assinatura]*

7.17. A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para: a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas no edital; b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas.

7.18. Constatando-se, junto ao SICAF, a 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.

7.19. 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.

7.20. 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.

7.21. 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 junto ao SICAF.

Prazo de pagamento

7.22. O pagamento será efetuado no prazo máximo de até dez dias úteis, contados da finalização da liquidação da despesa, conforme seção anterior, nos termos da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022.

7.23. No caso de atraso pelo Contratante, os valores devidos ao contratado serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice IPCA de correção monetária.

Forma de pagamento

7.24. O pagamento será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

7.25. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

7.26. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável, quando for o caso.

7.26.1. 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, quando for o caso.

7.27. O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E REGIME DE EXECUÇÃO

Forma de seleção e critério de julgamento da proposta

8.1. O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de DISPENSA DE LICITAÇÃO, com adoção do critério de julgamento pelo MENOR PREÇO.

Regime de execução

8.2. O regime de execução do contrato será **empreitada por preço global**.

Exigências de habilitação

8.3. Para fins de habilitação, deverá o licitante comprovar os seguintes requisitos:



ESTADO DO MARANHÃO
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA COLINAS - MA

PMNC/MA

Folha: 000021

Rubrica: *Al*

Habilitação jurídica

- 8.4. Pessoa física: cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;
- 8.5. Empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;
- 8.6. Microempreendedor Individual - MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/empreendedor>;
- 8.7. Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal – SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI: inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;
- 8.8. Sociedade empresária estrangeira: portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme Instrução Normativa DREI/ME n.º 77, de 18 de março de 2020.
- 8.9. Sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;
- 8.10. Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária: inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz
- 8.11. Sociedade cooperativa: ata de fundação e estatuto social, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, além do registro de que trata o art. 107 da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro 1971.
- 8.12. Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

Habilitação fiscal, social e trabalhista

- 8.13. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;
- 8.14. Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.
- 8.15. Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);
- 8.16. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;
- 8.17. Prova de inscrição no cadastro de contribuintes [Estadual/Distrital] ou [Municipal/Distrital] relativo ao domicílio ou sede do fornecedor, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;
- 8.18. Prova de regularidade com a Fazenda [Estadual/Distrital] ou [Municipal/Distrital] do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;



ESTADO DO MARANHÃO
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA COLINAS - MA

PMNC/MA

Folha: 000022

Rubrica:

[Handwritten signature]

8.19. Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos [Estadual/Distrital] ou [Municipal/Distrital] relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei.

8.20. O fornecedor enquadrado como microempreendedor individual que pretenda auferir os benefícios do tratamento diferenciado previstos na Lei Complementar n. 123, de 2006, estará dispensado da prova de inscrição nos cadastros de contribuintes estadual e municipal.

Qualificação Econômico-Financeira

8.21. certidão negativa de insolvência civil expedida pelo distribuidor do domicílio ou sede do licitante, caso se trate de pessoa física, desde que admitida a sua participação na licitação, ou de sociedade simples;

8.22. certidão negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede do fornecedor - Lei nº 14.133, de 2021, art. 69, caput, inciso II);

8.23. Balanço patrimonial, demonstração de resultado de exercício e demais demonstrações contábeis dos 2 (dois) últimos exercícios sociais, comprovando:

8.23.1. índices de Liquidez Geral (LG), Liquidez Corrente (LC), e Solvência Geral (SG) superiores a 1 (um);

8.23.2. As empresas criadas no exercício financeiro da licitação deverão atender a todas as exigências da habilitação e poderão substituir os demonstrativos contábeis pelo balanço de abertura; e

8.23.3. Os documentos referidos acima limitar-se-ão ao último exercício no caso de a pessoa jurídica ter sido constituída há menos de 2 (dois) anos.

8.23.4. Os documentos referidos acima deverão ser exigidos com base no limite definido pela Receita Federal do Brasil para transmissão da Escrituração Contábil Digital - ECD ao Sped.

8.24. Caso a empresa licitante apresente resultado inferior ou igual a 1 (um) em qualquer dos índices de Liquidez Geral (LG), Solvência Geral (SG) e Liquidez Corrente (LC), será exigido para fins de habilitação [patrimônio líquido mínimo] de 10

8.25. As empresas criadas no exercício financeiro da licitação deverão atender a todas as exigências da habilitação e poderão substituir os demonstrativos contábeis pelo balanço de abertura. (Lei nº 14.133, de 2021, art. 65, §1º).

8.26. O atendimento dos índices econômicos previstos neste item deverá ser atestado mediante declaração assinada por profissional habilitado da área contábil, apresentada pelo fornecedor.

Qualificação Técnica

8.27. Declaração de que o licitante tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da licitação;

8.28. A declaração acima poderá ser substituída por declaração formal assinada pelo responsável técnico do licitante acerca do conhecimento pleno das condições e peculiaridades da contratação.

8.29. Comprovação de aptidão para execução de serviço de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior com o objeto desta contratação, ou com o item pertinente, por meio da apresentação de certidões ou atestados, por pessoas jurídicas de direito público ou privado, ou regularmente emitido(s) pelo conselho profissional competente, quando for o caso.

8.29.1. Para fins da comprovação de que trata este subitem, os atestados deverão dizer respeito a

8.29.2. Será admitida, para fins de comprovação de quantitativo mínimo, a apresentação e o somatório de diferentes atestados executados de forma concomitante.

8.29.3. Os atestados de capacidade técnica poderão ser apresentados em nome da matriz ou da filial da empresa licitante.



ESTADO DO MARANHÃO
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA COLINAS - MA

PMNC/MA

Folha: 000023

Rubrica: *Sl*

8.29.4. O licitante disponibilizará todas as informações necessárias à comprovação da legitimidade dos atestados, apresentando, quando solicitado pela Administração, cópia do contrato que deu suporte à contratação, endereço atual da contratante e local em que foi executado o objeto contratado, dentre outros documentos.

8.30. Caso admitida a participação de cooperativas, será exigida a seguinte documentação complementar:

8.30.1. A relação dos cooperados que atendem aos requisitos técnicos exigidos para a contratação e que executarão o contrato, com as respectivas atas de inscrição e a comprovação de que estão domiciliados na localidade da sede da cooperativa, respeitado o disposto nos arts. 4º, inciso XI, 21, inciso I e 42, §§2º a 6º da Lei n. 5.764, de 1971;

8.30.2. A declaração de regularidade de situação do contribuinte individual – DRSCI, para cada um dos cooperados indicados;

8.30.3. A comprovação do capital social proporcional ao número de cooperados necessários à prestação do serviço;

8.30.4. O registro previsto na Lei n. 5.764, de 1971, art. 107;

8.30.5. A comprovação de integração das respectivas quotas-partes por parte dos cooperados que executarão o contrato;

8.30.6. Os seguintes documentos para a comprovação da regularidade jurídica da cooperativa: a) ata de fundação; b) estatuto social com a ata da assembleia que o aprovou; c) regimento dos fundos instituídos pelos cooperados, com a ata da assembleia; d) editais de convocação das três últimas assembleias gerais extraordinárias; e) três registros de presença dos cooperados que executarão o contrato em assembleias gerais ou nas reuniões seccionais; e f) ata da sessão que os cooperados autorizaram a cooperativa a contratar o objeto da licitação; e

8.30.7. A última auditoria contábil-financeira da cooperativa, conforme dispõe o art. 112 da Lei n. 5.764, de 1971, ou uma declaração, sob as penas da lei, de que tal auditoria não foi exigida pelo órgão fiscalizador

9. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1. O custo estimado total da contratação é de **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, conforme custos unitários apostos na [tabela acima] OU [em anexo].

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da 2025.

10.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação DO TR PELA AUTORIDADE COMPETENTE.

Nova Colinas – MA, 30 de junho de 2025.



SAMARA FERREIRA COELHO
Secretária Municipal de Administração e Finanças



ESTADO DO MARANHÃO
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA COLINAS - MA

PMNC/MA

Folha: 0000/4

Rubrica: *Al*

Nova Colinas - MA, 01 de julho de 2025.

Ao S.r.,

RAIMUNDO COELHO DOS SANTOS

CPF nº ***.925.853-**

Endereço: Avenida São Francisco 10, S/N, Centro, CEP: 65808-000, na cidade de Nova Colinas – MA.

Prezado Senhor,

Tendo em vista a necessidade municipal na compra, de imóvel urbano localizado na Rua São Francisco, S/N, Centro, no município de Nova Colinas/MA, destinado à implantação de Projeto Habitacional de Interesse Social (casas populares), para atender as necessidades da população do município de Nova Colinas - MA, **SOLICITAMOS** com maior brevidade possível, os seguintes documentos necessários:

1.2. Regularidade jurídica:

1.2.1. Documentos pessoais dos sócios;

1.3. Regularidade fiscal e trabalhista:

1.3.1. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso.

1.3.2. Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02/10/2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.

1.3.3. Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS),

1.3.4. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a justiça do trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943,

1.3.5. Prova de inscrição no cadastro de contribuintes **municipal**, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual,

1.3.6. Prova de regularidade com a **fazenda municipal** do domicílio ou sede do licitante, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre,

1.3.7. Caso o licitante seja considerado isento dos tributos **municipais** relacionados ao objeto licitatório, deverá comprovar tal condição mediante declaração da Fazenda Estadual do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei,



ESTADO DO MARANHÃO
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA COLINAS - MA

PMNC/MA

Folha: 000025

Rubrica: *[Handwritten Signature]*

1.4. Critérios de **QUALIFICAÇÃO TÉCNICA** a serem atendidas pelo fornecedor serão:

1.4.1. Comprovação de exclusividade do produto/serviço ofertado.

Atenciosamente,

[Handwritten Signature]
SAMARA FERREIRA COELHO

Secretária Municipal de Administração e Finanças



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA COLINAS-MA
CNPJ: 01.608.768/0001-05



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Imóvel Urbano

Nova Colinas/MA

JUNHO/2025



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA COLINAS-MA
CNPJ: 01.608.768/0001-05



LAUDO DE AVALIAÇÃO

FICHA RESUMO

Objeto

Imóvel Urbano

Objetivo

Determinação do Valor de mercado de venda

Finalidade

Implantação de projeto habitacional de interesse social (casas populares).

Localização

Rua São Francisco, s/n, Centro, Nova Colinas/MA.

Área Terreno

9.586,00 m²

Área Benfeitoria(s)

Não há.

Proprietário

Raimundo Coelho dos Santos

Resultados da avaliação

Valor de mercado do imóvel R\$ 255.000,00

Avaliador

Eng. Laíse Vargas

Nova Colinas/MA, junho de 2025



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA COLINAS-MA
CNPJ: 01.608.768/0001-05



1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Prefeitura Municipal de Nova Colinas/MA

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

A presente avaliação tem como objetivo estimar o valor de mercado do imóvel urbano descrito, para fins de aquisição pelo poder público, com intuito de implantação de projeto habitacional de interesse social (casas populares).

3. FINALIDADE

Implantação de projeto habitacional de interesse social (casas populares).

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este laudo segue as orientações das Normas Técnicas da ABNT: Avaliação de Bens, NBR 14653-1:2019 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14653-3:2019 - Parte 2 (Avaliação de Imóveis Urbanos), e baseia-se: Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia **04/06/2025**.

Não foram efetuadas investigações específicas referente a defeito de títulos, invasões, superposições de divisas e outros, por não integrarem ao objetivo desta avaliação.

As informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa-fé.

5. PROPRIETÁRIO

Raimundo Coelho dos Santos

CPF: 351.925.853-68

6. ENDEREÇO

Rua São Francisco, s/n, Centro, Nova Colinas

7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1 VISTORIA

Data: 04/06/2025

() Ocupado (autorizado): _____

() Ocupado (não autorizado): _____

(x) Desocupado: o terreno encontra-se desocupado e sem benfeitorias.

() Outros: _____



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA COLINAS-MA
CNPJ: 01.608.768/0001-05



7.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL



Latitude: 7°06'52.0"S Longitude: 46°15'39.6"W Fonte: Google Earth (2025)

Identificação

Trata-se de terreno totalizando a área de 9.586,00 m², situado na Rua São Francisco, Centro, no município de Nova Colinas – MA. Tendo como coordenadas geográficas para referência da propriedade: Latitude 7°06'52.0"S e Longitude 46°15'39.6"W.

Possui topografia com declividade para o fundo. A Rua que dá acesso ao terreno é pavimentada.

Características da região e entorno

Atividade predominante: Residencial

Pavimentação do logradouro: não há

Pavimentação do passeio: não há

Infraestrutura e serviços públicos: Água potável, Energia elétrica, Iluminação pública, Pavimentação, Coleta de lixo

Condição de ocupação*

Ocupado

Desocupado

*Conforme verificado na data de vistoria.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA COLINAS-MA
CNPJ: 01.608.768/0001-05



8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

- | | | | |
|-------------------------|---|--|-----------------------------------|
| - Desempenho do mercado | <input type="checkbox"/> desaquecido | <input checked="" type="checkbox"/> normal | <input type="checkbox"/> aquecido |
| - Número de ofertas | <input checked="" type="checkbox"/> baixo | <input type="checkbox"/> médio | <input type="checkbox"/> alto |
| - Liquidez | <input type="checkbox"/> baixa | <input checked="" type="checkbox"/> média | <input type="checkbox"/> alta |
| - Absorção pelo mercado | <input type="checkbox"/> demorada | <input checked="" type="checkbox"/> normal | <input type="checkbox"/> rápida |

9. METODOLOGIA

Para o presente trabalho adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor do imóvel que se alicerça em pesquisa de mercado envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor do imóvel avaliando.

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Em função das particularidades do imóvel avaliando e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14653-2:2011, o presente laudo de avaliação possui **Grau de Fundamentação I.**

11. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Com base no exposto, localização, preço de mercado atual e a experiência em avaliações recentes, avaliamos o imóvel urbano (considerando o valor da terra nua, quando não houver benfeitorias averbadas) a razão de R\$ 26,47 por m², desta forma, de acordo com a área de 9.586,00 m² apresentada, podemos definir:

Para a determinação do valor total do terreno aplicaremos a fórmula abaixo:

Valor do Imóvel = Área do Imóvel X Média do valor do m² das amostras

Valor do imóvel = 9.586,00 m² X R\$ 26,47 m² = **R\$ 253.741,42**

Valor arredondado (até 1%) = **R\$ 253.000,00**

Limite inferior = R\$ 227.700,00 (variação até o máximo de 10% - inferior)

Limite superior = R\$ 278.300,00 (variação até o máximo de 10% - superior)



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA COLINAS-MA
CNPJ: 01.608.768/0001-05



12. CONCLUSÃO

O terreno apresenta características compatíveis com a finalidade de habitação popular e localização adequada para urbanização. A avaliação considerou dados técnicos, físicos e mercadológicos.

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, e adotando-se até o limite de 1%, conforme NBR 14.653-1:2001, tem-se o seguinte valor:

<p>VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL:</p> <p>R\$ 255.000,00</p> <p>(DUZENTOS E CINQUENTA E CINCO MIL REAIS)</p> <p>Data de referência: JUNHO/2025</p>

E nada mais tendo a acrescentar encerro o presente laudo, sendo todas as folhas rubricadas, com exceção desta última, que está assinada e datada.

Nova Colinas, 10 de junho de 2025

Laise Vargas

Engenheira Civil – CREA 1118701925



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA COLINAS-MA
CNPJ: 01.608.768/0001-05



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1. Vista do acesso ao imóvel.



Foto 2. Vista do imóvel.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



941
MS.
000033
Assinatura

CARTÓRIO DO 2º OFFÍCIO
P. A. Lucas
Maria Alice Albuquerque e Silva
Empreiteira e Escritora - Escritura
Maria da Conceição da Silva Vieira
P. A. - 1993

REGISTRO CIVIL

ESTADO DE MARANHÃO
COMARCA DE BALSAS
MUNICÍPIO DE BALSAS
DISTRITO DE BALSAS

MARIA ALICE ALBUQUERQUE E SILVA

Oficial _____ do Registro Civil

CERTIDÃO DE CASAMENTO

CERTIFICO que, sob o nº 1.161, à fls. 155, do livro nº 15
de Registro de Casamentos, verifiquei constar que no dia 30 de Dezembro
de 1993, foi feito o casamento de RAIMUNDO COELHO DOS SANTOS e ELIZETE
RÊGO AQUINO

XXXXX

contraído perante o Juiz de paz Sr. Homérico Gomes do Rego.
e as testemunhas Madalena dos Santos Martins, José Martins dos Santos
e Maria da Silva Ribeiro e outros

XXXXXXXX

Ele, nascido em Balsas-MA
XXXXX aos 28 de Setembro de 1968
profissão lavrador, domiciliado
Sítio do Meio-Balsas-MA; filho de
LUIS GONZAGA COELHO e MARIA DE JESUS COELHO DOS SANTOS.

XXXXXXXXXX

Ela, nascida em Canto dos Currais-Portaleza dos Nogueiras-MA
XXXXXX aos 25 de outubro de 1971
profissão professora, domiciliada
Canto dos Currais-Portaleza dos Nogueiras-MA; filha de
ABDORAL DA SILVA RÊGO e de ANESIA RÊGO DE AQUINO.

XXXXXXXXXX

a qual passou assinar-se ELIZETE AQUINO DOS SANTOS.

Foram apresentados os documentos a que se refere o art. 180 Nos I, II e IV
do Código Civil Brasileiro. - Observações: casamento celebrado religioso com
efeito civil e sob o regime da Comunhão Parcial de Bens.

O referido é verdade e dou fé.
Balsas-MA 19 de junho de 19 95

D. B. e S. _____

Maria Alice Albuquerque e Silva
OFICIAL



CARTÓRIO ÚNICO
SERVENTIA EXTRAJUDICIAL
NOVA COLINAS - MA

Comarca de Balsas – Estado do Maranhão
Av. José Sarney nº 22 - Centro – CEP: 65.808-000 – Fone: (99) 3602-1022
CNPJ – 18.865.911/0001-47 cartorionovacolinasm@gmail.com
Telmo Hegele Junior Tabelião e Registrador



Mun. de Nova Colinas
000034
Assinatura

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNM: 156877.2.0000040-90

CERTIFICO que a presente é reprodução autêntica da **Matrícula nº0040, do Livro 2, ficha nº01, do Registro Geral de Imóveis, Protocolo nº 0089, 06 de janeiro de 2014.**=====

IMÓVEL: Uma área de terras denominada **CANTO DOS CURRAIS, Data Picos**, no município de Nova Colinas/MA, com a área de **4,00,00ha(quatro hectares)**. Cadastrado no INCRA sob nº 9500414042924 e na Receita Federal NIRF nº 6.480.026-1.

PROPRIETÁRIO: **RAIMUNDO COELHO DOS SANTOS** lavrador, nascido em 28/09/1968, portador da Cédula de Identidade RG nº 1.252.396/SSP-MA, exp. em 08/12/1987 e inscrito no CPF/MF sob nº 351.925.853-68 e sua esposa **ELIZETE AQUINO DOS SANTOS**, do lar, nascida em 25/01/1971 e inscrita no CPF/MF sob nº 803.423.373-00, ambos brasileiros, casados entre si sob o regime da comunhão parcial de bens nos termos do assento de casamento lavrado no Registro Civil de Balsas/MA., Livro B-Aux-15, toalha 155. Termo nº 1.161 em 19/06/1995. residentes e domiciliados à Avenida Diolindo de Paula Ribeiro, s n. Centro, na cidade de Nova Colinas/MA. REGISTRO ANTERIOR: R-01-4.600, fls. 26" do Livro nº 2-Q de Registro Geral de Imóveis deste Termo. O referido é verdade e dou fé. FORTALEZA DOS NOGUEIRAS-MA, 16 de agosto de 2005. O OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS: (ass.) *Alúcio Augusto Braúna Magalhães*.=====

R-01-5.057: Procede-se a esta averbação nos termos da escritura pública declaratória de desmembramento de imóvel rural lavrada neste Tabelionato. Livro nº 39. fls. 45, em 12/08/2005, em que é parte **RAIMUNDO COELHO DOS SANTOS**, já qualificado, PARA DESMEMBRAR o imóvel constante da presente matrícula, do todo maior, registrado sob nº R-01-4.600, fls. 267 do Livro nº 2-Q de Registro Geral de Imóveis deste Termo, e fica doravante caracterizado como propriedade individual e independente do todo maior e desta forma, o proprietário irá administrar, ou destiná-lo a qualquer outro fim que lhes convier, para que produza seus jurídicos e legais efeitos. Dou fé FORTALEZA DOS NOGUEIRAS/MA, 12 de agosto de 2005. FORTALEZA DOS NOGUEIRAS MA, 16 de agosto de 2005. O OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS: (ass.) *Alúcio Augusto Braúna Magalhães*.=====

AV-02-5.057: A requerimento do proprietário **RAIMUNDO COELHO DOS SANTOS**, que juntou cópia do Decreto nº 08 2005, datado de 23 de agosto de 2005, procede-se a esta averbação para constar que o imóvel da presente matrícula está compreendido nos limites do perímetro urbano da cidade de Nova Colinas/MA, para todos os fins administrativos, urbanísticos e tributários. Dou fé. FORTALEZA DOS NOGUEIRAS/MA, 29 de agosto de 2005. O OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS: (ass.) *Alúcio Augusto Braúna Magalhães*.=====

Era o que continha no Livro supramencionado e aqui fielmente digitado a que se reporto e dá fé. FORTALEZA DOS NOGUEIRAS/MA, 04 de dezembro de 2013. EU. OFICIAL SUBSTITUTO DO REGISTRO, A FIZ DIGITAR, SUBSCREVI E ASSINO COM MEU SINAL PÚBLICO.=====

Dou fé da transcrição integral acima, contida na matrícula nº 5.057, Livro 2-S, fls. 124 do CRI de Fortaleza dos Nogueiras-MA, e que agora terá continuidade no CRI de Nova Colinas-MA mediante a matrícula nº 0040. Nova Colinas-MA, 06 de janeiro de 2014. Telmo Hegele Junior, Registrador de Imóveis. Selo de Fiscalização nº 000018141027 e 000018141028. Emolumentos e FERC: R\$ 20,80 cod.tab: 16.1. pela prenotação e R\$ 49,10

Página 1 de 2



CARTÓRIO ÚNICO
SERVENTIA EXTRAJUDICIAL
NOVA COLINAS - MA

Comarca de Balsas – Estado do Maranhão
Av. José Sarney nº 22 - Centro – CEP: 65.808-000 – Fone: (99) 3602-1022
CNPJ – 18.865.911/0001-47 cartorionovacolinas@gmail.com
Telmo Hegele Junior Tabelião e Registrador



cod.tab: 16.2. pela abertura de matrícula. **Dou Fé.** Nova Colinas-MA, 06 de janeiro de 2014.
Telmo Hegele Junior Registrador de Imóveis. =====

Nada mais. É o que consta ao que foi requerido, e, aqui fielmente digitado, extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6.015/73. Eu, Ricardo da Silva Fialho, Escrevente Autorizado, a digitei assino com sinal público que faço uso. **PRAZO DE VALIDADE: 30 (Trinta) dias**, conforme art. 557 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Maranhão.

Nova Colinas/MA, 30 de maio de 2025.

Ricardo da Silva Fialho, Escrevente Autorizado

<p>Poder Judiciário – TJMA Selo: CERINT1568779HEZUGDVXC5ZNK68 30/05/2025 09:29:24, Ato: 16.24.4, Parte(s): RAIMUNDO COELHO DOS SANTOS Total R\$ 96,90 Emol R\$ 87,31 FERC R\$ 2,61 FADEP R\$ 3,49 FEMP R\$ 3,49 Consulte em https://selo.tjma.jus.br</p>	
<p>Poder Judiciário – TJMA Selo: CERELE156877Y9GU424AW512W617 30/05/2025 09:30:31, Ato: 16.24.4.1, Parte(s): RAIMUNDO COELHO DOS SANTOS Total R\$ 9,64 Emol R\$ 8,70 FERC R\$ 0,26 FADEP R\$ 0,34 FEMP R\$ 0,34 Consulte em https://selo.tjma.jus.br</p>	



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: Q7FZD-T35EA-6XU2G-32TMZ

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Telmo Hegele Junior (CPF 832.687.231-87)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

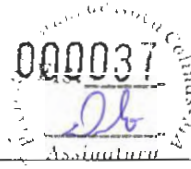
<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Q7FZD-T35EA-6XU2G-32TMZ>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>



DANFE - DOCUMENTO AUXILIAR DA NOTA FISCAL DE ENERGIA ELÉTRICA ELETRÔNICA
Equatorial Maranhão Distribuidora de Energia S.A.
 CNPJ: 06.272.793/0001-84 | Insc. Estadual: 120.515.11-3
 Alameda A, Qd SQS, nº100, Loteamento Quitandinha,
 Altos do Calhau - São Luis - MA CEP: 65.070-900



2ª Via
 Página 1/1

Classificação: Residencial Pleno		Tipo de Fornecimento: TRIFÁSICO	
Tensão Nominal Disp: 220 V Lim Min: 202 V Lim Max: 231 V			
RAIMUNDO COELHO DOS SANTOS INSTALAÇÃO: 10837855 CPF: ***.925.85-*** AV SAO FRANCISCO, 10, SN SN CEP: 65808-000 CENTRO - NOVA COLINAS - MA			
		Parcelo de Negócio	
		10837901	
		Conta Contrato	
		3015364555	
Conta Mês	Vencimento	Total a Pagar	
05/2025	12/06/2025	R\$ 113,50	

Data das Leituras	Leitura Anterior	Leitura Atual	Nº de Dias	Próxima Leitura
	29/04/2025	29/05/2025	30	27/06/2025

NOTA FISCAL Nº 121146785 - SÉRIE 000 /
 DATA DE EMISSÃO: 30/05/2025
 Consulte pela Chave de Acesso em:
<https://dfe-portal.svrs.rs.gov.br/NF3E/Consulta>
 chave de acesso:
 21250506272793000184660001211467851088528622
 Protocolo de autorização: 3212500014264613 -
 30/05/2025 às 11:48:40

INFORMAÇÕES PARA O CLIENTE

● Períodos: Band. Tarif.: Verde : 30/04 - 30/04 Amarela : 01/05 - 29/05 ● Demonstrativos de Saldos em kWh referente a Mini e Micro Geração, conforme REN Nº 1059/2023. ● Saldo de créditos expirados no ciclo ref 05/25: 0,00 kWh. ● Esta instalação recebe excedente de energia na modalidade Distribuição Percentual das seguintes CC: 3015455402(10%). ● Conta contrato geradora 3015364555: Saldo do Mês Geral Total: 0,00, Saldo Acumulado Geral Total: 477,00, Saldo atualizado a expirar de 45,00 na ref 03/28 ● Conta contrato geradora 3015455402: Saldo do Mês Geral Total: 231,90 , Saldo Acumulado Geral Total: 5.341,80, Saldo atualizado a expirar de 90,00 na ref 03/28

Itens de Fatura	Quant.	Preço Unit.(R\$) com Tributos	Tarifa Unit.(R\$)	PIS/COFINS(R\$)	ICMS (R\$)	Valor(R\$)	Tributo	Base(R\$)	Alíquota(%)	Valor(R\$)
Custo de disponibilidade (kWh)	100	0,968500	0,710810	3,51	22,27	96,85	ICMS	99,33	23,0000	22,84
Adicional Bandeira				0,09	0,57	2,48	PIS	76,49	0,8357	0,65
							COFINS	76,49	3,8538	2,95

V.S FINANCEIROS		
Cip-Ilum Pub Pref Munic		6,67
Multa		3,65
Correção Monetária		1,37
Juros		2,48

CONSUMO		
MAI/24		100
JUN/24		100
JUL/24		100
AGO/24		100
SET/24		100
OUT/24		100
NOV/24		100
DEZ/24		100
JAN/25		100
FEV/25		100
MAR/25		100
ABR/25		100
MAI/25		100

Medidor	Grandeza	Posto Horário	Leitura Anterior	Leitura Atual	Const. Medidor	Consumo
31010069230	Consumo	ATIVO TOTAL	15.651	15.652	1,00	1 kWh

Reservado ao Fisco		
D970.6A2F.5E7F.22A7.3711.841B.371C.567B		
Resolução ANEEL	Apresentação	Nº do Programa Social
3376/24	05/06/2025	

PREAVISO DE VENCIMENTO

CENTRAL DE ATENDIMENTO
LIGUE GRÁTIS 116
 ATENDIMENTO 24 HORAS
Atendimento disponível apenas para clientes de distribuição de energia elétrica.

Divisão Equatorial: 0800 296 9803
Segunda a sexta das 8h às 17h e sáb 9h às 18h

Agência Nacional de Energia Elétrica (ANEEL) 167
Ligação gratuita de qualquer rede fixa ou móvel.

DIRETOS
 É direito do consumidor ou da central gestora de solicitar a distribuição e detalhamento da apuração dos Indicadores DEX, FV, DMK e DCR a qualquer tempo.
 É direito do consumidor ou da central gestora de receber uma compensação, caso sejam verificados os limites de continuidade, indicadores relativos a unidade consumidora ou centro de abastecimento.

BANCO DO BRASIL		001-9 00190.00009 03373.382120 81129.106175 3 0000000011350		Pague através do PIX. É mais facilidade pra você.											
LOCAL DE PAGAMENTO		VENCIMENTO		12.06.2025											
PAGÁVEL PREFERENCIALMENTE NO BANCO DO BRASIL		AGÊNCIA/CÓDIGO BENEFICIÁRIO													
BENEFICIÁRIO		REFERÊNCIA		05/2025											
EQUATORIAL MARANHÃO DISTRIB. DE ENERGIA S.A.		INSTALAÇÃO		10837855											
DATA DOCUMENTO	NÚMERO DE REFERÊNCIA	ESPECIE DOCUMENTO	ACEITE	DATA PROCESSAMENTO	NOSSO NÚMERO										
30.05.2025	0202505121146785	DM	N	30.05.2025	33733821281129106										
USO DO BANCO	CARTEIRA	ESPECIE MOEDA	QUANTIDADE	VALOR	(+) VALOR DOCUMENTO										
	17	R\$			113,50										
INFORMAÇÕES DE RESPONSABILIDADE DO BENEFICIÁRIO															
PAGÁVEL EM TODAS AS INSTITUIÇÕES BANCÁRIAS															
EM CASO DE ATRASO, MULTAS, JUROS E CORREÇÃO SERÃO COBRADOS NA PRÓXIMA FATURA.															
NOME DO PAGADOR/CPF/CNPJ/ENDEREÇO															
RAIMUNDO COELHO DOS SANTOS 351.925.853-68															
<table border="1"> <tr><td>(-) DESCONTO ABATIMENTO</td><td></td></tr> <tr><td>(-) OUTRAS DEDUÇÕES</td><td></td></tr> <tr><td>(-) MULTA</td><td></td></tr> <tr><td>(+) OUTROS ACRÉSCIMOS</td><td></td></tr> <tr><td>(=) VALOR COBRADO</td><td></td></tr> </table>						(-) DESCONTO ABATIMENTO		(-) OUTRAS DEDUÇÕES		(-) MULTA		(+) OUTROS ACRÉSCIMOS		(=) VALOR COBRADO	
(-) DESCONTO ABATIMENTO															
(-) OUTRAS DEDUÇÕES															
(-) MULTA															
(+) OUTROS ACRÉSCIMOS															
(=) VALOR COBRADO															



Ficha de Compensação



REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO MARANHÃO
 SECRETARIA DE ESTADO DE SEGURANÇA PÚBLICA
 INSTITUTO DE IDENTIFICAÇÃO

MA103728493



ASSINATURA DO TITULAR

Carteira de Identidade

VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

REGISTRO GERAL 046639062012-0 DATA DE EXPEDIÇÃO 03/11/2012

NOME RAIMUNDO COELHO DOS SANTOS

FILIAÇÃO LUIS GONZAGA COELHO E MARIA DE JESUS COELHO DOS SANTOS

NATURALIDADE BALSAS - MA DATA DE NASCIMENTO 28/09/1968

DOC ORIGEM CASAM. N.1161 FLS.135 LIV.15

CPF 351925853-68 RG ANTERIOR 0000001252396

SÃO LUIS-MA P-238

ORLANDO TRINTA ARDUINI ASSINATURA DO DIRETOR

VIA-02

LEI N° 7 116 DE 29/08/83

Prefeitura Mun. de Nova Colinas
 Assinatura
 000038