



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

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO – CPL

**INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 006/2025
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 015.1/2025**

OBJETO: Determinação de locação do imóvel comercial situado a Rua Julião Pereira De Brito, s/n, Centro, Nova Colinas - MA, destinado ao funcionamento da Casa da Cidadania em 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: *Jh*

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA

SECRETARIA: SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

Solicito e autorizo a autuação e instrução de processo administrativo visando à determinação de locação do imóvel comercial situado à Rua Julião Pereira De Brito, s/n, Centro, Nova Colinas - MA, destinado ao funcionamento da Casa da Cidadania neste município.

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

A instalação da Casa da Cidadania representa uma ação estratégica da administração municipal com o objetivo de ampliar o acesso da população aos serviços essenciais de documentação civil, assistência social, orientação jurídica e inclusão cidadã. A inexistência de uma sede adequada compromete a oferta contínua e eficiente desses serviços, gerando dificuldades no atendimento à população e prejudicando a promoção da cidadania plena, especialmente para os grupos mais vulneráveis.

A ausência de um espaço físico apropriado para o funcionamento da Casa da Cidadania também impacta negativamente na organização administrativa, na logística de atendimento e no cumprimento das metas pactuadas com os órgãos estaduais e federais. A centralização dos serviços em um único local visa otimizar os recursos públicos, facilitar o acesso da comunidade e promover maior articulação entre as diversas políticas públicas desenvolvidas pelo município.

Diante disso, justifica-se a necessidade de locação de imóvel com características adequadas de localização, estrutura e acessibilidade, que possibilite a instalação e funcionamento da Casa da Cidadania em condições apropriadas para o atendimento ao público. O imóvel indicado atende aos critérios técnicos e funcionais exigidos, estando situado em área central, de fácil acesso à população, e com infraestrutura compatível com a finalidade pretendida.

A locação do referido imóvel visa suprir, de forma imediata e eficiente, a demanda por um espaço físico apropriado, evitando atrasos na implementação dos serviços e garantindo a continuidade das políticas públicas voltadas à cidadania. A medida está em consonância com os princípios da administração pública, especialmente os da eficiência, economicidade e interesse público.

Cabe ressaltar que, nos termos da Lei nº 14.133/2021, a locação de imóvel devidamente justificada e voltada à instalação de unidades administrativas pode ser realizada por dispensa de licitação, conforme dispõe o artigo 75, inciso VII, desde que comprovada a vantajosidade da proposta e a adequação do espaço à necessidade da administração pública.

Assim, a formalização da locação do imóvel ora especificado se mostra plenamente justificada, contribuindo para o fortalecimento institucional da Prefeitura Municipal de Nova Colinas, ampliando o acesso aos direitos fundamentais e promovendo a integração das ações públicas voltadas à cidadania.

ITEM	DESCRIÇÃO DO OBJETO A SER CONTRATADO	QUANT.	UND.
1	Determinação de locação do imóvel comercial situado a Rua Julião Pereira De Brito, s/n, Centro, Nova Colinas - MA, destinado ao funcionamento da Casa da Cidadania em Nova Colinas -MA.	12	MESES



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

PMNC/MA

Folha: 000006

Rubrica: [assinatura]

Da modalidade de contratação: Considerando que o **S.r. WILSON DA SILVA COSTA**, pessoa física, inscrito no CPF nº ***.899.793-****, é proprietário de imóvel situado à Rua Julião Pereira De Brito, s/n, Centro, Nova Colinas - MA, e que o referido imóvel apresenta condições adequadas de localização, estrutura física e acessibilidade, indispensáveis à instalação e funcionamento da Casa da Cidadania neste município, a contratação é de natureza singular, tendo em vista as características específicas do imóvel e sua adequação ao interesse público.

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. WILSON DA SILVA COSTA**, visando à locação do imóvel destinado ao funcionamento da Casa da Cidadania no município de Nova Colinas – MA.

Nova Colinas - MA, 06 de janeiro de 2025.

[assinatura]
SAMARA FERREIRA COELHO

Secretária Municipal de Administração e Finanças



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

PMNC/MAA

Folha: 000004

Rubrica: *[assinatura]*

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

Determinação de locação do imóvel comercial situado a Rua Julião Pereira De Brito, s/n, Centro, Nova Colinas - MA, destinado ao funcionamento da Casa da Cidadania em 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 necessidade de locação do imóvel comercial situado à Rua Julião Pereira De Brito, s/n, Centro, Nova Colinas - MA, decorre da demanda por um espaço adequado ao funcionamento da Casa da Cidadania na referida localidade. Este centro visa a oferta de serviços essenciais à população, como assistência social, orientações sobre direitos e acesso a programas governamentais, entre outros.

Atualmente, a falta de um endereço fixo e apropriado para a Casa da Cidadania compromete a possibilidade de implementação de políticas públicas voltadas para a cidadania e inclusão social. A inexistência de instalações adequadas limita o acesso da população aos serviços disponibilizados, uma vez que muitos cidadãos encontram dificuldades em buscar informações e apoio fora de um ambiente estruturado e acessível.

A escolha do imóvel deve ser fundamentada nas características do local em questão: sua localização central, facilidades de acesso e proximidade com outras instituições públicas, o que propicia um melhor atendimento aos munícipes. Primeiro, é fundamental garantir que os cidadãos possam acessar os serviços de forma ágil e prática, minimizando deslocamentos e facilitando a integração com outros serviços disponíveis.



Em termos de interesse público, a instalação da Casa da Cidadania no imóvel proposto representa um avanço significativo na promoção do bem-estar social e da dignidade humana. A atuação deste centro é pertinente não apenas pela necessidade de um espaço físico, mas também pela urgência em proporcionar um suporte efetivo à população. Assim, a contratação de locação do imóvel se justifica pela necessidade de atender a vulnerabilidades sociais e promover a cidadania, alinhando as ações da Prefeitura Municipal de Nova Colinas às demandas reais da comunidade.

Dessa forma, a descrição técnica desta necessidade sublinha a importância da locação do imóvel para o fortalecimento de políticas públicas, reafirmando o compromisso da gestão pública com a melhoria da qualidade de vida dos cidadãos e a promoção da inclusão social.



REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

Para atender à necessidade de locação de um imóvel comercial destinado ao funcionamento da Casa da Cidadania em Nova Colinas - MA para a Prefeitura Municipal de Nova Colinas, foram definidos os seguintes requisitos que serão fundamentais para assegurar a adequação e qualidade da solução contratada. Esses requisitos visam garantir uma proposta vantajosa e que atenda plenamente as especificidades do objeto.

Requisitos:

1. Localização: O imóvel deve estar situado na Rua Julião Pereira De Brito, s/n, Centro, Nova Colinas - MA, conforme o endereço estabelecido no processo de contratação.
2. Área mínima: O imóvel deve possuir área útil mínima de 150 m², permitindo a instalação de todos os serviços necessários ao funcionamento da Casa da Cidadania.
3. Acessibilidade: O imóvel deve ser acessível a pessoas com deficiência, cumprindo a normativa vigente sobre acessibilidade (NBR 9050/2015).
4. Infraestrutura: O imóvel deve contar com instalações elétricas e hidráulicas em conformidade com as regulamentações vigentes, permitindo o funcionamento adequado dos serviços.
5. Estacionamento: O imóvel deve dispor de pelo menos 05 vagas de estacionamento, preferencialmente em área coberta, adequadas ao atendimento do público.
6. Condições de segurança: O imóvel deve apresentar sistema de segurança adequado, incluindo, mas não se limitando, a extintores, iluminação de emergência e sinalizações de segurança.
7. Prazo de locação: O contrato de locação deverá ter duração mínima de 24 meses, podendo incluir cláusulas de renovação.
8. Estado de conservação: O imóvel deve estar em bom estado de conservação, sem necessidade de reformas substanciais ou adaptações que comprometam o início imediato das atividades.
9. Documentação: O proprietário do imóvel deve apresentar a documentação exigida que comprove a regularidade da propriedade, incluindo certidão de registro do imóvel e comprovante de quitação de tributos.
10. Compliance ambiental: O imóvel deve atender às normas ambientais aplicáveis, não operando em zonas consideradas de risco ou que possam gerar impactos negativos ao meio ambiente.



Esses requisitos foram elaborados para assegurar que a contratação atenda de forma eficiente à demanda pela Casa da Cidadania, garantindo a seleção da proposta que melhor atenda aos interesses públicos e à legislação pertinente.



SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

Solução 1: Locação de Imóvel Comercial Existente

Vantagens:

- Custo: Geralmente, a locação de imóveis já existentes implica um custo menor em comparação à construção de uma nova edificação, pois não há necessidade de investimento em obras.
- Tempo de Implementação: A locação pode ser realizada em um prazo mais curto, permitindo a rápida adequação do espaço para uso imediato.
- Flexibilidade: Pode-se optar por contratos com diferentes prazos, ajustando-se às necessidades da Prefeitura.
- Adaptabilidade: Espaços já construídos muitas vezes possuem infraestrutura pronta para utilização.

Desvantagens:

- Qualidade: A qualidade do imóvel pode variar e não atender plenamente às especificidades necessárias para o funcionamento da Casa da Cidadania.
- Manutenção: A responsabilidade pelos reparos e manutenção nem sempre é clara, podendo gerar custos adicionais.
- Suporte: Disponibilidade limitada de suporte técnico para adaptações específicas no imóvel.
- Localização: O imóvel pode não estar em uma localização ideal que facilite o acesso da população.

Solução 2: Construção de um Imóvel Comercial Sob Medida

Vantagens:

- Personalização: Permite a construção de um espaço projetado especificamente para as funções da Casa da Cidadania, resultando em maior eficiência operacional.
- Qualidade: Controle total sobre os materiais utilizados e a qualidade da construção, garantindo uma estrutura robusta e durável.
- Adequação ao Interesse Público: O projeto pode incorporar normas e diretrizes específicas de acessibilidade e sustentabilidade.

Desvantagens:

- Custo: Altos investimentos iniciais são requeridos, incluindo materiais e mão de obra.
- Tempo de Implementação: O prazo para finalização da obra pode ser extenso, atrasando o início das atividades.
- Risco de Superentretimento: Possível desvio de gastos imprevistos durante a obra, aumentando o custo final.
- Flexibilidade: Uma vez construído, o imóvel pode não se adaptar facilmente a novas demandas ou mudanças nos serviços.

Solução 3: Parceria Público-Privada (PPP) para Locação e Administração do Imóvel

Vantagens:

- Financiamento Compartilhado: Possibilita o compartilhamento de custos entre a Prefeitura e o parceiro privado, reduzindo o impacto orçamentário imediato.
- Inovação: O parceiro privado pode trazer inovações tecnológicas e administrativas, melhorando a eficiência do serviço.
- Viva Qualidade de Serviços: O contrato pode estabelecer padrões de qualidade elevados para a operação do imóvel.



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

PMNC/MAA

Folha: 000007

Rubrica: *[assinatura]*

Desvantagens:

- Complexidade na Gestão: A negociação e a gestão da PPP podem ser complexas e demandar tempo e pessoal qualificado.
- Dependência de Parceiro: Sucesso depende da capacidade do parceiro privado, o que pode resultar em riscos caso sua performance não atenda às expectativas.
- Custos a Longo Prazo: Embora inicialmente possa economicamente vantajosa, despesas futuras decorrentes do contrato da PPP podem surgir.

Solução 4: Locação de Imóvel com Readequações Estruturais

Vantagens:

- Custo Moderado: Embora envolva custos adicionais para reformas, o investimento pode ser inferior ao da construção de um novo imóvel.
- Tempo de Implementação: Reformas podem ser realizadas rapidamente, possibilitando a disponibilização do espaço em um prazo relativamente curto.
- Adequação: Possibilidade de adequar o imóvel às necessidades específicas da Casa da Cidadania.

Desvantagens:

- Limitações Estruturais: Estruturas antigas podem apresentar limitações que dificultam adaptações e uso pleno.
- Manutenção: O imóvel pode exigir custos frequentes de manutenção, pela condição geral da propriedade.
- Custos Agregados: Reformas podem extrapolar o orçamento inicial previsto, levando a custos inesperados.

Análise Comparativa:

1. Locação de Imóvel Comercial Existente

- Custo: Baixo
- Tempo de Implementação: Rápido
- Flexibilidade: Alta
- Adequado: Variante
- Classificação Geral: Bom para solução imediata

2. Construção de Imóvel Sob Medida

- Custo: Alto
- Tempo de Implementação: Longo
- Flexibilidade: Baixa
- Adequado: Excelente
- Classificação Geral: Melhor para soluções de longo prazo

3. Parceria Público-Privada

- Custo: Moderado
- Tempo de Implementação: Variável
- Flexibilidade: Moderada
- Adequado: Alta
- Classificação Geral: Boa opção inovadora, mas complexa

4. Locação com Readequações Estruturais

- Custo: Moderado
- Tempo de Implementação: Rápido



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

PMNC/MAA

Folha: 000008

Rubrica: Ab

- Flexibilidade: Moderada
- Adequado: Dependente
- Classificação Geral: Equilíbrio entre custo e benefício, dependendo do imóvel

Essas opções fornecem um panorama claro das alternativas disponíveis para atender à demanda da Casa da Cidadania em Nova Colinas - MA, considerando as variáveis custo, qualidade, flexibilidade, e adaptações às reais necessidades do público atendido.



DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

A escolha pela locação de um imóvel comercial existente para o funcionamento da Casa da Cidadania em Nova Colinas – MA se justifica por uma série de fatores técnicos, operacionais e econômicos que atendem diretamente aos interesses da Prefeitura Municipal de Nova Colinas.

Em termos técnicos, a opção pela locação de um imóvel já existente possibilita uma rápida implementação das atividades da Casa da Cidadania. Diferente da construção de um novo espaço, que demandaria tempo considerável para planejamento, licitações e execução da obra, a locação permite iniciar as operações imediatamente, atendendo à urgência dos serviços públicos. O imóvel selecionado apresenta características favoráveis, como localização central, acessibilidade e estrutura compatível com as necessidades dos serviços oferecidos, garantindo assim um desempenho adequado ao objetivo da Casa da Cidadania.

Os aspectos operacionais também favorecem a locação. Imóveis já estabelecidos tendem a requerer menos adaptações físicas, reduzindo o tempo necessário para modificação e equipagem do espaço. Além disso, a manutenção do imóvel locado é responsabilidade do proprietário, o que diminui a carga administrativa sobre a prefeitura e possibilita um foco maior na qualificação dos serviços prestados. A facilidade de acesso para a população, devido à localização estratégica, aumenta a eficiência no atendimento, fortalecendo o papel da Casa da Cidadania como um ponto de suporte e acolhimento social.

Economicamente, a opção pela locação demonstra ser a alternativa mais vantajosa quando analisamos o custo-benefício. Os investimentos iniciais em obras e infraestrutura na hipótese de construção seriam significativamente maiores em comparação ao valor dos aluguéis. A projeção de retorno sobre investimento, considerando a minimização de custos operacionais e a viabilização rápida dos serviços, mostra que a locação maximiza os recursos disponíveis da prefeitura. A locação também reduz gastos com impostos e taxas frequentemente associados a projetos de construção. Ademais, a estrutura locativa pode ser ajustada, caso haja mudanças nas demandas e nos serviços oferecidos pela Casa da Cidadania, permitindo um melhor aproveitamento dos recursos financeiros e humanos ao longo do tempo.

Diante desses aspectos, fica evidente que a solução de locação do imóvel comercial existente para a Casa da Cidadania é a mais adequada, não apenas para atender às necessidades imediatas da população de Nova Colinas, mas também para garantir a sustentabilidade e eficiência dos serviços públicos a longo prazo. Com essa abordagem, a gestão municipal pode oferecer serviços de qualidade, com maior eficiência e menor custo, respeitando o interesse público em sua essência.



PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO



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

PMNC/MAA

Folha: 000009

Rubrica: [Assinatura]

A contratação para a locação do imóvel comercial destinado ao funcionamento da Casa da Cidadania em Nova Colinas - MA deve ser realizada em um único processo licitatório, mas com a adjudicação das parcelas divididas em lotes ou itens distintos. Essa abordagem permite a identificação de diferentes propostas para áreas específicas do imóvel e serviços correlatos, possibilitando uma análise mais detalhada sobre as condições oferecidas por diversos locadores. Assim, será possível escolher não apenas o local mais adequado, mas também garantir que os aspectos operacionais atendam às necessidades da Prefeitura e da população local.

O parcelamento em lotes distintos pode trazer benefícios significativos à execução da solução proposta, permitindo uma maior flexibilidade na escolha dos fornecedores que atendem melhor às especificidades dos diferentes espaços ou serviços exigidos pela Casa da Cidadania. Além disso, essa estratégia facilita a negociação com os proprietários dos imóveis, favorecendo a obtenção de melhores condições financeiras e contratuais, e evitando dificuldades futuras associadas a um contrato único e possessivo que poderia não contemplar adequadamente todas as situações envolvidas.

Por fim, a adoção do parcelamento poderá maximizar o atendimento ao interesse público e a eficiência da contratação pública. Isso porque permitirá à administração pública responder rapidamente a eventuais necessidades variáveis no decorrer da execução do projeto, como ajustes orçamentários ou alterações na demanda por serviços. Dessa forma, o processo será mais adaptável e, conseqüentemente, capaz de proporcionar melhores resultados para a população atendida.



RESULTADOS PRETENDIDOS

A escolha da locação do imóvel comercial existente para a instalação da Casa da Cidadania em Nova Colinas - MA representa uma solução que oferece significativa economicidade. Primeiramente, a locação possibilita a utilização de um espaço já estruturado, evitando os altos custos e o tempo necessário para a construção ou adequação de um novo imóvel. Dessa forma, a prefeitura poderá iniciar as atividades rapidamente, atendendo à necessidade da população sem ônus financeiros excessivos.

Além disso, o custo mensal da locação deve ser comparado com os gastos que seriam incorridos na construção de uma nova unidade. No caso concreto, a locação do imóvel existente foi considerada mais vantajosa em termos financeiros, apresentando valores de aluguel que possibilitam uma gestão orçamentária mais eficiente. A análise de custo-benefício indica que a despesa com aluguel é inferior aos investimentos necessários para a edificação e manutenção de um novo local.

Em relação ao aproveitamento dos recursos humanos, a locação do imóvel existente permite a alocação imediata das equipes e profissionais que atuarão na Casa da Cidadania, evitando a necessidade de redistribuição complexa e prolongada de servidores e colaboradores. Esse cenário garante a continuidade do atendimento aos cidadãos e, ao mesmo tempo, otimiza a utilização da equipe disponível.

Por fim, no que se refere aos recursos materiais disponíveis, utilizar um imóvel já equipado reduz a necessidade de aquisição de novos mobiliários e equipamentos, uma vez que há a possibilidade de utilizar o que já está presente no local ou realizar ajustes menos onerosos. Isso maximiza o uso dos recursos financeiros da prefeitura, priorizando a aplicação em outras áreas que necessitem de investimento.



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

PMNC/MAA

Folha: 000010

Rubrica: *[assinatura]*

Dessa forma, a opção pela locação do imóvel comercial atende aos critérios de economicidade e eficiência no uso de recursos humanos, materiais e financeiros, assegurando que a implementação da Casa da Cidadania proporcione um atendimento de qualidade à população de Nova Colinas.



PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Para a locação do imóvel comercial situado na Rua Julião Pereira de Brito, s/n, Centro, Nova Colinas - MA, destinado ao funcionamento da Casa da Cidadania em Nova Colinas, é necessário considerar algumas providências específicas que visem garantir a eficácia e eficiência na implementação dessa solução.

Primeiramente, um estudo pormenorizado das características do imóvel deve ser realizado. Essa análise deve incluir a verificação da adequação do espaço físico para as atividades da Casa da Cidadania, considerando requisitos como acessibilidade, área construída, layout, entre outros fatores que podem impactar no atendimento à população.

Em seguida, é essencial desenvolver um laudo técnico que comprove a condição estrutural e de segurança do imóvel. Esse documento deve ser elaborado por profissionais competentes e incluir inspeções de instalações elétricas, hidráulicas e outras pertinentes, garantindo que o local esteja apto para uso imediato.

Outra providência importante é a contratação de serviços auxiliares, como limpeza e manutenção preventiva do imóvel, a fim de assegurar suas condições adequadas durante o período de locação. Esses serviços devem ser planejados de acordo com a definição do uso do espaço e seus horários de funcionamento, promovendo a conservação do patrimônio público.

Além disso, considerando que a fiscalização e a gestão contratual da locação demandam conhecimento técnico específico sobre legislação imobiliária e normas de segurança, pode ser necessária a capacitação dos servidores responsáveis por essa fiscalização. Tal treinamento deve abordar aspectos relevantes da gestão de contratos de locação, bem como questões legais acerca da ocupação e utilização do imóvel.

Por último, é crucial estabelecer um cronograma de visitas periódicas ao imóvel durante o prazo de locação, com o objetivo de fazer acompanhar o cumprimento das cláusulas contratuais e prevenir quaisquer irregularidades. Isso permitirá uma atuação proativa da Administração, garantindo que os recursos públicos sejam utilizados de maneira eficiente e eficaz na prestação do serviço.

Essas providências são essenciais para assegurar que a locação do imóvel cumpra seu papel social e atenda às necessidades da população de Nova Colinas, respeitando os princípios de economicidade e eficiência na gestão pública.



CONTRATAÇÕES CORRELATAS

Na análise da necessidade de contratações correlatas e/ou interdependentes para a locação do imóvel comercial situado na Rua Julião Pereira De Brito, s/n, Centro, Nova Colinas - MA, destinado ao funcionamento da Casa da Cidadania, pode-se afirmar que não há contratações adicionais necessárias antes da implementação da solução escolhida, que é a locação do imóvel existente.



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

PMNC/MAA

Folha: 000011

Rubrica: *[Assinatura]*

Dada a natureza do problema a ser resolvido, a locação do imóvel por si só atende à demanda específica da municipalidade para o funcionamento da Casa da Cidadania. A estrutura do imóvel deve estar adequada para receber as atividades administrativas e de atendimento ao público esperadas no local. Portanto, não são necessárias contratações preexistentes como obras estruturais ou adaptações que dependam de execução antes da assinatura do contrato de locação.

Embora seja possível que haja uma necessidade futura de manutenção do espaço locado ou de adequações específicas após a locação, essas ações estão intrinsecamente ligadas ao uso do imóvel e podem ser planejadas e executadas posteriormente, sem comprometer a operação inicial da Casa da Cidadania. Assim, a contratação para a locação do imóvel apresenta-se como uma solução autossuficiente nesse aspecto, dispensando a realização prévia de outras contratações interdependentes.

Em resumo, considerando a natureza do imóvel e a configuração das necessidades da Casa da Cidadania, pode-se concluir que não existem contratações correlatas que necessitam ocorrer antes da locação do espaço escolhido.



IMPACTOS AMBIENTAIS

ESTADO DO MARANHÃO

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA COLINAS

A escolha da locação de um imóvel comercial existente para o funcionamento da Casa da Cidadania em Nova Colinas - MA pode gerar alguns impactos ambientais, que precisam ser identificados e mitigados. Primeiramente, entre os impactos está a possibilidade de desperdício de energia elétrica, dada a necessidade de iluminação e climatização do espaço. Para mitigar esse impacto, é recomendado a implementação de soluções de eficiência energética, como a instalação de iluminação LED e a utilização de sistemas de climatização com tecnologia inverter, que consomem menos energia.

Outro impacto a ser considerado é o aumento do consumo de água, especialmente nos banheiros e áreas de uso comum do imóvel. As medidas mitigadoras incluem a instalação de equipamentos economizadores de água, como torneiras com arejadores e vasos sanitários com descarga dupla. Essas ações contribuem para a redução do desperdício e promovem um uso mais responsável dos recursos.

Além disso, a locação de um imóvel pode gerar resíduos sólidos, tanto durante a adaptação do espaço quanto no seu funcionamento diário. A implementação de uma política de gestão de resíduos é crucial. Essa política deve incluir a coleta seletiva de lixo, destinada ao correto descarte e reciclagem de materiais como papel, plástico, metal e vidro. É fundamental que os funcionários sejam treinados para separar corretamente os resíduos e que haja parcerias com empresas que realizam a coleta e a reciclagem desses materiais.

No que diz respeito à logística reversa, é relevante considerar a destinação final de equipamentos e móveis que não forem mais utilizados na Casa da Cidadania. A adoção de práticas de logística reversa facilitará a devolução ou a venda desses bens a empresas especializadas em reaproveitamento, minimizando assim os impactos ambientais associados a descartes inadequados.

Por fim, a localização do imóvel também deve ser avaliada sob a ótica da mobilidade sustentável. Incentivar o uso de transporte coletivo, bicicletas ou caminhadas reduz a emissão de poluentes e contribui para a melhoria da qualidade do ar na região. Medidas de incentivo, como parcerias com serviços de transporte público ou criação de bicicletários, são estratégias recomendadas.

Essas iniciativas visam diminuir os impactos ambientais associados à locação do imóvel comercial e promover uma gestão eficiente e sustentável na operação da Casa da Cidadania em Nova Colinas.



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

PMNC/MAA

Folha: 000012

Rubrica: *[Handwritten Signature]*



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, 02 de janeiro de 2025.

[Handwritten Signature]

SAMARA FERREIRA COELHO
Secretário Municipal de Administração e Finanças



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

PMNC/MAA

Folha: 000013

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
Determinação de locação do imóvel comercial situado a Rua Julião Pereira De Brito, s/n, Centro, Nova Colinas - MA, destinado ao funcionamento da Casa da Cidadania em 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: 000014

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 - Inadequação do Imóvel às Necessidades da Casa da Cidadania

Etapa	Impacto	Probabilidade
Planejamento	Alto	Média

Dano

A locação de um imóvel que não atenda integralmente às necessidades funcionais pode impossibilitar o pleno funcionamento da unidade, gerar custos adicionais com adaptações, atrasar o início das atividades e impactar negativamente nos serviços à população.

Ações Preventivas

Responsável

Elaboração detalhada do termo de referência com requisitos mínimos do imóvel.

Realização de vistoria prévia detalhada por equipe técnica multidisciplinar.

Ações de Contingência

Responsável

Negociar adaptações ao imóvel junto ao locador antes da assinatura do contrato.



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

PMNC/MAA

Folha: 000015

Rubrica:

Prever cláusulas contratuais para rescisão sem ônus em caso de não conformidade do imóvel.

Risco Médio - Risco de Vício ou Irregularidade Jurídica do Imóvel

Etapa	Impacto	Probabilidade
Seleção do Fornecedor	Alto	Baixa

Dano

A existência de pendências jurídicas, documentais ou fiscais (ex: matrícula irregular, débitos de IPTU, falta de certidões) pode inviabilizar a celebração e/ou continuidade do contrato, além de gerar passivos para a Administração.

Ações Preventivas

Responsável

Exigência e verificação prévia de toda documentação legal do imóvel e do locador.

Consulta a órgãos de registro de imóveis e fazenda municipal e cadastro imobiliário.

Ações de Contingência

Responsável

Interrupção imediata do processo em caso de irregularidade identificada.

Substituição do imóvel por outro regularizado se for comprovada a impossibilidade de uso.

Risco Médio - Mau Gerenciamento do Contrato de Locação

Etapa	Impacto	Probabilidade
Gestão Contratual	Médio	Média

Dano

Gestão inadequada do contrato pode gerar inadimplência, descumprimento de cláusulas, atrasos em manutenções, reajustes indevidos e possíveis litígios judiciais.

Ações Preventivas

Responsável

Designação de gestor e fiscalização formal do contrato com visitas periódicas ao imóvel.

Criação de cronograma de acompanhamento dos prazos contratuais (reajuste, vencimentos, manutenções).

Ações de Contingência

Responsável

Adoção de medidas administrativas para cobrança de providências do locador.

Abertura de procedimento para eventual rescisão contratual com fundamento legal.

Nova Colinas - MA, 02 de janeiro de 2025.

SAMARA FERREIRA COELHO
Secretário Municipal de Administração e Finanças

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



TERMO DE REFERÊNCIA

Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. Determinação de locação do imóvel comercial situado à Rua Julião Pereira De Brito, s/n, Centro, Nova Colinas - MA, destinado ao funcionamento da Casa da Cidadania neste município.

ITEM	DESCRIÇÃO DO OBJETO A SER CONTRATADO	QUANT.	UND.
1	Determinação de locação do imóvel comercial situado a Rua Julião Pereira De Brito, s/n, Centro, Nova Colinas - MA, destinado ao funcionamento da Casa da Cidadania em 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 **12 (doze) 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 locação de imóvel comercial situado à Rua Julião Pereira de Brito, s/n, Centro, Nova Colinas - MA, destinado ao funcionamento da Casa da Cidadania no município de Nova Colinas - MA. A medida justifica-se pela necessidade da Administração Municipal em dispor de espaço físico adequado para o desenvolvimento das atividades vinculadas à prestação de serviços públicos essenciais à população.

3.2. Considerando a inexistência, no patrimônio municipal, de imóvel com estrutura física compatível com a instalação e funcionamento da Casa da Cidadania, a locação mostra-se como a solução mais viável e imediata. O imóvel atende aos requisitos de localização, acessibilidade e infraestrutura mínima necessária para o pleno desenvolvimento das atividades administrativas e de atendimento ao público.

3.3. A presente contratação não gera vínculo empregatício entre as partes, uma vez que se trata de relação jurídica de natureza locatícia, sendo vedada qualquer relação que caracterize pessoalidade ou subordinação entre os envolvidos.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO



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 locação de imóvel urbano, situado à Rua Julião Pereira de Brito, s/n, Centro, Nova Colinas - MA, destinado ao funcionamento da Casa da Cidadania, conforme as necessidades da Administração Pública Municipal.

5.2. A contratação será realizada por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso X, da Lei nº 14.133/2021, considerando que o imóvel possui características de instalação e localização que inviabilizam a competição, sendo necessária sua escolha específica, conforme demonstrado em justificativa técnica e avaliação prévia de compatibilidade de preço com o valor de mercado.

5.3. O imóvel deverá estar em plenas condições de uso, apresentando estrutura física compatível com a prestação dos serviços públicos propostos, tais como: salas de atendimento, instalações sanitárias adequadas, acessibilidade, rede elétrica e hidráulica em funcionamento e ventilação apropriada.

5.4. A Administração poderá realizar, mediante prévia anuência do locador, adaptações internas não estruturais, que se mostrem necessárias à adequada instalação e funcionamento dos serviços públicos, desde que não comprometam a estrutura do imóvel.

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 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



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

PMNC/MA

Folha: 000018

Rubrica: *Sh*

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 anotarà 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 aprazadas, 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.

6.19. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotarà 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;

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



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

PMNC/MA

Folha: 000020
Rubrica: *[assinatura]*

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: 000021

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:



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: 0000_3

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.



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

PMNC/MA

Folha: 000024

Rubrica: *[assinatura]*

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

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, 02 de janeiro de 2025.

[assinatura]

SAMARA FERREIRA COELHO
Secretária Municipal de Administração e Finanças

Prefeitura Municipal

**NOVA
COLINAS**

Governo de Realizações



LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL URBANO
RUA JULIÃO PEREIRA DE BRITO, S/N - CENTRO
NOVA COLINAS – MA

NOVA COLINAS – MA
JANEIRO DE 2025

Prefeitura Municipal

**NOVA
COLINAS**

Governo de Realizações



Objeto

Imóvel Urbano Residencial

Objetivo

Determinação do atual valor de locação do imóvel

Finalidade

Locação de imóvel para funcionamento da casa da cidadania no Município de Nova Colinas – MA

Localização

Rua Julião Pereira De Brito, s/n, Centro, município de Nova Colinas – MA.

Área Terreno

300,00 m²

Área Benfeitoria(s)

87,50 m²

Proprietário

Wilson Da Silva Costa

Resultados da avaliação

Valor de mercado de locação do imóvel R\$

Avaliador

Eng. Bruno Aquino Coelho Dos Santos

PREFEITURA DE NOVA COLINAS

CNPJ: 01.608.768/0001-05

Rua São Francisco, s/n – Centro, Cep.: 65.808-000, Nova Colinas – MA.

1. SOLICITANTE

Prefeitura Municipal de Nova Colinas - MA

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de locação do imóvel comercial situado a Rua Julião Pereira De Brito, s/n, Centro, Nova Colinas - MA, destinado ao funcionamento da Casa da Cidadania em Nova Colinas -MA.

3. PRESSUPOSTOS

Este laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da **ABNT**, Avaliação de Bens, registradas como **NBR 14653 – Parte 1** (Procedimentos Gerais) e **Parte 2** (Imóveis Urbanos), e baseia-se: Em informações constatadas “*in loco*” quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia **10/01/2025**.

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.

4. PROPRIETÁRIO

Wilson Da Silva Costa

5. ENDEREÇO

Rua Julião Pereira de Brito, s/n, Centro, Nova Colinas – MA

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1 TERRENO - Coordenadas: 7°7'2.30"S ; 46°15'36.74"O



Fonte: Google Earth

Identificação

O terreno está situado na Rua Jilião Pereira De Brito, s/n, Centro, Nova Colinas/MA e possui área total de 300 m². Apresenta topografia predominantemente plana, meio de quadra, formato retangular.

Características da região e entorno

Atividade predominante: Residencial

Pavimentação do logradouro: Pavimentação asfáltica

Pavimentação do passeio: Piso cimentado

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.



6.2 BENFEITORIAS

6.3 FICHA DE VISTORIA

Benfeitoria	Idade aparente: 15 anos	Área = 85,50 m ²	Nº de Pav: 00
	Padrão	Conservação	Tipologia
Imóvel em alvenaria, rebocada e pintada com tinta PVA, Cobertura com estrutura metálica e telhamento com telha de alumínio.	<input type="checkbox"/> Rústico	<input type="checkbox"/> Novo	<input type="checkbox"/> Apartamento
	<input type="checkbox"/> Proletário	<input type="checkbox"/> Entre novo e regular	<input type="checkbox"/> Box
	<input type="checkbox"/> Econômico	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Casa
	<input checked="" type="checkbox"/> Simples	<input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples	<input type="checkbox"/> Galpão
	<input type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Reparos simples	<input type="checkbox"/> Loja
	<input type="checkbox"/> Superior	<input type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes	<input type="checkbox"/> Pavimento
	<input type="checkbox"/> Fino	<input type="checkbox"/> Reparos importantes	<input type="checkbox"/> Prédio
	<input type="checkbox"/> Luxo	<input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor	<input type="checkbox"/> Terreno
<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Sem valor	<input type="checkbox"/> Outros	

Material utilizado					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Madeira	<input checked="" type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura	<input type="checkbox"/> Portante
<input type="checkbox"/> Lajota	<input type="checkbox"/> Laje	<input checked="" type="checkbox"/> Fibro cim. ondulado	<input checked="" type="checkbox"/> Ferro	<input type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input type="checkbox"/> Concreto
<input checked="" type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Gesso	<input type="checkbox"/> Fibro cim. estrutural	<input checked="" type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Fulget	<input type="checkbox"/> Madeira
<input type="checkbox"/> Basalto	<input checked="" type="checkbox"/> Pvc	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input checked="" type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Metálica
<input type="checkbox"/> Granitina	<input type="checkbox"/> Placas acústicas	<input type="checkbox"/> Galvanizado	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Madeira	<input checked="" type="checkbox"/> N. Identificada
<input type="checkbox"/> Vinílico	<input type="checkbox"/> S/ forro	<input type="checkbox"/> Laje		<input type="checkbox"/> Vidro	
<input type="checkbox"/> Carpete	<input type="checkbox"/> Aglomerado	<input type="checkbox"/> Capim		<input type="checkbox"/> Pedra	
<input type="checkbox"/> Cimento		<input type="checkbox"/> Telha de zinco		<input type="checkbox"/> Reboco chapiscado	
<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros	

7. 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 type="checkbox"/> média | <input type="checkbox"/> alta |
| - Absorção pelo mercado | <input type="checkbox"/> demorada | <input checked="" type="checkbox"/> normal | <input checked="" type="checkbox"/> rápida |

8. METODOLOGIA

O método utilizado foi o Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme a norma 14.653- 1 da ABNT, ou seja, a média aritmética ponderada de preços praticados no mercado de venda de imóveis semelhantes na localidade, atualmente.

- Tratamento dos dados:

() metodologia científica – inferência estatística

(x) metodologia clássica – fatores de homogeneização

9. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Em função das particularidades do imóvel avalizando 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.

10. AVALIAÇÃO

Aplicando as informações obtidas através da pesquisa de preços obteve-se a média do valor do m² das amostras R\$ 358,73.

Considerando-se os resultados encontrados no tratamento matemático, estabelece-se, por meio de cálculos matemáticos simples, o valor final do Imóvel avaliando.

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

Valor do imóvel = 300,00 m² X R\$ 358,73 m² = **R\$ 107,619,05**

Valor arredondado (até 1%) = **R\$ 108.000,00**

11. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor de mercado de locação, considerando o valor de aluguel entre 0,5% e 1% do valor do imóvel (foi aplicada taxa de 0,75%).

VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL DE ATÉ

R\$ 807,14

(Oitocentos e sete reais e quatorze centavos)
data de referência da avaliação Janeiro/2025

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/MA, 10 de janeiro de 2025

Bruno Aquino Coelho Dos Santos

Engenheira Civil – CREA 111925416 – 7

PREFEITURA DE NOVA COLINAS

CNPJ: 01.608.768/0001-05

Rua São Francisco, s/n – Centro, Cep.: 65.808-000, Nova Colinas – MA.

Prefeitura Municipal

**NOVA
COLINAS**

Governo de Realizações



ANEXOS

PREFEITURA DE NOVA COLINAS

CNPJ: 01.608.768/0001-05

Rua São Francisco, s/n – Centro, Cep.: 65.808-000, Nova Colinas – MA.



ANEXO 1- LEVANTAMENTO DE DADOS DE MERCADO

DATA BASE: 10/2025

A pesquisa refere-se à amostras com características similares ao imóvel avaliando em relação ao bairro, localização e aos aspectos físicos.

AMOSTRA 1

Situação: **em oferta**

Área: **300 m²**

Valor: **R\$ 130.000,00**

Endereço: **Rua Julião Pereira de Brito, s/n**

Cidade: **Nova Colinas/MA**

Contato:/informante: **Wilson Da Silva Costa**

Telefone: **(99) 98250-4428**

Amostra 2

Situação: **em oferta**

Área: **672 m²**

Valor: **R\$ 180.000,00**

Endereço: **Rua Antônio Alves Cavalcante, s/n**

Cidade: **Nova Colinas/MA**

Contato:/informante: **Luís Neto**

Telefone: **(99) 98434-7730**

Amostra 3

Situação: **em oferta**

Área: **400 m²**

Valor: **R\$ 150.000,00**

Endereço: **Rua Edson Lobão, s/n**

Cidade: **Nova Colinas/MA**



Contato:/informante: **Eliezer Batista**

Telefone: **(99) 98451-8244**

ANEXO 2- MEMÓRIA DE CÁLCULO

HOMOGENEIZAÇÃO: Neste caso não há necessidade de realizarmos homogeneização porque não existe uma riqueza de critérios. Tratamos as amostras somente por meio de critérios matemáticos.

TRATAMENTO MATEMÁTICO: Determina-se o valor do metro quadrado de cada uma das amostras dividindo-se o valor do imóvel por sua área.

QUADRO AMOSTRAL

AMOSTRA	ENDEREÇO	VALOR	AREA(M ²)	VALOR M ²
1	R. Julião Pereira De Brito	130.000,00	300	433,33
2	R. Antônio Alves Cavalcante	180.000,00	672	267,86
3	R. Edson Lobão	150.000,00	400	375,00
			TOTAL	1.076,19

MÉDIA ARITMÉTICA

Soma-se o valor do metro quadrado de cada uma das amostras e divide-se pelo número de amostras.

$$MA = \frac{\text{Soma do Valor do M}^2 \text{ das 3 Amostras}}{3} = \frac{R\$ 1.076,19}{3} = R\$ 358,73 / m^2$$

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

Considerando-se os resultados encontrados no tratamento matemático, estabelece-se, por meio de cálculos matemáticos simples, o valor final do Imóvel avaliando.

Prefeitura Municipal

**NOVA
COLINAS**

Governo de Realizações



Valor do Imóvel = Área do Imóvel X MA

Valor do imóvel = 300,00 m² X R\$ 358,73 m² = **R\$ 107.619,05**

Os valores de mercado indicaram que o valor de venda do imóvel, objeto deste Laudo de Avaliação é:

VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$ 108.000,00 (Arredondamento até o máximo de 1%)



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

PMNC/MA
Folha: 000036
Rubrica: *[assinatura]*

Nova Colinas - MA, 06 de janeiro de 2025.

Ao S.r.,

WILSON DA SILVA COSTA

CPF nº ***.899.793-**

Endereço: Rua Santos Dumont, S/N, Centro em Nova Colinas – MA, CEP:65.808-000.

Prezado Senhor,

Tendo em vista a necessidade municipal na determinação de locação do imóvel comercial situado a Rua Julião Pereira De Brito, s/n, Centro, Nova Colinas - MA, destinado ao funcionamento da Casa da Cidadania em Nova Colinas -MA, **SOLICITAMOS** com maior brevidade possível, os seguintes documentos necessários:

1.2. Regularidade jurídica:

- 1.2.1. Documentos pessoais do proprietário;
- 1.2.2. Propriedade formalizada por escritura pública registrada;
- 1.2.3. Comprovante de endereço;

Atenciosamente,



SAMARA FERREIRA COELHO
Secretária Municipal de Administração e Finanças

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO MARANHÃO
SECRETARIA DE ESTADO DA SEGURANÇA PÚBLICA
POLÍCIA GERAL DE POLÍCIA CIVIL
INSTITUTO DE IDENTIFICAÇÃO

MAIR7020672



Wilson da Silva Costa
ASSINATURA DO TITULAR

CARTEIRA DE IDENTIDADE

VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

REGISTRO GERAL 067526402018-2 DATA DE EXPEDIÇÃO 17/09/2018

NOME WILSON DA SILVA COSTA

FILIAÇÃO PAULO DIAS DA COSTA E MARIA DA SILVA COSTA

NATALIDADE FORT. DOS NOGUEIRAS - MA DATA DE NASCIMENTO 08/01/1971

DOC ORDEM CASAM. N. 319 FLS. 101V LIV. 04

CPF 474899793-15 RG ANTERIOR 0000001648516

P-901

ASSINATURA DO TITULAR *Wilson da Silva Costa*

ASSINATURA DO DIRETOR *[Signature]*

LEI Nº 7.116 DE 29/08/83

VIA-01

000037
Fls:
[Signature]
Assinatura



Rua A. D. S. 010
Loteamento Quilômetro Aldeia do Galo, São Lourenço - BA
CEP: 45.270-000
Insc. Estadual: 02.587.910-0001-00

SUBGRUPO: B1 GRUPO TENSÃO: B TIPO DE FORNECIMENTO: Monofásico
TIPO DE TARIFA: CONVENCIONAL MONOFÁSICA TENSÃO NOMINAL: 220 V - MO INSTALAÇÃO: 10039572
CLASSIFICAÇÃO: Residencial Pleno UL/SEQ: MCI00001-90
SUBCLASSE: RESIDENCIAL MONOFÁSICA

WILSON DA SILVA COSTA

R. SANTOS DEMOTT S/N SH SIRENTEIRO CEP: 05200-000 NOVA COLINA - MA
CNPJ: 00.000.000/0001-00

Conta Corrente
10039572



08/2025 Total a pagar R\$ 361,47 05/09/2025



NOTA FISCAL N. 130023942 - SÉRIE 000
DATA EMISSÃO: 29/08/2025
Consulte pela chave de Acesso em:
<https://dfeportal.svcs.rs.gov.br/DFE/Consulta>
Chave de Acesso:
2125080622279300018460001300239422058911912
EMISSÃO EM CONTINGÊNCIA
Pendente de autorização

Dados da Leitura	Leitura Anterior	Leitura Atual	Nº de Dias	Próxima Leitura
Consumo (kWh)	273	0,968322	0,719350	6,34
Adicional Bancária		0,000000	0,67	6,44

Itens Financeiros

Cio-Ilum Pub Pref Munic	23,51
Bancoa LDB	7,00
Multa	5,76
Correcao Monetaria	0,07
Juros	0,28
Bonus ETAPU art. 21 Lei	-24,82

Consumo (kWh)	Medidor	Grandezas	Ativa	Posicoes	Leitura Anterior	Leitura Atual	Const	Consumo
0	0,00	2612/75	29/08/2025					

Revisão de vencimento

* OBRIGOS: 07/2025 R\$22,00 * Período: Band. Tarif. Vermelha: 30/07 - 29/08 * Bandeira Tarifaria Vermelha Patamar 2 Ago/25 custo adicional de R\$ 7,07 a cada 100 kWh. * Revisão

Composicao do Consumo (R\$)

Compra de Energia Transmissao	Distribuição	Encargos Setoriais	Perdas	Tributos	Outros
77,27	13,93	77,61	30,52	18,04	70,00

C. Contrato: 10039572 Data Emissao 29/08/2025 V: [1.4.7.10]

PAGUE AQUI COM PIX

Utilize o QR Code ao lado

BANCO DO BRASIL Segurança #Inovação #PIX Pague, Prefere, Talente no Banco do Brasil



CARTÓRIO ÚNICO
SERVENTIA EXTRAJUDICIAL
NOVA COLINAS - MA

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



LIVRO: 13

ATO 700

FOLHA: 197

Para fins exclusivo de cálculos de emolumentos devidos pela prática de atos notariais e registrais, atribui-se a valoração do imóvel em R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) conforme valor, neste caso igual ao ITBI fornecido pela Prefeitura Municipal de Nova Colinas-MA. Pelo outorgado comprador, me foi dito que aceita o presente negocio juridico em todos os seus termos. Pelo outorgado comprador foi me apresentada da guia de recolhimento do ITBI - Imposto de Transmissão Bens Imóveis (Inter Vivos) no valor de R\$1.000,00 (um mil reais) com pagamento na data de 21.12.2018, ficando a via arquivada nesta Serventia. Declaram os **OUTORGANTES VENDEDORES**, na forma e sob as penas da lei que não estão vinculados e não são responsáveis diretos ou indiretamente por contribuições sociais devidos à Previdência Social. Assim, foram-me apresentadas as seguintes certidões: Certidão de Distribuição do Fórum da Comarca de Balsas-MA, Certidões Negativas para com as Fazendas Públicas, Federal, Estadual e Municipal, Certidão Negativa da Justiça Federal da 1ª Região e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas; Certidão Negativa da Central Nacional de Disponibilidade de Bens - relatório de consulta - código HASH: a1ad.a773.5ac4.6dbb.e75a.373e.0891.c1c0.82e3.a9d3.9777.0b5d.5c4e.108d.20cb.cc40.2692.2bc6.0458.cd18 todas arquivadas nesta Serventia. Foi apresentada a Certidão Negativa de Ônus competente, do imóvel. Emitida a DOI - Declaração sobre Operações Imobiliárias. E, por se acharem contratados, me pediram que lhes fizesse esta escritura, que feita, lhes li em voz alta e achada conforme; aceitaram e assinaram **VENDEDORES e COMPRADOR**. Assim disseram do que dou fé. Dispensadas as testemunhas - Lei 6.952, DOU 10.11.1981. Dou fé. Eu, Maisa Machado de Brito, tabeliã e registradora substituta, digitei, conferi, dou fé e assino. Selo: 000027858696. Emolumentos e Ferc: R\$ 892,30 (13.1.11). Nova Colinas-MA, 03 de janeiro de 2018. (aa.) ANTONIO MILITÃO IBIAPINO RIBEIRO e MARGARETH NASCIMENTO COSTA RIBEIRO-vendedores. WILSON DA SILVA COSTA-comprador. Dou fé. Maisa Machado de Brito, tabeliã e registradora substituta. Nada mais. Transada em seguida, tudo ao qual me reporto e dou fé.

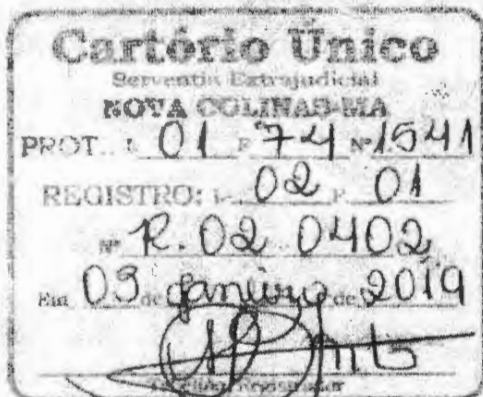
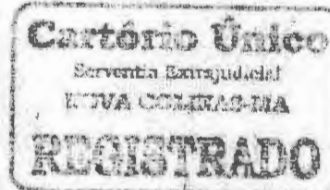
Em testº da verdade.
Nova Colinas - MA, 03 de janeiro de 2018.

Maisa Machado de Brito
Tabeliã e registradora substituta

Maisa Machado de Brito
Escritorinha Autorizada



Selo: 000027858696.



CARTÓRIO ÚNICO - SERVENTIA EXTRAJUDICIAL DE NOVA COLINAS - MA



CARTÓRIO ÚNICO

SERVENTIA EXTRAJUDICIAL
NOVA COLINAS - MA

Comarca de Balsas - Estado do Maranhão

Av. José Sarney nº 22 - Centro - CEP: 65.808-000 - CNPJ - 18.865.911/0001-47
Fone: (99) 3602-1022 E-mail: cartorionovacolinhas@gmail.com
Telmo Hegete Junior Tabelião e Registrador



LIVRO: 13

ATO 700

FOLHA: 196

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA QUE FAZEM: ANTONIO MILITÃO IBIAPINO RIBEIRO e sua mulher em favor de WILSON DA SILVA COSTA.

SAIBAM quantos a presente Escritura Pública de Compra e Venda virem, que no ano de dois mil e dezenove (2019), aos três (03) dias do mês de janeiro (01), nesta cidade de Nova Colinas-MA Comarca de Balsas, Estado do Maranhão, perante mim *Maisa Machado de Brito*, tabeliã e registradora substituta deste Cartório Único de Nova Colinas-MA, compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber, DE UM LADO, como **OUTORGANTES VENDEDORES: ANTONIO MILITÃO IBIAPINO RIBEIRO**, brasileiro, funcionário público, CPF/MF nº 811.556.033-20, RG nº 000070880296-6 SSP/MA, casado em comunhão parcial de bens com **MARGARETH NASCIMENTO COSTA RIBEIRO**, brasileira, lavradora, CPF/MF nº 019.312.251-09, RG nº 034372642007-4 SSP/MA, domiciliados na Rua São Francisco, nº89 centro de Nova Colinas-MA, E DE OUTRO LADO, como **OUTORGADO COMPRADOR: WILSON DA SILVA COSTA**, brasileiro, funcionário público, RG nº 06726402018-8 SSP-MA, CPF/MF nº 474.899.793-15, casado em comunhão parcial de bens com **MARIA DO ESPIRITO SANTO RIBEIRO COSTA**, brasileira, funcionária pública, CPF/MF nº 770.955.293-53, RG nº 000010776693-0 SSP/MA, domiciliados na Rua Santos Dumont, s/n, centro de Nova Colinas-MA. Todos reconhecidos como sendo os próprios e identificados conforme os documentos antes citados e apresentados, do que dou fé. Assim, pelos **OUTORGANTES VENDEDORES**, foi dito e conforme Certidão Negativa de Ônus da Serventia do Registro de Imóveis de Nova Colinas-MA apresentada, disseram que são senhores e legítimos possuidores, a **justo título e absolutamente livre e desembaraçado** de quaisquer dívidas e/ou ônus reais, inclusive hipotecas, mesmo legais do terreno urbano localizado Rua Edson Lobão, constante da Matrícula nº 0402 (quatrocentos e dois), livro 02, ficha 01, desta Serventia de Nova Colinas-MA; disseram ainda, que não há qualquer impedimento e/ou responsabilidade que possam prejudicar ou invalidar a presente transação; E, achando-se contratados com o **OUTORGADO COMPRADOR**, disseram que, através desta Escritura e na melhor forma de direito, vendem, como de fato vendido tem, para os **OUTORGADOS COMPRADORES, WILSON DA SILVA COSTA e s/mulher já citada**, o total do terreno urbano, cuja área superficial é de 300,00 (trezentos) m², medindo 10m (dez) de frente com a Rua Edson Lobão, os mesmos 10m de fundos, por 30m de cada lado; fundos com o terreno de propriedade de Francisco Ibiapino Ribeiro, lado esquerdo com Elisângela Ribeiro Costa e lado direito com terreno que é ou era da firma J. da Conceição Nascimento, o qual está localizado na cidade de Nova Colinas-MA. O negócio entre as partes foi pelo preço ajustado de **RS 50.000,00 (cinquenta mil reais)**, importância que os **OUTORGANTES VENDEDORES**, confessam e declaram já haver recebido em moeda corrente nacional, pelo que dão por pago e satisfeito, dando aos **COMPRADORES** plena e geral quitação, prometendo por si e seus sucessores manter boa, firme e valiosa essa venda, obrigando-se a responder por quaisquer dívidas e transmitindo toda posse, **jus**, domínio, direitos e ações que exerciam sobre terreno, para que dele os **COMPRADORES**, usem, gozem, e disponham, livremente como seu que fica sendo, respondendo pela evicção de direito, pondo os **OUTORGADOS COMPRADORES** a salvo quando chamados à autoria. Disseram ainda que, sob pena de responsabilidade civil e penal que não existe ação em trâmite fundado em direitos reais ou pessoais, reipersecutórias e nem ônus reais incidentes sobre esta venda. Convencionam que correm por conta dos **COMPRADORES**, todas as despesas decorrentes da presente, o registro, impostos, entre outras, aceitando-os de pleno.

Maisa Machado de Brito
Registradora Autorizada



CARTÓRIO ÚNICO

SERVENTIA EXTRAJUDICIAL
NOVA COLINAS - MA

Comarca de Balsas - Estado do Maranhão

Av. José Sarney nº 22 - Centro - CEP: 65.808-000 - CNPJ - 18.865.911/0001-47

Fone: (99) 3602-1022 E-mail: cartorionovacolinasm@gmail.com

Telma Hegele Junior Tabelião e Registrador




CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO que a presente é reprodução autêntica da **Matrícula nº 0402** (quatrocentos e dois), do Registro Geral - Livro 02, ficha 01 em diante, Protocolo nº 1.376, 25 de junho de 2018.

IMÓVEL: Um lote de terras de construção urbana **com 300(trezentos) m²**, localizado na Rua Edson Lobão, centro de Nova Colinas-MA, medindo 10m(dez) de frente com a rua Edson Lobão, os mesmos 10m de fundos, por 30m de cada lado; fundos com o terreno de propriedade de Francisco Ibiapino Ribeiro, lado esquerdo com Elisângela Ribeiro Costa e lado direito com terreno da Firma J. da Conceição Nascimento;

PROPRIETÁRIOS: **ANTONIO MILITÃO IBIAPINO RIBEIRO**, brasileiro, professor, CPF/MF nº 811.556.033-20, RG nº 000070880296-6 SSP/MA, casado em Comunhão Parcial de Bens com **MARGARETH NASCIMENTO COSTA RIBEIRO**, brasileira, lavradora, CPF/MF nº 019.312.251-09 e RG nº 034372642007-4 SSP/MA, domiciliados na Rua São Francisco nº89, centro de Nova Colinas-MA;


REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 0086, Livro 02, ficha 01 do Registro Geral de 06 de junho de 2014, desta Serventia Extrajudicial de Nova Colinas-MA;

PROTOCOLO Nº 1.376, Selo de Fiscalização nº 000027114309 e 000027114310. Emolumentos e FERC: R\$ 27,00 cod.tab: 16.1. prenotação e R\$ 63,60 cod.tab: 16.2. abertura de matrícula. Nova Colinas-MA, 25 de junho de 2018. Dou Fé. , *Maisa Machado de Brito*, Escrevente Autorizada.

R-01-0402. Protocolo nº 1.377, dia 25 de junho de 2018. ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, da área de 300m² (trezentos).

COMPRADOR: **ANTONIO MILITÃO IBIAPINO RIBEIRO**, e s/mulher acima identificados.

VALOR: R\$ 1.000,00 (um mil reais);

VENDEDORES: **MANOEL DE PAULA RIBEIRO**, CPF /MF nº 064.399.423-87 e RG nº 266.125 SSP/MA e sua mulher **TEREZA DE PAULA RIBEIRO**, CPF nº 843.746.161-87, RG nº 247.357 SSP/TO, brasileiros, casados, lavradores, domiciliados na Fazenda Santa Isabel, município de Babaçulândia-TO, conforme consta na certidão de Inteiro Teor da Escritura Publica de Compra e Venda, lavrada na Serventia Extrajudicial de Fortaleza dos Nogueiras-MA, Livro nº00041, Ato nº 0001158 F. 048/049, em 08 de junho de 2006. Foi recolhido o ITBI no valor de R\$ 20,00(vinte reais), na data de 07.06.2006. Selo de Fiscalização nº 000027114311 e 000027114312. Emolumentos e FERC: R\$ 27,00 cod.tab: 16.1 pela prenotação e R\$ 911,50. cod.tab:16.3.12 pelo registro. Dou Fé. Nova Colinas-MA, 25 de junho de 2018. , *Maisa Machado de Brito*, escrevente Autorizada.

R-02-0402. Protocolo nº 1.541, dia 03 de janeiro de 2019. COMPRA E VENDA. Conforme Escritura Publica de Compra e Venda, Ato 700, Livro 13, Folhas 196/197, desta Serventia Extrajudicial de Nova Colinas-MA, da totalidade da área desta matrícula.

COMPRADOR: **WILSON DA SILVA COSTA**, brasileiro, funcionário público, RG nº 06726402018-8 SSP-MA, CPF/MF nº 474.899.793-15, casado em comunhão parcial de bens com **MARIA DO ESPIRITO SANTO RIBEIRO COSTA**, brasileira, funcionaria pública, CPF/MF nº 770.955.293-53, RG nº 000010776693-0 SSP/MA, domiciliados na Rua Santos Dumont, s/n, centro de Nova Colinas-MA.

VALOR: R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).