

SAUDE - Timon

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO
SERVIÇO DE PROTOCOLO E ARQUIVO

PROCESSO:
VOLUMES:

0000001394 / 2

Ao Exmo Sr.
Prefeito Municipal

Proprietário/Interessado: 00001097

DIRETORIA ADMINISTRATIVA

Proc. nº

Folhas nº 001

CPF/CNPJ:

Endereço:

Bairro:

Cidade:

Fone:

Assunto: LOCAÇÃO DE IMÓVEL

O Requerimento acima qualificado vem pelo presente muito respeitosamente solicitar que V. Excia se digne
REF. LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO EDIFICADO PARA O FUNCIONAMENTO DO CAPS INFANTIL.

Observações:

Data: 08/07/2025 Hora: 10:44:47

Nestes termos peço deferimento

INEXIGIBILIDADE Nº 005/2025

Prestação de Serviço de locação de Imóvel localizado na Avenida Getúlio Varg
280, Bairro Centro, CEP 65630-129 em Timon – MA, para funcionamento do ()
Infantil.

Proc. nº 1394/25
Folhas nº 002

TERMO DE JUNTADA

EM JUNTADA,

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA – DFD

Proc. nº 1394/25
Folhas nº 003

TERMO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA (TFD)
UNIDADE REQUISITANTE: DIRETORIA ADMINISTRATIVA DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE – SEMS/PMT
DESTINATÁRIO: SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE – SEMS-TIMON/MA

REF. LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO EDIFICADO PARA O FUNCIONAMENTO DO CAPS INFANTIL.

1. Fundamentação da Demanda

O Centro de Atenção Psicossocial – **CAPS Infantil** atualmente encontra-se instalado no imóvel situado na **Avenida Getúlio Vargas, nº 280, Centro, CEP 65630-129, Timon/MA**, cuja utilização decorre do Contrato nº 034/2019, renovado por meio de sete aditivos.

Ocorre que em 30 de dezembro de 2024, a locadora apresentou solicitação de **reajuste no valor contratual**, propondo a elevação do valor mensal da locação de **R\$ 3.766,12 para R\$ 10.000,00.**

A referida solicitação foi analisada pela Procuradoria Geral do Município, que por meio do **Parecer Jurídico nº 085/2025**, opinou pelo **indeferimento**, considerando que o reajuste implicaria acréscimo muito superior ao limite legal de 25% previsto nos contratos administrativos.

Posteriormente, em **28 de fevereiro de 2025**, a locadora **formalizou pedido de devolução do imóvel**, informando o encerramento contratual e a intenção de não renovar o vínculo, dada a já extensa duração contratual e o número de aditivos realizados.

Diante desse cenário, torna-se indispensável a contratação de um novo imóvel que atenda, de forma plena, às necessidades físicas, técnicas e funcionais do CAPS Infantil.

2. Objeto da Demanda

Solicita-se a instauração de processo administrativo visando à **locação de novo imóvel** para sediar o funcionamento do **CAPS Infantil**, com infraestrutura adequada para abrigar suas atividades atuais e futuras, especialmente com espaço suficiente para a implantação de setores terapêuticos.

3. Justificativa

A presente demanda justifica-se tanto por fatores jurídicos e contratuais (pedido de devolução e inviabilidade de reajuste).

Proc. nº 139465
Folhas nº 004

4. Encaminhamento

Encaminha-se este Termo ao Gabinete a Secretária Municipal de Saúde, para ciência, manifestação e providências cabíveis quanto à instauração do processo administrativo de contratação, nos termos da legislação vigente.

Timon - MA, 08 de julho de 2025



Kamila Santana
Diretora Administrativa da SEMS/PMT

Proc. nº 1394/23
Folhas nº 005

TERMO DE JUNTADA

EM JUNTADA,

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

Proc. nº 134129
Folhas nº 006



Unidade Requisitante

Secretaria Municipal De Saúde, 01.803.082/0001-75



Alinhamento com o Planejamento Anual

A necessidade do objeto do presente estudo possui previsão no Plano Anual de Contratações da Secretaria Municipal de Saúde, e caracteriza-se como situação indispensável ao pleno funcionamento de vários serviços mantidos pela Secretaria Municipal de Saúde.



Equipe de Planejamento

Servidores técnicos da Secretaria Municipal de Saúde de Timon.



Problema Resumido

Necessidade de contratação de imóvel por meio de locação, com o objetivo de garantir a continuidade e a eficiência das atividades essenciais desempenhadas por tais unidades.

Em conformidade com o inciso I do art. 18 da Lei nº 14.133/2021, o presente instrumento constitui a etapa inicial do planejamento do processo de contratação, visando atender ao interesse público envolvido e identificar a melhor solução para suprir a necessidade aqui descrita.



DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A presente contratação visa suprir a necessidade premente de um espaço físico adequado e funcional para a continuidade das atividades essenciais do **Centro de Atenção Psicossocial – CAPS Infantil**. Este serviço desempenha um papel crucial na rede de saúde mental do município, oferecendo atendimento especializado a crianças e adolescentes, o que demanda um ambiente que garanta segurança, acolhimento e infraestrutura compatível com as especificidades do público e dos tratamentos oferecidos.

Atualmente, **o CAPS Infantil opera sob o Contrato nº 034/2019**, renovado por meio de sete aditivos, no imóvel situado na Avenida Getúlio Vargas, nº 280, Centro, CEP 65630-129, Timon/MA. Contudo, a continuidade da locação neste local foi comprometida por eventos recentes:

- Em 30 de dezembro de 2024, a locadora apresentou uma solicitação de reajuste contratual, propondo a elevação do valor mensal da locação **de R\$ 3.766,12 para R\$ 10.000,00**.

- Esta solicitação foi analisada pela Procuradoria Geral do Município, que, por meio do Parecer Jurídico nº 085/2025, opinou pelo indeferimento do reajuste, considerando que o aumento proposto excedia **significativamente o limite legal de 25% permitido para acréscimos em contratos administrativos.**
- Consequentemente, em 28 de fevereiro de 2025, a locadora formalizou o pedido de devolução do imóvel, manifestando a intenção de não renovar o vínculo contratual, dada a já extensa duração e o número de aditivos.

Proc. nº 1394/25
Folhas nº 007

Diante desse cenário, tornou-se indispensável a busca por um novo imóvel que atendesse plenamente aos requisitos físicos, técnicos e funcionais necessários ao CAPS Infantil.

No entanto, os levantamentos de mercado realizados até o momento não identificaram opções que se adequassem integralmente às necessidades do órgão, evidenciando a singularidade e a especificidade dos requisitos para a instalação de um serviço de saúde mental infantil.

Paralelamente a essa busca, a proprietária do imóvel atualmente ocupado pelo CAPS Infantil manifestou interesse em negociar um novo valor de aluguel que seja viável para ambas as partes. Esta abertura para negociação representa uma oportunidade de manter a unidade em sua localização atual, evitando a descontinuidade dos serviços e os transtornos de uma mudança.



REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

A futura contratação deverá observar requisitos técnicos, funcionais, documentais e legais, de forma a assegurar que o imóvel locado esteja plenamente apto a atender às necessidades específicas para Auditoria do SUS, em conformidade com os princípios da legalidade, eficiência e economicidade previstos na Lei nº 14.133/2021.

Do ponto de vista técnico e funcional, o imóvel deverá:

- a) Possuir área construída compatível com a complexidade das atividades desenvolvidas, e com distribuição interna que contemple, **cômodos distintos, destinados a abrigar setores administrativos, salas de atendimento, de coordenação, apoio, arquivo, reuniões e atendimento ao público,**
- b) Incluir **área de recepção, com espaço suficiente para acomodação de usuários externos,** com circulação facilitada e sinalização clara, assegurando conforto e organização no fluxo de atendimento;
- c) **Estar situado em local de fácil acesso, preferencialmente em região central do município, com disponibilidade de transporte público, rede de serviços e infraestrutura urbana consolidada;**

- d) Dispor de instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento, com capacidade para suportar equipamentos de informática, refrigeração e armazenamento de materiais sensíveis;

Do ponto de vista documental, será exigida a apresentação, por parte do proprietário do imóvel, de:

- a) Certidão atualizada de matrícula do imóvel e comprovação da titularidade;
- b) Alvará de funcionamento ou, se não for o caso, comprovação de regularidade junto ao município;
- c) Certidões negativas de débitos fiscais, municipais e federais, bem como comprovação de regularidade perante a Previdência Social e FGTS;
- d) Declaração de que o imóvel não é objeto de litígio judicial que comprometa sua posse ou uso;
- e) Laudo de avaliação emitido por profissional habilitado, atestando que o valor da locação está compatível com os preços praticados no mercado.

A consolidação desses requisitos busca garantir que o imóvel a ser locado proporcione não apenas adequação técnica, mas também condições funcionais e humanas para a execução das atividades públicas, com segurança, conforto e plena capacidade de atendimento à população.



SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

A prospecção realizada no mercado local revelou que há uma oferta limitada de imóveis comerciais ou institucionais capazes de atender simultaneamente aos requisitos de metragem mínima, compartimentação interna e conformidade documental.

Grande parte dos imóveis disponíveis apresenta limitações estruturais, como número reduzido de ambientes, ausência de áreas funcionais essenciais ou necessidade de reformas significativas. Além disso, observou-se que muitos imóveis carecem de documentação regularizada e demanda grande necessidade de intervenção física (reforma), o que inviabiliza a contratação pública.

Diante dessas condições, o mercado imobiliário local oferece poucas opções compatíveis com o perfil técnico e funcional exigido pela Administração, sendo essas alternativas pontuais e de difícil substituição, especialmente quando considerados critérios como localização estratégica, acessibilidade e infraestrutura pronta para uso institucional. Essas características evidenciam a especificidade do objeto e a dificuldade de competição entre fornecedores.

Nesse contexto de mercado restrito, a manifestação de interesse da proprietária do imóvel atualmente ocupado pelo CAPS Infantil em negociar um novo valor de aluguel surge como uma alternativa de grande relevância. Este imóvel, por já estar adaptado e em funcionamento, representa a solução mais viável para garantir a continuidade dos serviços sem interrupções e sem a necessidade de grandes investimentos em adaptação, desde que o valor da locação se mostre compatível com o mercado e com a capacidade orçamentária da Administração. A negociação com a atual locadora, portanto, configura-se como a principal via para assegurar a manutenção do serviço em um local já conhecido e validado pela comunidade e pela equipe técnica.

**DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO**Proc. nº 5394/25
Folha nº 009

A solução adotada, considerando o cenário de mercado restrito e a urgência em garantir a continuidade dos serviços essenciais do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS Infantil, consiste na **permanência e locação do imóvel atualmente ocupado pela unidade, situado na Avenida Getúlio Vargas, nº 280, Centro, CEP 65630-129, Timon/MA.**

Esta decisão estratégica foi tomada após a constatação da inviabilidade de encontrar no mercado local um imóvel que atendesse plenamente aos requisitos técnicos, funcionais e legais específicos para o funcionamento do CAPS Infantil, **e em virtude da manifestação de interesse da proprietária em renegociar o valor da locação.**

O imóvel em questão foi selecionado por reunir, de forma simultânea e já consolidada, a maioria dos requisitos técnicos, funcionais e legais definidos pela Administração para a operação do CAPS Infantil. Sua estrutura física e distribuição interna já são conhecidas e adaptadas para as atividades do CAPS, permitindo a adequada separação entre os setores e ambientes funcionais. Esses elementos são essenciais ao pleno desempenho das atividades dos servidores e à dignidade no acolhimento da população infantojuvenil e seus familiares.

A localização central do imóvel, em região com infraestrutura urbana consolidada e fácil acesso, também facilita a chegada da comunidade e a articulação com outros órgãos da rede de saúde pública e assistência social, minimizando o impacto de uma eventual mudança para os usuários já habituados ao local.

A escolha pela continuidade da locação neste imóvel se deu em razão de diversos fatores cruciais:

- **Pronta Disponibilidade de Uso:** O imóvel já está em pleno funcionamento como CAPS Infantil, dispensando a necessidade de reformas significativas, adaptações complexas ou período de transição, o que garante a celeridade na manutenção dos serviços, evitando qualquer interrupção no atendimento à população.
- **Adequação Comprovada:** Ao longo dos anos de ocupação, o imóvel demonstrou sua adequação às necessidades operacionais e terapêuticas do CAPS Infantil, sendo um ambiente já familiar e seguro para os usuários e a equipe.
- **Otimização de Recursos:** Evita-se o custo e o tempo associados à busca, adaptação e mudança para um novo imóvel, que, conforme levantamento de mercado, seria de difícil ou impossível concretização em curto prazo e com os padrões exigidos.
- **Custo Compatível (a ser negociado):** A manifestação da proprietária em negociar o valor do aluguel abre a possibilidade de formalizar um novo contrato com custo compatível aos valores praticados no mercado para imóveis com características similares e localização estratégica, a ser confirmado por laudo de avaliação.

Para formalizar esta solução, será necessário um processo administrativo próprio, instruído com:

- **Laudo de avaliação de mercado atualizado:** Emitido por profissional habilitado da SEPLUR, atestando a compatibilidade do valor da locação a ser negociado com os preços de mercado.
- **Justificativa da escolha:** Demonstrando a vantajosidade da manutenção no imóvel atual, considerando a especificidade do serviço e a dificuldade de encontrar alternativas.

- **Análise jurídica:** Com parecer favorável à nova contratação, observando os preceitos da Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis.
- **Proposta formal de locação:** A ser apresentada pela Secretaria ao proprietário, com base no laudo de avaliação.

Portanto, a solução selecionada atende integralmente ao interesse público, assegura a continuidade das ações de saúde mental infantojuvenil, melhora as condições de trabalho dos servidores ao evitar uma mudança disruptiva, e proporciona ganhos objetivos em eficiência administrativa, qualidade do serviço prestado e conformidade com os parâmetros legais aplicáveis, **desde que a negociação do valor da locação seja bem-sucedida e respaldada por avaliação técnica.**

Proc. nº 1384125
Folhas: 020

1= LEVANTAMENTO DE MERCADO

Com o objetivo de subsidiar tecnicamente a decisão sobre a contratação do imóvel para o funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS Infantil, foi realizado um levantamento de mercado abrangente, visando identificar opções disponíveis no município de Timon/MA que pudessem atender aos requisitos mínimos estabelecidos pela Administração.

A maioria dos imóveis disponíveis apresentou deficiências estruturais (número reduzido de cômodos, ausência de ambientes essenciais, como recepção), localização insatisfatória ou documentação irregular, necessidade de ampla reforma, o que inviabiliza a contratação pública.

Diante desse cenário de mercado restrito e da singularidade das exigências para um CAPS Infantil, a prospecção inicial não identificou nenhuma alternativa viável que pudesse substituir o imóvel atualmente ocupado.

Em meio a essa dificuldade, a proprietária do imóvel situado na Avenida Getúlio Vargas, nº 280, onde o CAPS Infantil já funciona, manifestou interesse em renegociar o valor da locação. Esta abertura para negociação é um fator crucial, pois o imóvel em questão.

A aferição preliminar dos valores de locação para imóveis de padrão equivalente, considerando as características específicas e a localização, indica uma faixa de mercado entre R\$ 4.000,00 (Quatro mil) e R\$ 7.000,00 (Sete mil) mensais, **mas é de suma importância um laudo de avaliação do imóvel em questão.**

Contudo, para subsidiar a negociação com a atual locadora e garantir a economicidade e a conformidade com a Lei nº 14.133/2021, torna-se de suma importância a **obtenção de um laudo de avaliação de mercado atualizado**, emitido por profissional habilitado da Secretaria de Planejamento e Urbanismo (SEPLUR).

Este laudo será fundamental para atestar que o valor da locação a ser proposto e acordado esteja compatível com os preços praticados no mercado para imóveis com as características e finalidade do CAPS Infantil.

Dessa forma, o levantamento de mercado reforça o entendimento de que há uma restrição concreta à competição para a locação de um imóvel com as características e a urgência necessárias. **A solução de renegociar a locação do imóvel atual, respaldada por uma avaliação de mercado, justifica-se tecnicamente como a**

alternativa mais vantajosa e eficiente para a Administração Pública, assegurando a continuidade de um serviço essencial à população.

Proc. nº 1394/25
Folha nº 011

PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Não será realizado o parcelamento da contratação, pois o objeto, locação de imóvel é **tecnicamente indivisível**.



DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

- a) Para fins de habilitação, deverá comprovar os seguintes requisitos:
- b) Regularidade do imóvel;
- c) Cópia da certidão de registro do imóvel ou Certidão de inteiro teor atualizada; 6.2.2. Certidão negativa de débitos quanto aos tributos municipais;
- d) Certificado de Aprovação do Corpo de Bombeiros, se aplicável.
- e) Habilitação jurídica
 - a) 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;
- f) Habilitação fiscal, social e trabalhista;
- g) 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;
- h) Prova de regularidade com a Fazenda Estadual do domicílio, referente ao objeto a ser contratado;
- i) Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa (CNDT), 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;



RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação da locação do imóvel para o **Centro de Atenção Psicossocial – CAPS Infantil**, por meio da **renegociação e formalização de um novo contrato para o espaço atualmente ocupado**, visa alcançar

resultados concretos e alinhados ao interesse público, com foco primordial na garantia da continuidade e na melhoria da estrutura administrativa e operacional deste serviço essencial de saúde mental.

Espera-se, com a implementação da solução proposta, os seguintes resultados:

Proc. nº 13941/25
Folha nº 012

- **Garantia da Continuidade dos Serviços Essenciais:** Assegurar o atendimento ininterrupto e de qualidade a crianças e adolescentes que necessitam de cuidados em saúde mental, evitando qualquer descontinuidade ou prejuízo decorrente de uma mudança de endereço ou da interrupção do serviço.
- **Manutenção da Adequação Física e Funcional:** Preservar um ambiente de trabalho e atendimento que já se encontra adaptado e compatível com as atividades do CAPS Infantil, respeitando critérios de segurança, acessibilidade, conforto e as especificidades do público infantojuvenil.
- **Otimização de Recursos Públicos:** Evitar os custos e o tempo significativos que seriam despendidos na busca, adaptação e mudança para um novo imóvel, além de minimizar os riscos de encontrar uma alternativa menos adequada ou mais onerosa no mercado. A renegociação busca um valor de locação compatível com o mercado, promovendo a economicidade.
- **Redução de Riscos Operacionais e Sociais:** Mitigar os impactos negativos de uma mudança de local para os usuários e suas famílias, que já estão familiarizados com o endereço atual, e para a equipe de trabalho, que manterá sua rotina e organização.
- **Conformidade Legal e Transparência:** Formalizar a locação do imóvel por meio de um novo contrato, devidamente embasado em laudo de avaliação de mercado e parecer jurídico, garantindo a legalidade, a transparência e a vantajosidade da contratação para a Administração Pública.

Esses resultados traduzem o compromisso da Administração com a entrega de serviços públicos de saúde mental de excelência, em um ambiente adequado, funcional e seguro para servidores e cidadãos, reforçando a importância da gestão eficiente e estratégica dos recursos públicos.



PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Para viabilizar a contratação da locação do imóvel identificado, a Administração deverá adotar as seguintes providências administrativas e técnicas:

1. Emissão de laudo de vistoria técnica pela unidade competente, atestando a conformidade do imóvel com os requisitos mínimos estabelecidos;
2. Obtenção de laudo de avaliação de mercado, emitido por profissional habilitado, com o objetivo de comprovar a compatibilidade do valor da locação com os preços praticados;
3. Elaboração de Proposta Formal de Locação: Com base no laudo de avaliação de mercado, formular uma proposta formal de locação a ser apresentada à proprietária do imóvel.
4. Justificativa da inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, demonstrando a inviabilidade de competição em razão das características específicas do imóvel;
5. Declaração assinada pela autoridade competente certificando que não existem imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam o objeto;
6. Proposta da contratada ou outro documento que traga os dados e valor da contratação.

Proc. nº 134125
Folha nº 013

7. **Dotação orçamentária**
8. **Análise jurídica da contratação**, com emissão de parecer jurídico prévio, conforme a Lei nº 14.133/2021;
9. **Designação formal de fiscal e gestor do contrato**, com atribuições definidas nos termos dos artigos 117 e 174 da referida lei;
10. **Elaboração e assinatura do contrato de locação**, observando cláusulas essenciais previstas na legislação, incluindo prazos, valor, forma de pagamento, obrigações das partes e condições de rescisão;
11. **Publicação do extrato do contrato** no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), conforme determina a Lei nº 14.133/2021.

Essas providências garantirão legalidade, transparência e segurança jurídica à contratação, assegurando que o processo atenda integralmente aos princípios da nova Lei de Licitações e Contratos.



CONTRATAÇÕES CORRELATAS

Não há previsão de contratações obrigatórias simultâneas.



IMPACTOS AMBIENTAIS

Não se aplica.



DA DISPENSA DE ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA

Considerando o conteúdo técnico e informativo do Estudo Técnico Preliminar (ETP) elaborado, entende-se **desnecessária a elaboração de Termo de Referência autônomo, uma vez que o próprio ETP contempla, de forma clara, objetiva e fundamentada, todos os elementos essenciais exigidos para subsidiar a contratação, conforme estabelece a Lei nº 14.133/2021.**

O documento apresenta a definição do objeto, a justificativa da necessidade, a descrição da solução adotada, os requisitos técnicos e funcionais do imóvel, os critérios de aceitação, o valor estimado prévio, o modelo de execução e gestão do contrato e exigências documentais.

Dessa forma, o ETP **supre plenamente a finalidade do Termo de Referência**, conferindo segurança técnica e jurídica ao procedimento.

Ressalte-se ainda que o contrato a ser firmado tratará das **regras de locação nos termos da Lei Federal nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato)**, no que couber, garantindo o equilíbrio contratual e os direitos e deveres das partes no contexto da relação locatícia.

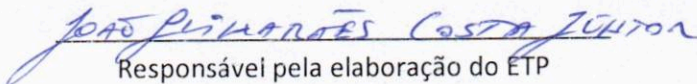
Assim, com base no princípio da economicidade e na racionalização dos atos administrativos, **reconhece-se a suficiência do ETP como documento técnico hábil para fundamentar a contratação**, sendo dispensável a elaboração de Termo de Referência em documento apartado.

Proc. nº 1394/25
Folha nº 014**CONCLUSÃO**

A necessidade de garantir a continuidade do CAPS Infantil é crucial, mas o mercado local não oferece alternativas adequadas ao imóvel atual. A dificuldade em encontrar um novo espaço que atenda aos requisitos específicos do serviço, aliada à manifestação de interesse da proprietária em renegociar a locação do imóvel já ocupado, configura esta como a solução mais vantajosa.

Manter o CAPS Infantil em sua localização atual, mediante um novo contrato de locação com valor de mercado, assegura a continuidade dos atendimentos, otimiza recursos públicos e evita transtornos de mudança, alinhando-se aos princípios de eficiência e interesse público da Lei nº 14.133/2021.

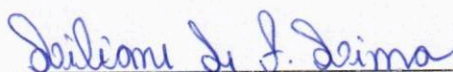
Timon - MA, 18 de julho de 2025

Equipe de Planejamento:

Responsável pela elaboração do ETP

Joao Guimarães Costa Junior

Matrícula: 108/205-GP



Liliane de França Lima

Analista Superior Especialista

Port. nº 280/2025

Ofício nº 230A/2025- SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE – SEMS/TIMON-MA

Proc. nº 1394/25
Folha nº 015

A

Secretaria Municipal de Administração e Gestão de Pessoal
Setor de Patrimônio

Assunto: Solicitação de Certidão de Inexistência de Imóveis Públicos Vagos.

Prezados(as),


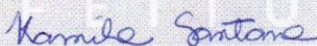
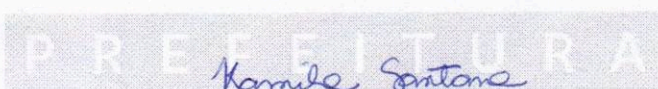
Vimos, por meio deste, solicitar a certidão de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que possam atender ao objeto requerido no processo nº 1394/2025, que trata de locação de imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial - CAPS Infantil.

Tal certidão é necessária para a instrução do respectivo procedimento, nos termos das exigências legais e regulamentares aplicáveis, com visitas a demonstrar a ausência de bens públicos aptos a atender à demanda, justificando a necessidade de contratação de imóvel da iniciativa privada, caso aplicável.

Solicitamos, se possível, que a resposta seja encaminhada com a brevidade que o caso requer, a fim de evitar prejuízos à tramitação do certame

Atenciosamente,

Timon/MA, 18 de julho de 2025.



Kamila Santana**Diretora Administrativa da SEMS/PMT**

Proc. nº 1394/25
Folha nº 016**CERTIDÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO
VAGO/DISPONÍVEL**

A Secretaria Municipal de Administração e Gestão de Pessoal – SEMAG, representada neste ato por seu Diretor de Gestão da Administração, o Sr. Lívio Araújo Barros, DECLARA, para os devidos fins, a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto constante no Processo Administrativo nº 1394/2025 – SEMS, que trata da locação de imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS Infantil, de acordo com os requisitos estabelecidos pelo art. 74, § 5º, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Com base em levantamento realizado junto ao Setor de Patrimônio e demais órgãos municipais, não foram identificados imóveis pertencentes ao Município de Timon que se encontrem vagos e em condições de uso para o atendimento da referida finalidade, razão pela qual se reconhece a necessidade de locação de imóvel particular que atenda às especificações técnicas e funcionais exigidas para o desenvolvimento das atividades do CAPS Infantil.

Dessa forma, confirmo que todas as informações descritas são verdadeiras e fidedignas, tendo como objetivo justificar a inexigibilidade de licitação para a locação de imóvel que atenda ao objeto do processo administrativo mencionado.

Timon (MA), 18 de julho de 2025.


LÍVIO ARAÚJO BARROSDiretor de Gestão da Administração
Portaria nº 0148/2025-GP**Secretaria Municipal de Administração e Gestão de Pessoal – SEMAG**

Proc. nº 1394/25
Folhas nº 07

TERMO DE JUNTADA

EM JUNTADA,

SOLICITAÇÃO DE VISTORIA E LAUDO DO IMÓVEL

Ofício nº 421 /2025-SEMS

Timon/MA, 21 de julho de 2025.

DE: SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE- SEMS
PARA: SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO E
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – SEPLUR
Assunto: Solicitação de

Assunto: Solicitação de vistoria e laudo de avaliação de mercado de imóvel para fins de locação para funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS Infantil.

Senhor(a) Secretário(a),

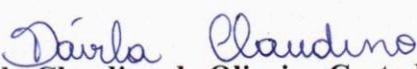
A Secretaria Municipal de Saúde (SEMS), por meio deste, vem, respeitosamente, solicitar a Vossa Senhoria a designação de profissional habilitado (engenheiro ou arquiteto) para realizar vistoria e emitir **Laudo de Avaliação de Mercado** do imóvel atualmente ocupado pelo Centro de Atenção Psicossocial – CAPS Infantil, situado na **Avenida Getúlio Vargas, nº 280, Centro, CEP 65630-129, Timon/MA.**

A presente solicitação justifica-se pela iminente necessidade de formalização de um novo contrato de locação para a referida unidade. O contrato atual (nº 034/2019) está em fase de encerramento, e, após análise de mercado, constatou-se a extrema dificuldade em encontrar no mercado local um imóvel que atenda plenamente aos requisitos técnicos, funcionais e legais específicos para o funcionamento do CAPS Infantil.

O laudo de avaliação de mercado é imprescindível para subsidiar a negociação com a locadora, assegurando que o valor a ser acordado esteja compatível com os preços praticados no mercado, em conformidade com os princípios da economicidade e da legalidade que regem a Administração Pública, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021.

Contando com a costumeira presteza de Vossa Senhoria, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,


Dávila Claudino de Oliveira Costa Bezerra
Secretária Municipal de Saúde de Timon/MA
Portaria nº 007/2025-GP

IMÓVEL AVALIANDO

Em termos gerais no terreno abrigam duas edificações, 1(uma) que funciona o Centro e Atenção Psicossocial – CAPS infantil e 1(uma) Área de apoio, ambas contêm toda estrutura para o atender as demandas para que a SEMS necessita para o CAPS e apresenta os seguintes dados:

- a) Área de terreno: 1.030,00 m²;
- b) Área construída do CAPS: 183,00 m² (possui 16 cômodos, dentre eles 3WCs);
- c) Área de apoio: 60,50 m².

Para melhor verificação da situação dos imóveis segue um memorial fotográfico devidamente georreferenciado, onde pode ser verificado entre outros aspectos que como os imóveis se encontram atualmente, em pleno funcionamento e ocupados. Coordenadas: 5°05'51.0"S 42°49'22.8"W

CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

A retomada da atividade econômica no pós-pandemia, principalmente no mercado imobiliário, o setor encontra-se aquecido com alto número de transações imobiliárias. A quantidade de ofertas, o mercado dispõe de poucos exemplares de bens similares, a absorção pelo mercado pode ser considerada Alta.

INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS

Para elaboração deste trabalho fora utilizado o “Método Evolutivo”, com tratamento técnico dos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ZABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2 e cálculo do custo de reedição conforme método da quantificação do custo. Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais - “SisDEA Home” com cálculos em anexo, além de planilha Excel. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados Período de pesquisa.

AVALIAÇÃO DA GLEBA:

Para efeito avaliatório o terreno foi calculado para avaliarmos o valor venal do terreno, foi realizado o “Método de Comparativo de Dados”.

Os dados coletados foram todos de oferta através de imobiliárias e sites especializados. No total foram pesquisados 23 dados de terrenos na cidade de Timon e na cidade vizinha Teresina, as glebas foram avaliadas em regiões adjacentes e foram efetivamente utilizados 15. Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- Área Total: variável independente quantitativa, que informa a área total de cada elemento. Amplitude da amostra: 160,00 m² a 4.600,00 m².
- Distância ao polo -Centro de Timon MA: variável independente quantitativa, variável. Quantitativa indicativa da distância ao polo valorizante no Centro de Timon MA em quilômetros. Amplitude da amostra: 0,25 Km a 14,40 km.
- Município: Timon (0), Terezina (1): variável independente quantitativa dicotômica. Amplitude da amostra: 0 a 1.
- Valor (R\$): variável dependente, representando o valor total de cada elemento. Amplitude da amostra: 55.000,00 a 900.000,00.

O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado em anexo.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

O modelo possui um nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor de 0%. Não existem outliers e o nível de significância máximo dos regressores (somatório do valor das duas caudas para a rejeição da hipótese nula de cada regressor) é de aproximadamente 0,0%. A amplitude máxima do intervalo de confiança de 80 %

De acordo com os itens 9.2.1 e 9.2.3 da NBR 14653-2, a presente avaliação atingiu o "GRAU I" de fundamentação e apresenta "GRAU II" quanto à precisão, comprovando que este modelo avaliatório possui grau de confiabilidade.

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

ATRIBUTOS DO TERRENO

Área total= 1.030,00m²

Distância ao polo -Centro de Timon MA=0,25

Município=0

VALOR TOTAL

Mínimo=302.611, 42

Médio=364.781,08

Máximo=426.950,75

Usou-se depreciação de 10% no valor calculado devido a todos os elementos da amostra serem de oferta, de acordo com o preconizado em norma chegando ao valor do imóvel de R\$ 328.302,97. (trezentos e vinte e oito mil e trezentos e dois reais e noventa e sete centavos).



TIMON
PREFEITURA

Construindo agora o futuro

SEMPUR

Secretaria Municipal de
Planejamento Urbano e
Regularização Fundiária

Proc. nº 1394/25
Folha nº 022

2. AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA:

Na avaliação das benfeitorias, foi considerado o padrão do imóvel a partir do Custo Unitário Básico (CUB) extraído em tabela do Sinduscon/MA, CUB considerou-se o imóvel comercial pesquisando o preço de Timon na data-base fevereiro de 2025, dados fornecidos pelo CBIC, que determina o valor dos projetos semelhantes - padrão comerciais CSL (comercial salas e lojas) padrão normal - CSL-8. Sendo analisado a posteriori, em conformidade com as normas NBR 14.653-2 e NBR-12.721.

Conforme preconizado pela NBR-12.721, o custo de reprodução da benfeitoria deve contemplar parcelas adicionais, relativas a todos os elementos ou condições não incluídas nas relações quantitativamente discriminadas de materiais e mão-de-obra correspondentes ao projeto-padrão, tais como: fundações especiais, elevadores, equipamentos e instalações, obras e serviços complementares e outros serviços; despesas indiretas; impostos, taxas e emolumentos cartorários; projetos; remuneração do construtor; e remuneração do incorporador. Assim, considerando essas parcelas, tem-se o Custo Unitário de Construção, conforme cálculos abaixo:

MEMORIAL DE CÁLCULOS

Para os cálculos foram considerados na fórmula:

CUC = custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção;

CUB = custo unitário básico;

OE = orçamento de elevadores;

OI = orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas, coletivas, urbanização, projetos etc.;

OFe = orçamento de fundações especiais; ABNT NBR 14653-2:2004;

OFd = orçamento de fundações diretas;

S = área equivalente de construção, de acordo com a ABNT NBR 12721;

A = taxa de administração da obra;

F = percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;

L = percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora;

BDI = Benefícios e Despesas Indiretas.

Para o caso em questão também se adotou como referência o CUB (NBR 12.721:2006 - CUB 2006) publicada em fevereiro/2025 determina o valor para os projetos - padrão comerciais CSL (comercial salas e lojas).

Para a definição da vida útil foi considerado o Bureau Internal Revenue: 10. Para o imóvel consideramos: - comercial de escritórios com 70 anos de vida útil.



TIMON
PREFEITURA

Construindo agora o futuro

SEMPUR

Secretaria Municipal de
Planejamento Urbano e
Regularização Fundiária

Proc. nº 1394/25
Folha nº 023

IMÓVEL	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL (em anos)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5
		SIMPLES	10
	CASA	DE MADEIRA	45
		RÚSTICO	60
		ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
	APARTAMENTO	ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO ou SIMPLES	70
		MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
	LOJA		70
INDUSTRIAL	ARMAZÉM		75
	GALPÃO	RÚSTICO ou SIMPLES	60
		MÉDIO	80
		SUPERIOR	80
	COBERTURA	RÚSTICO ou SIMPLES	20
		SUPERIOR	30
	FÁBRICA		50
RURAL	SILO		75
	DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS		60
BANCO			70
HOTEL			50
TEATRO			50

O orçamento de elevadores (OE) não foi considerado na estimativa, assumindo-se valor zero para essas parcelas. Acerca da parcela OI, destaca-se que só foram consideradas as despesas com serviços de construção civil, não sendo contemplado o custo de aquisição e instalação de geradores, execução de sistema de proteção contra incêndio, central de gás, lógica e nem os itens relativos à projetos, já que se trata de um imóvel comercial básico, com serviços já considerados na composição do projeto-padrão normativo, assim, considerando a parcela OI da equação, custo de OI no valor zero.

Para o custo unitário básico e orçamento de instalações e projetos utilizamos como referência o CUB o padrão comercial CSL (comercial salas e lojas) padrão médio - CSL-8 = 1.696,05/m².

Foi atribuído para a quantificação de custo diretos da benfeitoria o BDI de 22,12%. em concordância com a tabela abaixo.

VALORES DO BDI POR TIPO DE OBRA - 1º QUARTIL, MÉDIO E 3º QUARTIL			
TIPOS DE OBRA	1º Quartil	Médio	3º Quartil
CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS	20,34%	22,12%	25,00%
CONSTRUÇÃO DE RODOVIAS E FERROVIAS	19,60%	20,97%	24,23%
CONSTRUÇÃO DE REDES DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA, COLETA DE ESGOTO E CONSTRUÇÕES CORRELATAS	20,76%	24,18%	26,44%
CONSTRUÇÃO E MANUTENÇÃO DE ESTAÇÕES E REDES DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA	24,00%	25,84%	27,86%
OBRAS PORTUÁRIAS, MARÍTIMAS E FLUVIAIS	22,80%	27,48%	30,95%
BDI DIFERENCIADO PARA MATERIAIS E EQUIPAMENTOS	11,10%	14,02%	16,80%

Sendo este o valor referente a tipologia de Construção de edifício no seu valor médio, sugerido pelo TCU. Os coeficientes de Heidecke (ECi). Os coeficientes são relacionados com as notas no estado de conservação pela tabela abaixo, a coluna estado de conservação e correlacionada com a coluna do coeficiente de conservação. para o estado utilizamos o item D da tabela abaixo.

E-mail: sempur@timon.ma.gov.br

Endereço: Av. Paulo Ramos, N°110 - Bairro Centro - Timon (MA)



TIMON
PREFEITURA

Construindo agora o futuro

SEMPUR

Secretaria Municipal de
Planejamento Urbano e
Regularização Fundiária

Proc. nº 1304129
Folha nº 024

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Os coeficientes são relacionados com as áreas equivalentes usamos como referência item 5 da NBR 12.721/2006, descrita na tabela abaixo.

ÁREA EQUIVALENTE - COEFICIENTES MÉDIOS

Na falta destas demonstrações, podem ser utilizados os seguintes coeficientes médios que foram utilizados no cálculo de equivalência de áreas dos projetos-padrão.

- a) garagem (subsolo): 0,50 a 0,75.
- b) área privativa (unidade autônoma padrão): 1,00.
- c) área privativa (salas com acabamento): 1,00.
- d) área privativa (salas sem acabamento): 0,75 a 0,90.
- e) área de loja sem acabamento: 0,40 a 0,60.
- f) varandas: 0,75 a 1,00.
- g) terraços ou áreas descobertas sobre lajes: 0,30 a 0,60.
- h) estacionamento sobre terreno: 0,05 a 0,10.
- i) área de projeção do terreno sem benfeitoria: 0,00.
- j) área de serviço – residência unifamiliar padrão baixo aberta: 0,5.
- k) barrilete: 0,50 a 0,75.
- l) caixa d'água: 0,50 a 0,75.
- m) casa de máquinas: 0,50 a 0,75.
- n) piscinas: 0,50 a 0,75.
- o) quintais, calçadas, jardins, etc.: 0,10 a 0,30.

Para os cálculos da área do imóvel equivalentes chegamos aos resultados descritos na tabela abaixo

TABELA DE CÁLCULO - ÁREA EQUIVALENTE

CÁLCULO DOS VALORES			
Item	Área construída (m²)	Fator	Área equivalente (m²)
Área construída do CAPS	183,00	1,00	183,00
Áreas de apoio :	60,39	0,75	45,29
Total	243,39		228,29

Como custos indiretos incluem-se aí canteiro de obras, administração de obras, taxas e emolumentos. Para o fator de comercialização foi considerado 1,00 pois desejávamos encontrar o valor de mercado:



TIMON
PREFEITURA

Construindo agora o futuro

SEMPUR

Secretaria Municipal de
Planejamento Urbano e
Regularização Fundiária

Proc. nº 1394/25
Folha nº 025

CÁLCULO

Área Equivalente	213,20	Reeduo	20%
Custo Unitário	R\$ 1.096,05	Custo Residual	R\$ 97.148,33
Custos Extras			
Custos Indiretos	10%		
BDI	22,12%		
Custo Total com BDI	R\$ 435.741,64		
Custo depreciável	R\$ 389.593,31		
Idade Aparente	10		
Vida útil	70		
Dep. Heidecke	R\$ 28.970,90		
Coefficiente Heideck %)	8,09%		
Custo Atual c/ BDI	R\$ 425.148,84		

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão o valor venal de mercado:

Avaliação do Terreno: R\$ 328.302,97

Avaliação da Benfeitoria: R\$ 425.148,84

Fator de Comercialização: 1,00

Valor Final da avaliação: R\$ 745.917,29 (setecentos e quarenta e cinco reais e noventa e dois centavos)

Temos o valor do imóvel considerado pronto no terreno e para chegar no seu valor locatício, teremos a análise conforme segue abaixo:

Com os dados acima passamos a tabulação de valores mínimos e máximos estariam entre R\$ para a locação do referido imóvel. Avaliação média do mercado: R\$745.917,29. Para chegar no valor médio consideramos a média de 0,75% dos percentuais entre 1% e 0.50% utilizado no mercado locatário.

VALORES ATRIBUÍDOS:

MÍNIMO: R\$ 3.729,58; MÉDIO: R\$ 5.594,37; MÁXIMO: R\$ 7.459,17

Com todas as avaliações acima descritas teríamos o valor do imóvel a ser alugado:

VALOR MÉDIO DE LOCAÇÃO: R\$ 5.600,00 (CINCO MIL E SEISCENTOS REAIS)

CONCLUSÃO

Concluindo cabe às partes negociarem com base no preço médio avaliado e na negociação pode tentar chegar o mais possível nas margens dos valores estipulados e com isso dando economicidade a Secretaria, otimizando os recursos públicos para serem utilizados em outras áreas mais necessárias da Secretaria Municipal de Saúde – SEMS.

Rejane Mary Cunha Fontele
Rejane Mary Cunha Fontele
Arquiteta – Especialista em Avaliação
CAU: A145492-7

Timon – MA, 24/07/2025



TIMON
PREFEITURA

Construindo agora o futuro

SEMPUR

Secretaria Municipal de
Planejamento Urbano e
Regularização Fundiária

Proc. nº 1394/25
Folha: 026

MODELO DE REGRESSÃO DA GLEBA

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	REJANE MAR
Data do modelo:	quarta-feira, 24 de julho de 2025
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	23
Dados utilizados no modelo:	15

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Fonte	Texto			Sim
Data de coleta	Texto			Sim
Município	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Coordenadas UTM	Texto		Coordenadas em graus decimais do imóvel	Sim
Área total do lote	Númerica	Quantitativa	Área total do imóvel medida em hectares	Sim
Distância ao polo - centro Timon	Númerica	Quantitativa		Sim
Município	Númerica	Quantitativa		Sim
Valor unitário	Númerica	Dependente	Valor total / Área total (m²)	Não
Valor total	Númerica	Dependente	Valor total do imóvel	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total do lote	160,00	4.600,00	4.440,00	647,07
Distância ao polo - centro Timon	0,25	14,40	14,15	7,94
Município	0,00	1,00	1,00	0,47
Valor total	55.000,00	900.000,00	845.000,00	234.578,67

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA

F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9529359 / 0,9529359
Coefficiente de determinação:	0,9080869
Fisher - Snedecor:	36,23
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e +1s	68%	73%
Resíduos situados entre -1,64s e +1,64s	90%	86%
Resíduos situados entre -1,96s e +1,96s	95%	93%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	623801532053,435	3	207933844017,812	36,226
Não Explicada	63138803269,899	11	5739891206,354	
Total	686940335323,333	14		

E-mail: sempur@timon.ma.gov.br

Endereço: Av. Paulo Ramos, N°110 - Bairro Centro - Timon (MA)



TIMON
PREFEITURA

Construindo agora o futuro

SEMPUR

Secretaria Municipal de
Planejamento Urbano e
Regularização Fundiária

Proc. nº 1394/25
Folha nº 027

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):**

Valor total = +191594,8796 +174,2803026 * Area total do lote -25290,0268 * Distância ao polo - centro Timon +281000,6689 * Município

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total do lote	x	9,16	0,00
Distância ao polo - centro Timon	x	-3,00	1,21
Município	x	4,03	0,20
Valor total	y	3,64	0,39

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area total do lote	x1	0,00	-0,25	-0,18	0,88
Distância ao polo - centro Timon	x2	-0,25	0,00	0,83	-0,17
Município	x3	-0,18	0,83	0,00	0,09
Valor total	y	0,88	-0,17	0,09	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area total do lote	x1	0,00	0,58	0,71	0,94
Distância ao polo - centro Timon	x2	0,58	0,00	0,90	0,67
Município	x3	0,71	0,90	0,00	0,77
Valor total	y	0,94	0,67	0,77	0,00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	110.000,00	110.182,64	-182,64	-0,1660%	-0,002411	0,00000000
3	900.000,00	917.414,19	-17.414,19	-1,9349%	-0,229854	187,73844400
4	85.990,00	128.435,63	-42.445,63	-49,3611%	-0,560249	0,02024800
5	66.345,00	40.431,75	25.913,25	39,0583%	0,342035	0,01203300
8	130.000,00	101.127,81	28.872,19	22,2094%	0,381090	0,00729500
9	170.000,00	321.169,06	-151.169,06	-88,9230%	-1,995313	0,76216900
11	180.000,00	199.676,22	-19.676,22	-10,9312%	-0,259711	0,00434300
12	360.000,00	281.444,70	78.555,30	21,8209%	1,036868	0,05303900
13	500.000,00	372.655,32	127.344,68	25,4689%	1,680850	0,33912800
16	200.000,00	249.721,81	-49.721,81	-24,8609%	-0,656289	0,02108100
17	220.000,00	184.231,09	35.768,91	16,2586%	0,472122	0,02246600
18	315.000,00	237.556,46	77.443,54	24,5853%	1,022194	0,31141800
19	160.000,00	181.101,80	-21.101,80	-13,1886%	-0,278527	0,00647900
22	55.000,00	67.619,48	-12.619,48	-22,9445%	-0,166567	0,00276500
23	66.345,00	125.912,04	-59.567,04	-89,7838%	-0,786238	0,03201200



TIMON
PREFEITURA

Construindo agora o futuro

SEMPUR

Secretaria Municipal de
Planejamento Urbano e
Regularização Fundiária

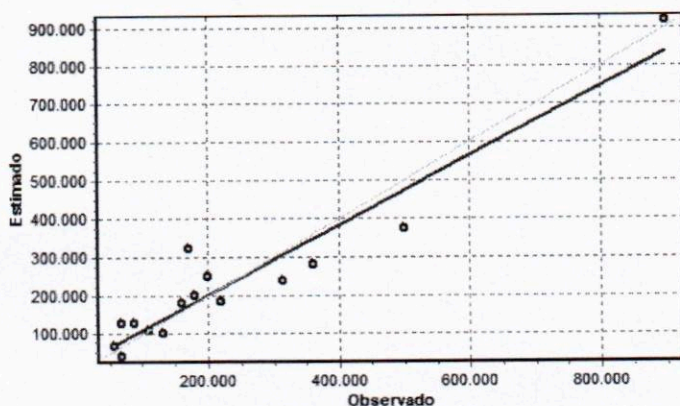
Proc. nº 1394/25
Folhas nº 008

14) **TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



E-mail: sempur@timon.ma.gov.br

Endereço: Av. Paulo Ramos, N°110 – Bairro Centro - Timon (MA)



TIMON
PREFEITURA

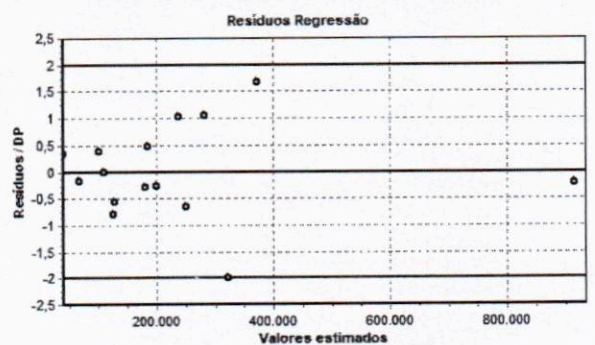
Construindo agora o futuro

SEMPUR

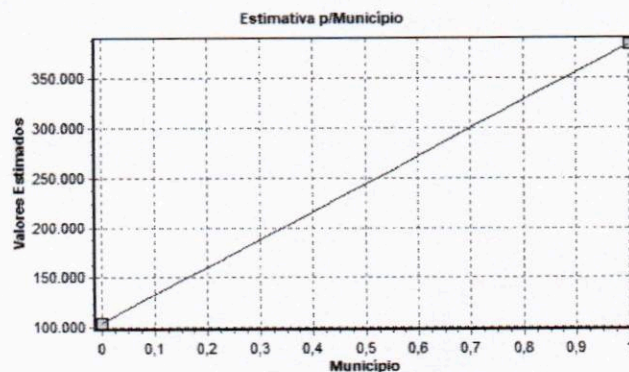
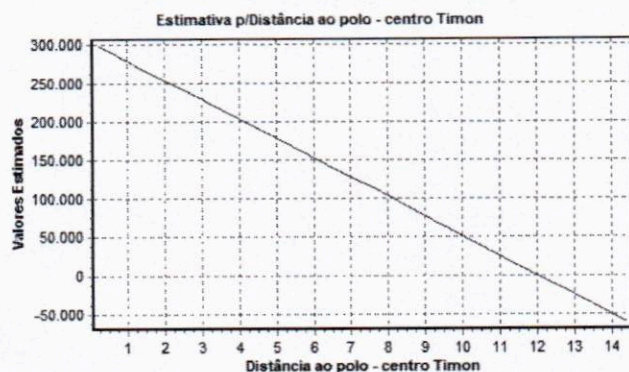
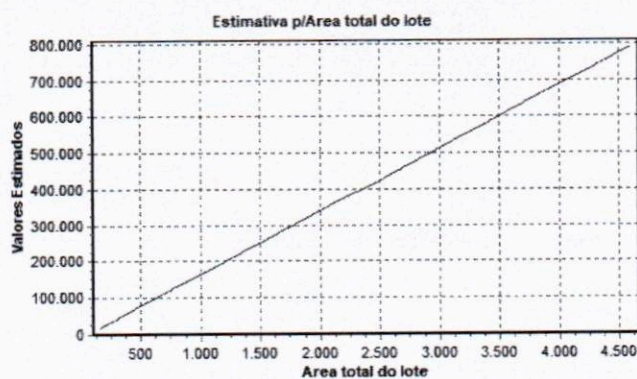
Secretaria Municipal de
Planejamento Urbano e
Regularização Fundiária

Proc. nº 1394/25
Folhas nº 029

Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





TIMON
PREFEITURA

Construindo agora o futuro

SEMPUR

Secretaria Municipal de
Planejamento Urbano e
Regularização Fundiária

Proc. nº 1394/26
Folhas nº 030

17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Fonte	Data de coleta	Município	Bairro
1		https://ma.olx.com.br/regiao-de-imperatriz-e-caxias/terrenos/terreno-de-esquina-com-360m-no-parque-alvorada-timon-ma-1417944950?lis=listing_1100	19/08/2025	Timon/MA	Parque Alvorada
2	*	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-piaui-bairros-timon-400m2-venda-RS295000-id-2757872516/?source=ranking%2Crp	19/08/2025	Timon/MA	Parque Piaui
3		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-piaui-ii-bairros-timon-4600m2-venda-RS900000-id-2655339524/?source=ranking%2Crp	19/08/2025	Timon/MA	Parque Piaui
4		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-satelite-bairros-teresina-435m2-venda-RS220000-id-2740388658/	19/08/2025	Timon/MA	Parque Piaui
5		https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-ma-timon-cicero-ferraz-250m2-RS66345/id-3464429/	19/08/2025	Timon/MA	Jóia
6	*	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-piaui-bairros-timon-1m2-venda-RS320000-id-2611616129/?source=ranking%2Crp	19/08/2025	Timon/MA	Parque Piaui
7	*	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-piaui-ii-bairros-timon-320m2-venda-RS240000-id-2734078858/?source=showcase%2Crp	19/08/2025	Timon/MA	Parque Piaui
8		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-mateuzinho-timon-ma-250m2-id-2829606920/?source=ranking%2Crp	19/08/2025	Timon/MA	Mateuzinho
9		https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pi-teresina-tres-andares-263m2-RS170000/id-26343471/	19/08/2025	Teresina/PI	Três Andares
10	*	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pi-teresina-lourival-parente-900m2-RS350000/id-23334684/?relatedAds=true	20/08/2025	Teresina/PI	Lourival Parente
11		https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pi-teresina-campestre-364m2-RS180000/id-31344021/	20/08/2025	Teresina/PI	Campestre
12		https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pi-teresina-campestre-601m2-RS360000/id-25733234/	20/08/2025	Teresina/PI	Campestre
13		https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pi-teresina-ininga-660m2-RS500000/id-3464122/	20/08/2025	Teresina/PI	Ininga
14	*	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pi-teresina-centro-432m2-RS600000/id-16455105/	20/08/2025	Teresina/PI	Centro
15	*	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pi-teresina-ininga-600m2-RS600000/id-11698132/?relatedAds=true	20/08/2025	Teresina/PI	Ininga
16		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-campestre-bairros-teresina-448m2-venda-RS200000-id-2815236768/?source=ranking%2Crp	20/08/2025	Teresina/PI	Campestre
17		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-satelite-bairros-teresina-435m2-venda-RS220000-id-2740388658/	20/08/2025	Teresina/PI	Satélite
18		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-timon-300m2-venda-RS315000-id-2822211351/?source=ranking%2Crp	20/08/2025	Timon/MA	Centro
19		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-gurupi-bairros-teresina-359m2-venda-RS160000-id-2722990851/?source=ranking%2Crp	20/08/2025	Teresina/PI	Gurupi
20	*	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-de-270m-no-bairro-planejado-residencial-jardim-3012996277.html	04/09/2025	Timon/MA	Parque Alvorada
21	*	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-terreno-para-venda-tem-160-metros-quadrados-no-2996280377.html	04/09/2025	Timon/MA	Bela Vista
22		https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-ma-timon-boja-esperanca-406m2-RS55000/id-22930559/	04/09/2025	Timon/MA	Boa Esperança
23		https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-ma-timon-cicero-ferraz-250m2-RS66345/id-3464429/	04/09/2025	Timon/MA	Cicero ferraz

ID	Desabilitado	Endereço	Informante	Telefone do informante	Coordenadas UTM
1		Rua José Odecio Teófilo Silva	Socorro Sampaio	(21) 978968292	-5.133686; -42.832358
2	*	Rua Antonio Marques, 600	Ana Paula Faria	(86) 99559-2925	-5.09179; -42.83504
3		Rua Jamil de Miranda Gedeon	E Matos & Cia Ltda	(86) 99985-0018	-5.101213; -42.848294
4		Rua Vinte	Tiago Carvalho	(85) 99666-7788	-5.101213; -42.848294
5		Rua Safira	HALCA IMOBILIARIA	(86) 99435-2406	-5.144596; -42.839770
6	*	Rua Ananias Carvalho Chaves	Felippe Porto	(86) 99411-6739	-5.091091; -42.828350
7	*	Rua Firmino Gonçalves Pedreira	G & G Imóveis	(86) 3089-9494	-5.09582; -42.82596

E-mail: sempur@timon.ma.gov.br

Endereço: Av. Paulo Ramos, Nº110 – Bairro Centro - Timon (MA)



TIMON
PREFEITURA

Construindo agora o futuro

SEMPUR

Secretaria Municipal de
Planejamento Urbano e
Regularização Fundiária

Proc. nº 1394/25
Folhas nº 035

8		Beco Um, 24	HALCA IMOBILIARIA	(86) 99435-2406	-5.122002; -42.819533
9		R. Piracuruca	G & G Imóveis	(86) 3089-9494	-5.11334; -42.786717
10	*	Rua Alberto Leal Nunes	REAL ESTATE VENDAS	(15) 3190-9900	-5.131822; -2780643
11		Rua Marcos Hidd Santos Júnior	THREVO IMÓVEIS	(86) 3302-7683	-5.064926; -42.757280
12		R. Dr. Arnaldo Neiva	HR IMÓVEIS3	(86) 99859-7555	-5.0664458; 42.757657
13		R. João Crisóstomo e Silva	HALCA IMOBILIARIA	(86) 99435-2406	-5.056155; -2.795848
14	*	R. Magalhães Filho	HALCA IMOBILIARIA	(86) 99435-2406	-5.08325; -42.80956
15	*	R. Domingos Soares	HALCA IMOBILIARIA	(86) 99435-2406	-5.05339; -42.78843
16		Rua Seis	E Matos & Cia Ltda	(86) 99985-0018	-5.0658447; 42.756998
17		R. Mercúrio	Land Negócios Imobiliários	(85) 99181-3525	-5.04298; -42.760931
18		Travessa Aimoré, 44	Karla Marcelly	(86) 99941-0709	-5.09747; -42.826837
19		Rua Wendel Santos Torres	Felippe Porto	(86) 99411-6739	-5.082295; -42.7383
20	*	Residencial Jardim das Palmeiras	Concept Imóveis	(86) 99999-2445	-5.13225; -42.84598
21	*	Loteamento Girassol - Timon - MA	PAULO PAIVA IMÓVEIS	(86) 9865-1416	-5.092950; -42.85795
22		Povoado Pinto	REAL ESTATE VENDAS	(15) 3190-9900	-5.062867; -42.884843
23		Loteamento jardim das palmeiras	HALCA IMOBILIARIA	(86) 99435-2406	-5.130487; -42.846505

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area total do lote	Distância ao polo - centro Timon	Município	Valor unitário	Valor total
1		360,00	5,70	0,00	305,56	110.000,00
2	*	400,00	2,20	0,00	737,50	295.000,00
3		4.600,00	3,00	0,00	195,65	900.000,00
4		160,00	3,60	0,00	537,44	85.990,00
5		250,00	7,70	0,00	265,38	66.345,00
6	*	1.800,00	1,40	0,00	177,78	320.000,00
7	*	320,00	0,50	0,00	750,00	240.000,00
8		250,00	5,30	0,00	520,00	130.000,00
9		263,00	7,80	1,00	646,39	170.000,00
10	*	900,00	10,10	1,00	388,89	350.000,00
11		364,00	13,30	1,00	494,51	180.000,00
12		601,00	11,70	1,00	599,00	360.000,00
13		660,00	8,50	1,00	757,58	500.000,00
14	*	432,00	4,30	1,00	1.388,89	600.000,00
15	*	600,00	9,80	1,00	1.000,00	600.000,00
16		448,00	11,90	1,00	446,43	200.000,00
17		435,00	14,40	1,00	505,75	220.000,00
18		300,00	0,25	0,00	1.050,00	315.000,00
19		359,00	14,00	1,00	445,68	160.000,00
20	*	270,00	4,44	0,00	100,00	27.000,00
21	*	160,00	3,70	0,00	137,50	22.000,00
22		406,00	7,70	0,00	135,46	55.000,00
23		250,00	4,32	0,00	265,38	66.345,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	302.611,42	17,04%	
Valor Médio	364.781,08	-	II
Valor Máximo	426.950,75	17,04%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Fonte		-
Data de coleta		-
Município	Timon	-
Bairro	CENTRO	-
Endereço	Avenida Getúlio Vargas, nº280, CEP: 65630-129,	-
Informante	SEMS	-
Telefone do informante		-
Coordenadas UTM	-5.097217, -42.823121	-
Area total do lote		1.030,00 Não
Distância ao polo - centro Timon		0,25 Não
Município		0,00 Não

E-mail: sempur@timon.ma.gov.br

Endereço: Av. Paulo Ramos, Nº110 – Bairro Centro - Timon (MA)



TIMON
PREFEITURA

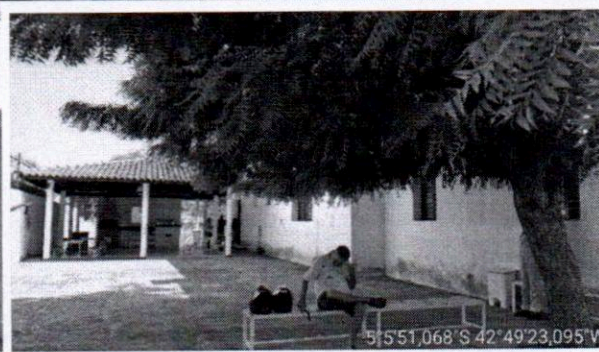
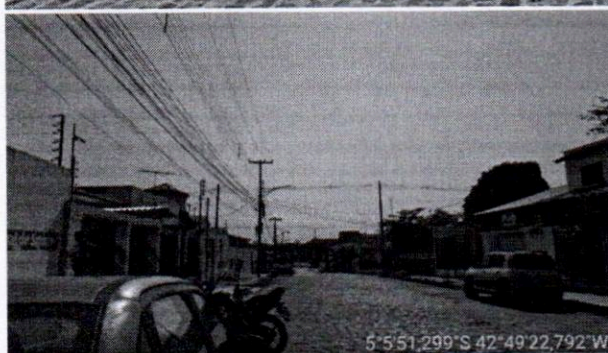
Construindo agora o futuro

SEMPUR

Secretaria Municipal de
Planejamento Urbano e
Regularização Fundiária

Proc. nº 1394/25
Folhas nº 032

REGUISTRO FOTOGRÁFICO



E-mail: semplur@timon.ma.gov.br

Endereço: Av. Paulo Ramos, N°110 – Bairro Centro - Timon (MA)



TIMON
PREFEITURA

Construindo agora o futuro

SEMPUR

Secretaria Municipal de
Planejamento Urbano e
Regularização Fundiária

Proc. nº 1394/25
Folhas nº 033



E-mail: semplur@timon.ma.gov.br

Endereço: Av. Paulo Ramos, Nº110 – Bairro Centro - Timon (MA)



TIMON
PREFEITURA

Construindo agora o futuro

SEMPUR

Secretaria Municipal de
Planejamento Urbano e
Regularização Fundiária

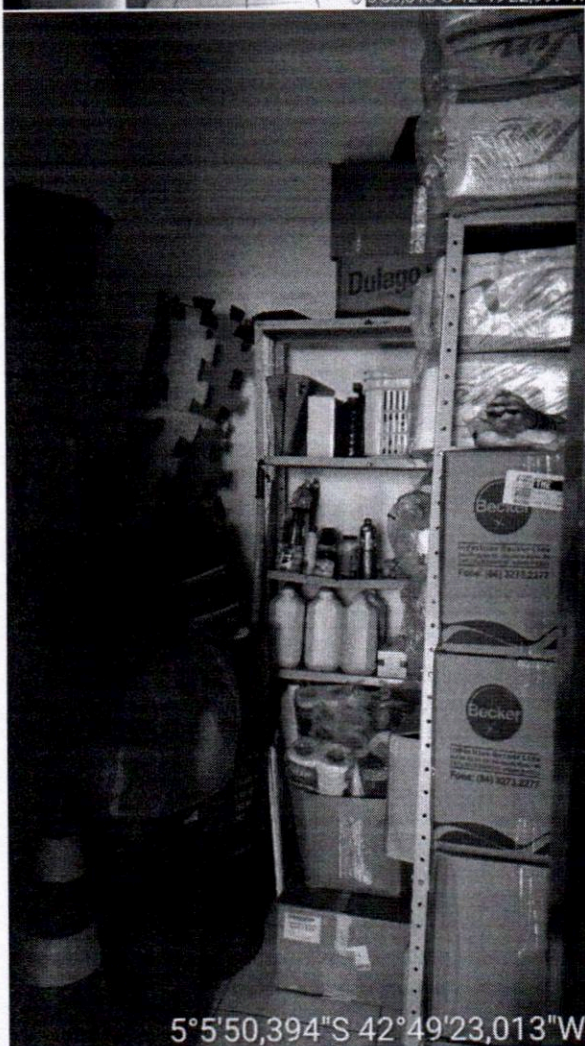
Proc. nº 1384/25
Folhas nº 034



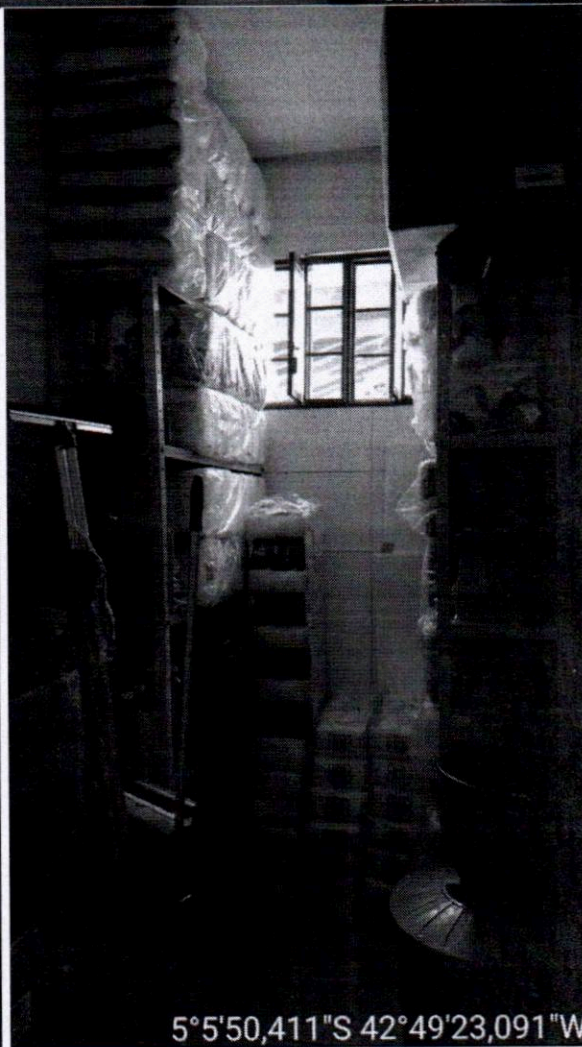
5°5'50,515"S 42°49'22,997"W



5°5'50,477"S 42°49'23"W



5°5'50,394"S 42°49'23,013"W



5°5'50,411"S 42°49'23,091"W

E-mail: sempur@timon.ma.gov.br

Endereço: Av. Paulo Ramos, N°110 - Bairro Centro - Timon (MA)



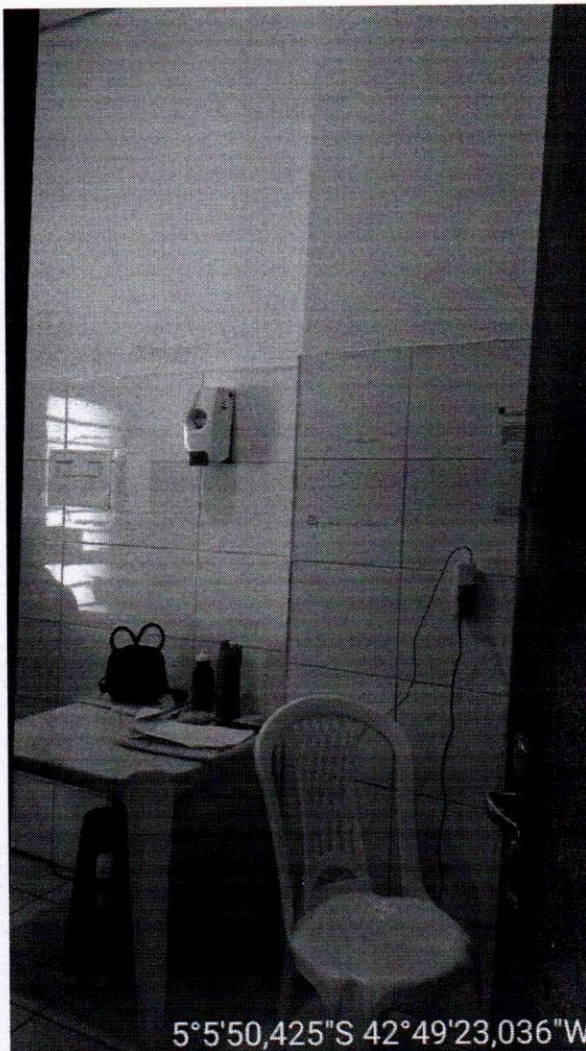
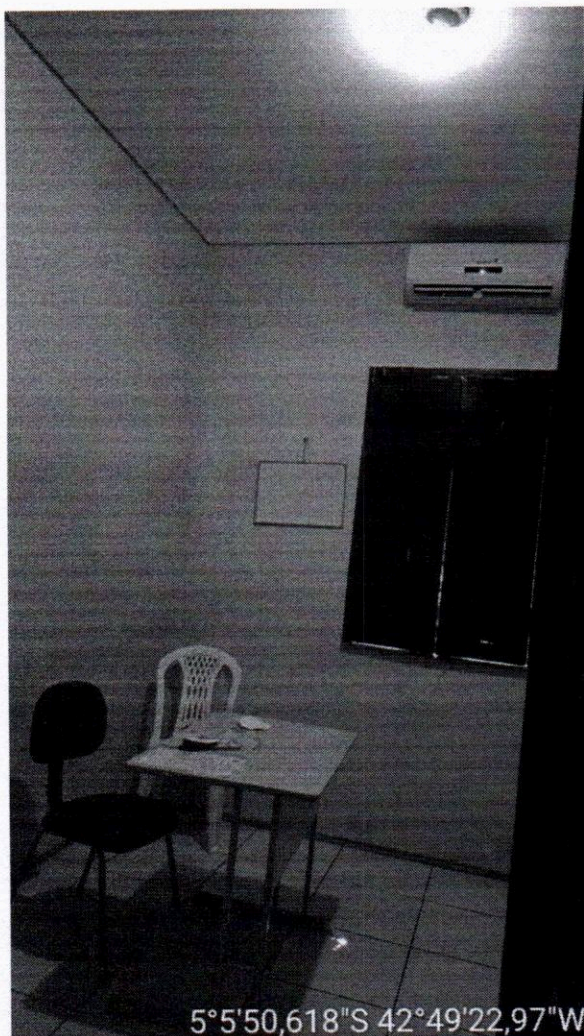
TIMON
PREFEITURA

Construindo agora o futuro

SEMPUR

Secretaria Municipal de
Planejamento Urbano e
Regularização Fundiária

Proc. nº 1394125
Folhas nº 035





TIMON
PREFEITURA

Construindo agora o futuro

SEMPUR

Secretaria Municipal de
Planejamento Urbano e
Regularização Fundiária

Proc. nº 1394125
Folhas nº 036



E-mail: sempur@timon.ma.gov.br

Endereço: Av. Paulo Ramos, N°110 - Bairro Centro - Timon (MA)



TIMON
PREFEITURA

Construindo agora o futuro

SEMPUR

Secretaria Municipal de
Planejamento Urbano e
Regularização Fundiária

Proc. nº 1394/25
Folhas nº 037



Rejane Mary Cunha Fontele
Arquiteta – Especialista em Avaliação
CAU: A145492-7

Timon – MA, 24/07/2025

TERMO DE JUNTADA

Proc. nº 1394/29
Folhas nº 038

EM JUNTADA,

PROPOSTA DE NEGOCIAÇÃO DE VALOR.

PROPOSTA DE NEGOCIAÇÃO DE VALOR DE LOCAÇÃO

Interessado: Maria da Glória de Castro Brito Pessoa
Imóvel: Avenida Getúlio Vargas, nº 280, Centro, CEP 65630-129, Timon/MA
Processo Administrativo nº: 564/2025
Data: 28/03/2025

Prezado,

No âmbito do processo administrativo em curso que visa à locação do imóvel de sua titularidade, situado na Avenida Getúlio Vargas, nº 280, Centro, CEP 65630-129, Timon/MA, destinado a sediar o CAPS INFANTIL da Secretaria Municipal de Saúde, vimos por meio deste formalizar proposta de negociação referente ao valor mensal do aluguel.

Considerando laudo técnico de avaliação emitido por profissional habilitado, considerando os princípios da economicidade e vantajosidade previstos na Lei nº 14.133/2021, bem como a necessidade de compatibilização do valor com a capacidade orçamentária da Administração, propomos a negociação do valor mensal de locação para R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Tal valor se mostra tecnicamente razoável, financeiramente vantajoso para o erário e suficiente para assegurar justa remuneração pela cessão do imóvel à Administração Pública.

Caso V.Sa. aceite os termos ora propostos, solicitamos o envio da proposta de locação, por escrito, para que possamos dar continuidade aos trâmites formais da contratação.

Atenciosamente,

Timon - MA, 24 de julho de 2025.

Dávila Claudino
Dávila Claudino de Oliveira Costa Bezerra
Secretária Municipal de Saúde de Timon/MA
Portaria nº 007/2025-GP

Recebido em ____/____/2025.

Ass.

PROPOSTA DE PREÇO

LOCADORA: Maria da Glória de Castro Brito Pessoa, inscrita no CPF sob o nº 726.750.396-91, residente e domiciliada na Av. Getúlio Vargas, nº 178, Bairro Centro, Timon/MA.

LOCATÁRIA: Secretaria Municipal de Saúde de Timon/MA, com sede na Rua Eulálio da Costa Sousa, nº 560, Parque Piauí, Timon/MA.

OBJETO: Locação de imóvel de propriedade da LOCADORA, localizado na Avenida Getúlio Vargas, nº 280, Bairro Centro, CEP 65630-129, Timon/MA, destinado ao funcionamento das atividades da Secretaria Municipal de Saúde de Timon/MA.

VALOR DA LOCAÇÃO:

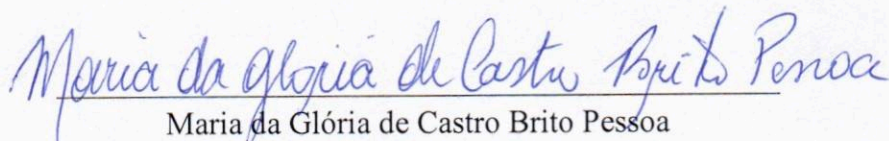
- Valor mensal: R\$ 5.000,00 (cinco mil reais);
- Valor anual: R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).

PRAZO: O prazo da locação será definido em contrato a ser firmado entre as partes, podendo ser prorrogado conforme interesse da Administração Pública e anuência da LOCADORA.

FORMA DE PAGAMENTO: O pagamento será efetuado mensalmente, mediante ordem bancária/transferência em conta indicada pela LOCADORA, após apresentação da nota fiscal/recibo correspondente, em conformidade com a legislação vigente.

Nestes termos, a LOCADORA apresenta a presente proposta de preço para apreciação e formalização da contratação pela Administração.

Timon/MA, 24 de julho de 2025.



Maria da Glória de Castro Brito Pessoa

CPF nº 726.750.396-91

(LOCADORA)

Proc. nº 1394/25
Folhas nº 081

TERMO DE JUNTADA

EM JUNTADA,

JUSTIFICATIVA DA INEXIGILIDADE DE LICITAÇÃO.

JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**Processo Administrativo nº 01394/2025****Interessado:** Secretaria Municipal de Saúde – CAPS INFANTIL**Objeto:** Locação de imóvel para funcionamento do CAPS INFANTIL.**Imóvel:** Avenida Getúlio Vargas, nº 280, Centro, CEP 65630-129, Timon/MA**1. Objeto da Contratação**

O objeto da presente contratação consiste na locação do imóvel urbano edificado, localizado na Avenida Getúlio Vargas, nº 280, bairro Centro, no município de Timon/MA, para dar continuidade às atividades do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS Infantil, serviço essencial vinculado à Secretaria Municipal de Saúde.

2. Justificativa Técnica e Singularidade do Objeto

O Centro de Atenção Psicossocial – CAPS Infantil desempenha funções cruciais no atendimento em saúde mental de crianças e adolescentes, oferecendo suporte terapêutico especializado que demanda um ambiente seguro, acolhedor e com infraestrutura específica. Atualmente, o serviço opera no imóvel em questão, sob o Contrato nº 034/2019, cuja continuidade foi comprometida por uma solicitação de reajuste contratual que excedia os limites legais e pela subsequente manifestação da locadora em não renovar o vínculo.

Diante da iminente descontinuidade do contrato e da necessidade de garantir a ininterrupção de um serviço de saúde de alta relevância social, a Administração realizou levantamento técnico e prospecção de mercado. Esta busca visava identificar um imóvel que atendessem plenamente aos requisitos técnicos, funcionais, de acessibilidade e localização estratégica exigidos para um CAPS Infantil, tais como:

- **Localização central e estratégica:** Com fácil acesso para usuários e servidores, inserida em área com infraestrutura urbana consolidada e rede de transporte público.
- **Estrutura física compatível:** Com espaço amplo.
- **Ambiente já adaptado e validado:** O imóvel já está configurado para as atividades do CAPS Infantil, sendo familiar e seguro para os usuários e a equipe, o que evita a necessidade de reformas significativas e longos períodos de adaptação.

A prospecção de mercado demonstrou a inexistência de alternativas viáveis que pudessem substituir o imóvel atual em tempo hábil e com a mesma adequação às necessidades do serviço.

A singularidade do imóvel da Avenida Getúlio Vargas, nº 280, decorre, portanto, da combinação específica de sua localização, da sua estrutura já adaptada e da urgência em manter a continuidade do atendimento, inviabilizando a competição com outros imóveis no mercado local.

A manutenção da locação neste endereço é a única solução que garante a continuidade do serviço sem interrupções, minimizando os impactos para os usuários e a equipe, e otimizando os recursos públicos ao evitar custos e prazos de adaptação de um novo espaço. **Tal situação configura a inviabilidade de competição, conforme previsto no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.**

3. Compatibilidade de Preço

Para a validação da razoabilidade econômica da contratação, foi elaborado laudo técnico de avaliação, emitido por profissional habilitado da Secretaria de Planejamento e Urbanismo (SEPLUR). Este laudo aferiu o valor de mercado para a locação do imóvel, considerando as características e a finalidade específica do CAPS Infantil.

A negociação com a proprietária do imóvel foi pautada por este laudo, buscando-se um valor mensal de locação que seja compatível com os preços praticados no mercado, qual seja **o valor mensal de R\$ 5.000,00 (Cinco mil reais) e anual no valor de R\$ 60.000,00 (Sessenta mil reais)** o que representa uma condição vantajosa para a Administração, em consonância com o princípio da economicidade e o disposto na Lei nº 14.133/2021.

4. Conclusão

Diante do exposto, conclui-se que estão plenamente configurados os requisitos para a contratação direta, por inexigibilidade de licitação, fundamentada no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

A inviabilidade de competição para a locação de imóvel que atenda às características específicas e imprescindíveis para o funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS Infantil, aliada à urgência em garantir a continuidade do serviço, justifica a escolha pela permanência no endereço atual.

Ressalta-se que a solução proposta observa os princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público, sendo tecnicamente viável e juridicamente amparada.

Assim, submete-se o presente documento à autoridade competente para ciência e adoção das providências cabíveis à conclusão do processo e posterior formalização da contratação.

Timon/MA, 28 de julho de 2025.

Kamila Santana

Kamila Santana
Diretora Administrativa – SEMS/PMT

TERMO DE JUNTADA

Proc. nº 39425
Folhas nº 044

EM JUNTADA,

SOLICITAÇÃO DE DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

DESPACHO

Ao
Setor de Contabilidade da SEMS/TIMON-MA

Considerando o processo administrativo em curso para a locação de imóvel para o funcionamento do CAPS INFANTIL, vinculado à Secretaria Municipal de Saúde, solicito a **provisão de dotação orçamentária para fazer face às despesas decorrentes da contratação, cujo prazo estimado de vigência é de 12 (doze) meses.**

Informações da Contratação:

OBJETO: Locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento do CAPS INFANTIL.

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Avenida Getúlio Vargas, nº 280, Centro, CEP 65630-129, Timon/MA.

VALOR MENSAL: R\$ 5.000,00 (cinco mil reais)

VALOR TOTAL PARA 12 MESES: R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais)

Diante do exposto, solicito a reserva orçamentária correspondente, para viabilizar a formalização da contratação e a execução regular das despesas, em conformidade com o previsto na Lei nº 14.133/2021 e na legislação orçamentária aplicável.

Sem mais para o momento, coloco-me à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,

Timon/MA, 25 de julho de 2025.

Kamila Santana

Kamila Santana

Diretora Administrativa – SEMS/PMT



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE TIMON
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

Proc. nº 394/25
Folhas nº 046

DO: SETOR DE CONTABILIDADE

PARA: GABINETE DO SECRETÁRIO

ASSUNTO: Prestação de Serviço de Locação de Imóvel para o funcionamento da Auditoria do SUS desta secretaria, localizado na Av. Viana Vaz, 56, bairro Centro, em Timon-MA.

Senhor Secretário,

Declaramos a disponibilidade orçamentária e financeira para o objeto acima descrito, com a seguinte dotação:

Projeto Atividade:

2112 – Manutenção e Administração do FMS.

2126 – Manter e expandir o atendimento do CAPS

Elemento de Despesa: **33.90.36.00** – Outros Serviços de Terceiros PF.

Fonte de Recurso: **102-001**.

Em relação à informação orçamentária cumpre informar que a despesa encontra-se em consonância com a LOA, LDO e PPA.

Timon/MA, 25 de julho de 2025.

Atenciosamente,



Carlos Alexandre Queirós Sales
Contador da Secretaria Municipal de Saúde
CRC-PI: 007919/O
Portaria nº 0108/2025-GP

Proc. nº 1394/25
Folhas nº 027

TERMO DE JUNTADA

EM JUNTADA,

DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
TABELIONATO DE NOTAS E REGISTRO CIVIL

2º Ofício Extrajudicial

Proc. nº 1394/25
Folhas nº 048

TABELIÃO/OFICIAL: DR. RAIMUNDO LUCAS DE BRITO FILHO
ESCREVENTE SUBSTITUTO: JOAQUIM FRANCISCO VASCONCELOS GOMES FILHO

SEGUNDO TRASLADO

Livro nº 35, fls. 149v/151

Escritura Pública de compra e venda que em notas fazem os outorgantes e outorgado comprador que adiante se declaram.

SAIBAM quantos este público instrumento de escritura de compra e venda virem ou dele conhecimento tiverem que aos dezesseis dias do mês de julho de mil novecentos e setenta e três, nesta cidade de Timon, Estado do Maranhão no Cartório do 2º Ofício, à Avenida Paulo Ramos, nº 7, compareceram partes justas e contratadas entre si, a saber, de uma parte, como outorgantes vendedores, o cidadão **JOSÉ MARIA BARBOSA RIBEIRO** sua mulher dona **MARIA DOLÔRES LIRA RIBEIRO**, CPF 00193873, brasileiros, o primeiro Coletor Estadual, a segunda Tabeliã Pública, residentes nesta cidade, representados neste ato por seu bastante procurador, o Dr. José Ribamar Elouf, brasileiro, casado, advogado, residente nesta cidade, conforme procuração pública lavrada nas notas do Cartório Nazareno Araújo da Tabeliã Marise Araújo, da vizinha cidade de Teresina, no livro nº 1C, às fls 175, no dia nove de abril do corrente ato, que apresentaram, e, da outra parte, como outorgada compradora, a dona **MARIA DE CASTRO OLIVEIRA BRITO**, brasileira, casada, professora normalista, residente à Av. Getúlio Vargas, nº 280, nesta cidade; pessoas conhecidas de mim Tabelião Público deste Cartório e das duas testemunha abaixo nomeadas, qualificada e assinadas, de cujas identidades e capacidades jurídicas, dou fé. E, por eles outorgantes vendedores, marido e mulher, já mencionados, na pessoa do procurador, me foi dito que seus constituintes são senhores e legítimos possuidores de uma casa coberta de telhas, construída de alvenaria, com portas e janelas de madeira de lei, com as seguintes divisões internas, cinco quartos taqueados, uma sala de visita, uma sala de estar, uma sala de jantar, um corredor, um terraço, cozinha, uma dispensa, dois banheiros sendo esses últimos mosaicados e uma fossa biológica e um terreno medindo dezoito metros de frente por fundos correspondentes, sendo que a referida casa está encravada em dez (10) metros de frente, por trinta e cinco metros centímetros (35,50) de comprimento, situada à Avenida Getúlio Vargas, nº 280, nesta cidade, limitando-se: Ao nascente, com a casa de propriedade do Dr. Antonio Nunes Ramalho; ao poente, com a casa de propriedade do Sr. José Andrade Duarte; ao norte, (fundos do terreno e casa) com terreno pertencente a Anísio Fontinele e Silva; e ao sul, (frente da dita casa) com a referida Avenida Getúlio Vargas; havidos ao primeiro outorgante por compra feita a Alzira Alves de Oliveira, conforme Escritura Pública de compra e venda, devidamente registrada nos livros de Registro de Imóveis desta Comarca, Livro Transcrição das Transmissões nº 3-D, às fls 174v/175, sob numero de ordem 6.214 que apresentaram, livre de quaisquer ônus hipotecários, conforme certidões do Cartório de Hipotecas e das repartições, federal, estadual e municipal, que exibiram e vão adiante transcritas em forma legal; resolveram vender como de fato vendido tem a mencionada casa e terreno a outorgada compradora **Maria de Castro Oliveira Brito**, pelo preço e quantia certa de quinze mil cruzeiros (15.000,00) que receberam da dita outorgada em moeda corrente e legal do país, pelo que dão a mesma plena e geral quitação, obrigando-se em todo tempo, por si e seus herdeiros,



2º Ofício Extrajudicial

TABELIÃO/OFICIAL: DR. RAIMUNDO LUCAS DE BRITO FILHO
ESCREVENTE SUBSTITUTO: JOAQUIM FRANCISCO VASCONCELOS GOMES FILHO

manterem esta venda boa, firma e valiosa, tanto em Juízo como fora dele, defendê-la quando chamado a autoria, respondendo pela evicção de direitos, podendo desde já a referida compradora se empossar da referida casa e terreno, pois a ela neste ato e pela cláusula constituinte, transferem todos os direitos, posse, ação, domínio e senhorio que lhes assistem no imóvel ora vendido por bem da presente escritura. Presente a outorgada compradora que disse em presença das mesmas testemunhas, que aceita esta escritura em todos os seus termos por está de acordo com o ajustado e contratado entre si e os outorgantes, do que do fé. E, pela outorgada compradora me foi apresentado o talão do pagamento do imposto de transmissão de propriedade inter-vivos, como abaixo se vê: Talão nº 868947 série B. Exercício de 1973. Arrecadação de Tributos. Coletoria de Timon. Agência Sede. Contribuinte Maria de Castro Oliveira Brito. Tributos. Imposto de Transmissão de Bens imóveis. 150.00. Histórico. Referente à Guia de Recolhimento nº 67/73. Recebi a quantia de cento e cinquenta cruzeiros. Em 06 de julho de 1973. Maria do Carmo Viana Neiva – Escrivã. CERTIDÃO DE HIPOTECAS: Certidão. Certifico, a requerimento verbal de pessoa interessada e por me facultar a lei, que dando buscas em meu cartório e revendo os Livros de Inscrição Hipotecárias neles não constam ônus hipotecários referente a um prédio edificado em dez (10) metros de frente por trinta e cinco metros de comprimento, às Av. Getúlio Vargas, nesta cidade, devidamente registrada sob o numero de ordem 6.214 (seis mil duzentos e quatorze), pertencente ao Sr. José Mara Barbosa Ribeiro. O referido é verdade e dou fé. Timon, 10 de julho de 1973. Cynobelina de Carvalho Nunes. Oficial de Registro de Hipotecas. CERTIDÃO FEDERAL: Ministério da Fazenda Posto da Receita Federal em Caxias – Maranhão. Código 3361. Certidão nº 112/73. Certifico, de acordo com o despacho exarado no requerimento protocolado sob o número 461 às fls 111 do livro número 37, para fins de venda de imóvel, casa residencial e propriedade rural que, revendo os livros de assentamento deste posto, nele não consta nenhum débito passado em julgado administrativamente contra José Maria Barbosa Ribeiro e sua esposa Maria Dolores Lira Ribeiro – CPF número 001938875, no tocante à Imposto sobre Produtos Industrializados e de selo ressalvando, todavia, o direito à Fazenda Nacional de cobrar qualquer dívida, que vier a ser apurada, inclusive no período pertinente a esta certidão. E, para constar e produzir os efeitos legais, eu, Walton de Jesus Leite Pereira, Auxiliar Nível 8-A, passei a presente certidão que vai visada pelo chefe do Posto. Posto da Receita Federal de Caxias. Em 13/06/1973. Walton de Jesus Leite Pereira. Auxiliar. Visto. Posto da Receita Federal em Caxias-MA. Em 13/06/1973. José de Ribamar Mota Andrade. Chefe do Posto. CERTIDÃO ESTADUAL: Estado do Maranhão, Secretaria da Fazenda. Coordenação Geral da Receita. Exatoria Estadual de Timon. Certidão Negativa nº 68/73. Certifico a requerimento do Tabelião do 2º Ofício Joaquim Francisco Vasconcelos Gomes desta Comarca de Timon, e para fins de lavratura de escritura de compra e venda que dando buscas no arquivo desta Exatoria não encontrei débito de José Maria Barbosa Ribeiro e sua mulher Maria Dolores Lira Ribeiro. Timon, 12 de junho de 1973. Maria do Carmo Viana Neiva. Escrivã de Coletoria. CERTIDÃO MUNICIPAL: Certidão. Certifico de ordem do



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
TABELIONATO DE NOTAS E REGISTRO CIVIL


2º Ofício Extrajudicial

Proc. nº 1394/25
Folhas nº 050

TABELIÃO/OFICIAL: DR. RAIMUNDO LUCAS DE BRITO FILHO
ESCREVENTE SUBSTITUTO: JOAQUIM FRANCISCO VASCONCELOS GOMES FILHO

Senhor Prefeito Municipal, que, revendo os livros de lançamentos e demais papeis desta Prefeitura, não encontrei débito de José Maria Barbosa Ribeiro e sua esposa Maria Dolores Lira Ribeiro. Eu, Tereza Guimarães Serra, Tesoureira, certifiquei, dato e assino. Timon, 27 de junho de 1973. Tereza Guimarães Serra. Prefeitura Municipal de Timon. Visto: Em 27/06/1973. Napoleão Guimarães. Prefeito. Era o que se continha nos ditos documento que, para aqui bem e fielmente os transcrevi e ficam no arquivo deste cartório. Assim convencionados me pediram que lhes lavrasse a presente escritura, a qual foi lida por mim Tabelião Público deste Cartório, perante as partes e testemunhas que, reciprocamente aceitaram, outorgaram e assinam com as testemunhas os cidadãos: Deusamar Martins Bringel e Aluisio Assunção Cunha, brasileiros, casados, comerciante, funcionário público, residentes nesta cidade. Eu, Joaquim Francisco Vasconcelos, Tabelião Vitalício mandei lavrar este instrumento que depois de lido e achado conforme subscrevi e assino. Timon, 16 de julho de 1973. Ass. p.p. José Ribamar Elouf. Maria de Castro Oliveira Brito. Deusamar Martins Bringel. Aluisio Assunção Cunha. Era o que se continha no referido livro que para aqui bem e fielmente o transcrevi.//

Timon, 05 de Maio de 2014.



Tabelião
Joaquim Francisco Vasconcelos Gomes Filho





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
TABELIONATO DE NOTAS E REGISTRO CIVIL
2º Ofício Extrajudicial

Proc. nº B9425
Folhas nº 051

TABELIÃO/OFICIAL: RAIMUNDO LUCAS DE BRITO FILHO
ESCREVENTE SUBSTITUTO: JOAQUIM FRANCISCO VASCONCELOS GOMES FILHO

C E R T I D ã O

Certifico a requerimento verbal de pessoa interessada e por me facultar a lei que, revendo livros e demais papeis existentes neste Serviço Notarial, constatei que está em curso, sendo processado neste Cartório, a lavratura da Escritura Pública de Inventário dos bens deixados por falecimento de **MARIA DE CASTRO OLIVEIRA BRITO**, RG nº 120.691-SSP-PI, CPF nº 200.090.623-00, filha de Gonçalo José de Oliveira e Raimunda de Castro, nos termos da lei 11.441/07. Certifico mais que, **MARIA DA GLÓRIA DE CASTRO BRITO PESSOA**, RG nº 724.089-SSP-PI, CPF nº 726.750.396-91, brasileira, casada, comerciante, residente na Av. Getúlio Vargas, nº 178, bairro Centro, na cidade de Timon - MA, foi nomeada **inventariante**, do referido inventário, por vontade própria dos herdeiros. O referido é verdade e dou fé. /////

Timon, 17 de Maio de 2017.



[Assinatura]
Tabelião
Joaquim Francisco Vasconcelos Gomes Filho
Escrevente Substituto



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS

CERTIDÃO DE ÓBITO

NOME
MARIA DE CASTRO OLIVEIRA BRITO

Proc. nº 1394125
Folhas nº 052

CPF
200.090.623-00

MATRÍCULA
079640 01 55 2017 4 00095 289 0024894- 64
(LIVRO C: 95 TERMO: 24894 FOLHA: 289)

SEXO ☐ FEMININO ☐ COR ☐ BRANCA ☐ ESTADO CIVIL E IDADE
VIÚVA, 89 ANOS

NATURALIDADE ☐ PEDRO II-PI ☐ DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO
120691 SSP-PI ☐ ELEITOR
NÃO

FILIAÇÃO E RESIDÊNCIA
FILIAÇÃO: GONÇALO JOSÉ DE OLIVEIRA e RAIMUNDA DE CASTRO
RESIDÊNCIA: AV. GETÚLIO VARGAS, 178, CENTRO, TIMON-MA

DATA E HORA DE FALECIMENTO
QUINZE DO MÊS DE JANEIRO DO ANO DE DOIS MIL E DEZESSETE ÀS 21:40
DIA MÊS ANO
15 01 2017

LOCAL DE FALECIMENTO
HOSPITAL UNIMED - PRIMAVERA, TERESINA-PI

CAUSA DA MORTE
INSUFICIÊNCIA RESPIRATÓRIA; SEPTICEMIA; INFECÇÃO RESPIRATÓRIA; INFECÇÃO URINÁRIA

SEPULTAMENTO/CREMAÇÃO (município e cemitério, se conhecido) ☐ CEMITÉRIO SÃO JOSÉ, EM TERESINA-PI ☐ DECLARANTE
MARIA DA GLÓRIA DE CASTRO BRITO PESSOA

NOME E NÚMERO DO DOCUMENTO DO MÉDICO QUE ATESTOU O ÓBITO
EVANDRO MAGNO FIRMEZA MENDES - 2080 PI

AVERBAÇÕES/ANOTAÇÕES A ACRESCER
SEM INFORMAÇÃO

ANOTAÇÕES DE CADASTRO

TIPO DOCUMENTO	NÚMERO	DATA EXPEDIÇÃO	ORGÃO EXPEDIDOR	DATA DE VALIDADE
RG	120691		SSP PI	

* As anotações de cadastro acima não dispensam a parte interessada da apresentação do documento original, quando exigido pelo órgão solicitante ou quando necessário para identificação de seu portador.

NOME DO OFÍCIO: 2º OFÍCIO DO REGISTRO CIVIL

OFICIAL
REGISTRADOR: GLÓRIA MARIA FONSECA DE SANTANA

MUNICÍPIO/UF: TERESINA-PI

ENDEREÇO: RUA SENADOR TEODORO PACHECO Nº 855 CENTRO

TELEFONE: (86)3221-5866

E-MAIL: cartoriojoaquimsantana@hotmail.com

O conteúdo da certidão é verdadeiro. Dou fé.
Data e local: TERESINA, PI, 17 de Agosto de 2022.

Sônia Maria Fonseca Batista
Sônia Maria Fonseca Batista
Oficiala Substituta
2º Cartório do R. Civil

2ª VIA

Emolumentos pagos	Cartório	Femolupi	MP	Selo	Total R\$
2ª Via de óbito, além da busca	19,85	3,97	1,09	0,28	25,17

Poder Judiciário
Estado do Piauí
Selo Digital de Fiscalização
Certidão
Normal



ADW48878-OV6A
Confira os dados do ato em:
www.tpi.jus.br/portalextra/

GOVERNO DO ESTADO DO PIAUÍ
SECRETARIA DE SEGURANÇA PÚBLICA
INSTITUTO DE IDENTIFICAÇÃO "JOÃO DE DEUS MARTINS"

POLEGAR DIREITO

Maria da Glória de Castro Brito Pessoa

1193233

ASSINATURA DO TITULAR

CARTEIRA DE IDENTIDADE

Proc. nº 1394/25
Folhas nº 053

LEI Nº 7.116 DE 29/08/83 - DECRETO Nº 89.250/83

ASSINATURA DO DIRETOR DO INSTITUTO DE IDENTIFICAÇÃO "JOÃO DE DEUS MARTINS"

1193233

726.750.396-91

CPF

EXP. TIMON-MA 17/11/92

CERT. CASAM. 13677 L 87 F. 85

DOC. ORIGEM

MATÕES-MA

NATURALIDADE

ANTENOR PEREIRA DE BRITO

MARIA DE CASTRO OLIVEIRA BRITO

FILIAÇÃO

MARIA DA GLÓRIA DE CASTRO BRITO PESSOA

NOME

724.089

REGISTRO GERAL

DATA DE EXPEDIÇÃO 19/01/17

DATA DE NASCIMENTO 25/10/1967

VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

ÁGUAS DE
CE TIMON

V. 1.9.1
28250005160202

Águas de Timon Saneamento S.A.

CNPJ: 21.716.748/0001-65 I.E: ISENTO

Av. Presidente Médici, 718. CEP: 65631-391,

Parque Piauí - Timon - MA. ☎ 0800 595 8888

150477025

MATRÍCULA 22739-0

FATURA Nº

08/2025

NOME/ENDEREÇO MORADOR MARIA DA GLORIA DE CASTRO BRITO PESSOA
AVN GETULIO VARGAS,178-(SQ 0318)-CENTRO-TIMON-MA-CEP:65630-120

LOCALIZAÇÃO 010-01002-001365 GRUPO 2 NÚMERO DO HIDRÔMETRO Y23SG2092310

HISTÓRICO DE CONSUMO
MÊS/ANO TIPO LIDO FATURA
08/2025 1.1do 26 35
09/2025 1.1do 34 34
10/2025 1.1do 38 38
11/2025 1.1do 29 29

ECONOMIAS, CATEGORIAS / TIPO TARIFA
1 Residencial - Normal

ANTERIOR 07/07/2025 799
ATUAL 05/08/2025 832
CONSUMO MÊS M3 33
CONSUMO MÊS M3 33
LEI 12.741/2012
PIS. PASEP 215,95x1,65% = 3,56
COFINS 215,95x7,60% = 16,41

TABELA DE TARIFAS
RESIDENCIAL
FAIXA DE CONSUMO R\$/M3 E (%)
1 18 4,0065 00
18 28 6,0977 00
28 38 7,7454 00
38 48 9,8382 00
48 9999999 12,4965 00
NÃO RESIDENCIAL
FAIXA DE CONSUMO R\$/M3 E (%)
DESCRÇÃO VALOR
VALOR REFERENTE AGUA - 215,95
> Residencial-Normal 33 m3 215,95
VENCIMENTO 05/09/2025 TOTAL A PAGAR 215,95

IRREGULARIDADES / ANORMALIDADES

MENSAGEM
NOSSOS ARQUIVOS ACUSA(M) 1 DEBITO(S). ATENCAO - SUJEITO A CORTE.
PROCURE A LOJA DE ATENDIMENTO.

NOTIFICAÇÃO
CORTE A PARTIR DE: 04/11/2025
Após 60 dias do vencimento, o não pagamento desta fatura ocasionará a suspensão dos serviços, conforme Leis Federais nº. 11.445/2007, Art. 40, inciso V e nº. 8.987/95, Art. 6º, §3º, inciso II.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS E QUÍMICAS DA ÁGUA DISTRIBUÍDA (PRC Nº 5, DE 28 DE SETEMBRO DE 2017, ANEXO XX)

PARÂMETROS	AMOSTRAS REALIZADAS	AMOSTRAS EM CONFORMIDADE	AMOSTRAS EM DESCONFORMIDADE	MÉDIA / MÊS	VALOR PERMITIDO
CLORO LIVRE	220	220	0	1,03	0,2-5,0 mg/L
COR APARENTE	220	220	0	4,92	Inferior a 15
PH	111	N/A	N/A	7,05	6,00-9,50
TURBIDEZ	220	220	0	0,46	Inferior a 5

CARACTERÍSTICAS MICROBIOLÓGICAS DA ÁGUA DISTRIBUÍDA (PRC Nº 5, DE 28 DE SETEMBRO DE 2017, ANEXO XX)

PARÂMETROS	AMOSTRAS REALIZADAS	AMOSTRAS EM CONFORMIDADE	AMOSTRAS EM DESCONFORMIDADE	MÉDIA / MÊS	VALOR PERMITIDO
COLIFORMES TOTAIS	206	206	0	Ausente	Ausente
ESCHERICHIA COLI	206	206	0	Ausente	Ausente

DATA DA EMISSÃO: 05/08/2025 HORA DA EMISSÃO: 16:02

PAGUE COM PIX



ÁGUAS DE
CE TIMON

MATRÍCULA 22739-0 FATURA Nº 150477025
MÊS / ANO 08/2025

VENCIMENTO 05/09/2025 VALOR A PAGAR 215,95

V. 1.9.1 28250005160202
82610000002 3 15951443000 2 00202515047 1 70250100104 5





PREFEITURA MUNICIPAL DE TIMON
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
CERTIDÃO NEGATIVA DE CONTRIBUINTE

Proc. nº 1394/25
Folhas nº 055

Nº 2025002294

DADOS DO CONTRIBUINTE OU RESPONSÁVEL

Inscrição Contribuinte / Nome

43647 - MARIA DA GLORIA DE CASTRO BRITO PESSOA

Endereço

AV GETULIO VARGAS, 178

CENTRO TIMON-MA CEP: 65630120

No. Requerimento

2025002294/2025

Documento

C.P.F.: 726.750.396-91

Natureza jurídica

Pessoa Física

CERTIDÃO

Certifico nos termos da legislação vigente e na conformidade com os registros cadastrais desta municipalidade, que nenhum débito foi encontrado em nome do(a) requerente, pelo que expedimos a presente CERTIDÃO; ressalvado o direito da Fazenda Municipal de rever e cobrar débitos que venham a ser apurados posteriormente.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço: <http://servicos2.speedgov.com.br/timon/validacao/cnd>

TIMON-MA, 03 DE SETEMBRO DE 2025

Esta certidão é válida por 090 dias contados da data de emissão

VALIDA ATÉ: 01/12/2025

COD. VALIDAÇÃO: 01200254A00000043647





PREFEITURA MUNICIPAL DE TIMON
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
CERTIDÃO NEGATIVA DE CONTRIBUINTE

Proc. nº 1394/25
Folhas nº 056

Nº 2025002295

DADOS DO CONTRIBUINTE OU RESPONSÁVEL

Inscrição Contribuinte / Nome

91438 - MARIA DE CASTRO OLIVEIRA BRITO

Endereço

AV GETULIO VARGAS, 280

CENTRO TIMON-MA CEP: 65630120

No. Requerimento

2025002295/2025

Documento

C.P.F.: 200.090.623-00

Natureza jurídica

Pessoa Física

CERTIDÃO

Certifico nos termos da legislação vigente e na conformidade com os registros cadastrais desta municipalidade, que nenhum débito foi encontrado em nome do(a) requerente, pelo que expedimos a presente CERTIDÃO; ressalvado o direito da Fazenda Municipal de rever e cobrar débitos que venham a ser apurados posteriormente.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço: <http://servicos2.speedgov.com.br/timon/validacao/cnd>

TIMON-MA, 03 DE SETEMBRO DE 2025

Esta certidão é válida por 090 dias contados da data de emissão

VALIDA ATÉ: 01/12/2025

COD. VALIDAÇÃO:0001W220A00000091438



Proc. nº 1394/25
Folhas nº 057

TERMO DE JUNTADA

EM JUNTADA,

MINUTA DE CONTRATO



Minuta de Contrato nº ____/2025

Processo Administrativo nº ____/2025

Inexigibilidade de Licitação nº ____/2025 - art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/21.

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE
ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE TIMON,
ATRAVES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE
SAÚDE - SEMS, E O SR. _____, NOS
TERMOS ABAIXO ADUZIDOS:**

O **MUNICÍPIO DE TIMON/MA**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Praça Petrônio Portela Nunes, s/n, Centro, TIMON-MA, por intermédio da **SECRETARIA MUNICIPAL SAÚDE**, com sede na com Rua Eulalio da Costa Sousa, 560, Parque Piaui, TIMON-MA, doravante denominada **CONTRATANTE**, neste ato representado (a) pelo Sra. Secretária Municipal de Saúde, **Dávila Claudino de O. Costa Bezerra**, brasileira, nomeado através da portaria nº 007/2025-GP, residente neste município, doravante designada simplesmente **LOCATARIA**, e do outro lado da avença com o Sr. _____, brasileiro, portador do registro Geral e CPF nº _____, residente e domiciliado na _____, doravante denominado **LOCADOR**, celebram o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO** de Imóvel, mediante as seguintes cláusulas e condições que se seguem:

FUNDAMENTO DO CONTRATO: Este contrato decorre do **Processo nº 0424/2025**, sendo autorizado pelo Gabinete da Secretária/SEMS através do Termo de Inexigibilidade de Licitação, fundamentado em inexigibilidade de licitação, na forma do disposto no Artigo 74, V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e na Lei Federal n. 8.245/1991 e suas alterações posteriores, mediante as seguintes cláusulas e condições:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1 Constitui objeto do presente contrato a Locação de Imóvel localizado na Av. Jaime Rios, nº 731, 733 e 733A, bairro Centro, em Timon - MA, de propriedade do Sr. _____, destinado ao funcionamento da **Vigilância Sanitária, Vigilância Epidemiológica e Vigilância Ambiental**.

2. CLÁUSULA SEGUNDA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

2.1. O LOCADOR obriga-se a:

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



2.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;

2.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

2.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

2.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

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

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

2.1.8. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

2.1.9. Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas.

2.1.10. Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel, ante o disposto no art. 8º, §3º, do Decreto-Lei n. 195/67;

2.1.11. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

2.1.12. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

2.1.13. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, se houver, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:

a. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

d. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

e. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;



- f. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- g. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;
- 2.1.14. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (ar-condicionado, combate a incêndio, hidráulico, elétrica e outros porventura existentes);
- 2.1.15. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;
- 2.1.16. Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;
- 2.1.17. Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- 2.1.18. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
- 2.1.19. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, se for o caso;
- 2.1.20. Informar ao **LOCATÁRIO** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

3. CLÁUSULA TERCEIRA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

3.1.0 LOCATÁRIO obriga-se a:

- 3.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
- 3.1.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 3.1.3. Realizar, junto com o **LOCADOR** a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, **fazendo constar no Termo de Vistoria fornecido pelo LOCADOR os eventuais defeitos existentes;**
- 3.1.4. Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
- 3.1.5. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal. Alternativamente, poderá repassar ao Locador, **desde que aceito por este, a importância correspondente ao orçamento elaborado pelo setor técnico da Administração,** para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas;



3.1.6. Comunicar ao **LOCADOR** qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

3.1.7. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do **LOCADOR**, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

3.1.8. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

3.1.9. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR**;

3.1.10. Comunicar ao **LOCADOR** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

3.1.11. Entregar imediatamente ao **LOCADOR** os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao **LOCATÁRIO**;

3.1.12. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, se existentes, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo:

a. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

b. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

c. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

d. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

e. manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

f. manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas; g. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

h. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

i. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;



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

3.1.14. Permitir a vistoria do imóvel pelo **LOCADOR** ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição (artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991);

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

4. CLÁUSULA QUARTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

5. CLÁUSULA QUINTA - DO PRAZO, PRORROGAÇÃO E RESTITUIÇÃO

5.1. O prazo do presente Contrato será de 12 (doze) meses, nos termos do art. 3º da Lei nº 8.245/91, a contar da data de assinatura deste Termo.

5.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, que deverá ser precedida da assinatura do Termo de Vistoria do imóvel por ambas as partes.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

7. CLÁUSULA SÉTIMA - DO REAJUSTE

7.1. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superiora doze meses, mediante a aplicação do Índice de Preços para o Consumidor Amplo - IPCA, medido mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

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

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

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

8. CLÁUSULA OITAVA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8.1. A presente despesa correrá à conta da Dotação Orçamentária nº:

Projeto Atividade: **2112** – Manutenção e Administração do FMS.

Elemento de Despesa: **33.90.36.00** – Outros Serviços de Terceiros PF.

Fonte de Recurso: **102-001**.

9. CLÁUSULA NONA - DA FISCALIZAÇÃO

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

9.1.1. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do **LOCADOR**, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade do **LOCATÁRIO** ou de seus agentes e prepostos.



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

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

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

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

10. CLÁUSULA DÉCIMA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

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

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

b. Multa:

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

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

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

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



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

c. Impedimento de licitar e contratar, pelo prazo de até três anos, a ser aplicada quando não se justificar a imposição de outra mais grave, aquele que:

I. Der causa à inexecução parcial do contrato, que supere a gravidade daquela prevista no inciso I do art. 155 da Lei federal nº 14.133/21, ou que cause grave dano à administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

II. Der causa à inexecução total do contrato;

II. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

IV. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado. **d.** Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, no caso de:

1. O **LOCADOR** apresentar declaração ou documentação falsa para a celebração do contrato ou em sua execução;

II. O **LOCADOR** fraudar a ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

III. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

IV. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do contrato;

V. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal n. 12.846/2013

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

10.1.2. Na aplicação das sanções serão considerados:

I- a natureza e a gravidade da infração cometida;

II- as peculiaridades do caso concreto;

III- as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

IV- os danos que dela provierem para a Administração Pública;

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



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

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

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

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

11.2. Caso, por razões de interesse público devidamente justificadas, o **LOCATÁRIO** decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o **LOCADOR**, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;

11.2.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o **LOCADOR**, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o **LOCATÁRIO** ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a xx aluguéis, segundo proporção prevista no art. 4º da Lei 8.245, de 1991 e no art. 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato;

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

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

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

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

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



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

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

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

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

12.6. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

13.6.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

13.6.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

13.6.3. Indenizações e multas.

13. CLÁUSULA DECIMA TERCEIRA - DA PUBLICAÇÃO.

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

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.

14.1. Tramitar os autos à Controladoria-Geral do Município - CGM, em tempo hábil, para fins verificação da regularidade e Certificação dos Atos.

14.2. Cadastrar o Contrato e respectivos aditivos no sistema do Tribunal de Contas do Estado do Maranhão - TCE, em até 05 (cinco) dias úteis do mês subsequente à publicação oficial, com respectivo upload do arquivo correspondente, não se responsabilizando o MUNICÍPIO, se aqueles órgãos, por qualquer motivo, denegar-lhe aprovação.

14.3. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pelo **LOCATÁRIO**, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais atos normativos correlatos, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.



15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO FORO

15.1. Fica eleito o foro do Município de Timon/MA, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha se tornar, para dirimir quaisquer questões que possam advir do presente Contrato. E assim, por estarem assim justas e acordadas, após lido e achado conforme, as partes assinam o presente instrumento, em 02 (duas) vias de igual teor e forma para um só efeito legal, na presença das testemunhas abaixo nominadas.

Timon/MA, ____ de ____ de 2025.

SIGNATÁRIOS

PELO CONTRATANTE

**DÁVILA CLAUDINO DE O. COSTA
BEZERRA**
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE SAÚDE
DO
MUNICÍPIO DE TIMON-MA

PELA CONTRATADA

CNPJ nº

TESTEMUNHAS:

1ª) _____ RG ou CPF _____
2ª) _____ RG ou CPF _____

AUTORIZAÇÃO DE CONTRATAÇÃOProc. nº 1394125
Folhas nº 020

ASSUNTO: Secretaria Municipal de Saúde – Departamento de Compras e Serviços.

OBJETO: Contratação para Prestação de Serviço de locação de Imóvel localizado na Avenida Getúlio Vargas, nº 280, Bairro Centro, CEP 65630-129 em Timon – MA, para funcionamento do CAPS Infantil. E a escolha deste imóvel se deu pelo fato de fisicamente atender a estrutura funcional e administrativa do CAPS Infantil, mantido por esta Secretaria Municipal de Saúde.

Autorizo a contratação por Inexigibilidade de Licitação, para a contratação objetivando a execução do objeto supracitado.

Encaminhe-se o citado Processo para os procedimentos cabíveis e de conformidade com a Lei nº 14.133, de 01 de Abril de 2021.

Timon - MA, 05 de Setembro de 2025.



Dávila Claudino de Oliveira Costa Bezerra
Secretária Municipal de Saúde de Timon/MA
Portaria nº 007/2025-GP

Proc. nº 1394/25
Folhas nº 09

TERMO DE JUNTADA

EM JUNTADA,

SOLICITAÇÃO DE PARECER JURÍDICO

OFICIO Nº 474/2025 – GAB/CGCL

DA: Secretária Municipal de Saúde - SEMS

PARA: Comissão Permanente de Licitação/Assessoria Jurídica

Processo Administrativo Nº 01394/2025 – SEMS


Inexigibilidade Nº 005/2025

Assunto: Necessidade de Análise e Aprovação
Jurídica da Inexigibilidade de Licitação.
Fundamentos: Art. 74, inciso V da lei da Lei
14.133/2021.

Estamos enviando à V. Ex.^a os autos do processo em epígrafe, acompanhado da Minuta do contratação para Prestação de Serviço de locação de Imóvel localizado na Avenida Getúlio Vargas, nº 280, Bairro Centro, CEP 65630-129 em Timon – MA, para funcionamento do CAPS Infantil. E a escolha deste imóvel se deu pelo fato de fisicamente atender a estrutura funcional e administrativa do CAPS Infantil, mantido por esta Secretaria Municipal de Saúde, para a análise jurídica e emissão de Parecer, conforme determina o Art. 74, inciso V da lei da Lei 14.133/2021.

Na certeza de contar com valiosa colaboração, de já agradecemos.

Timon (MA), 05 de setembro de 2025.


Dávila Claudino de Oliveira Costa Bezerra
Secretária Municipal de Saúde de Timon/MA
Portaria nº 007/2025-GP

Parecer nº 237/2025**Processo Administrativo Nº 1394/2025****Modalidade: Inexigibilidade Nº 05/2025 - SEMS****Origem: Secretaria Municipal de Saúde - SEMS**Proc. nº 1394/25
Folhas nº 073

SOLICITAÇÃO DE EMISSÃO DE
PARECER JURÍDICO.
INEXIGIBILIDADE DE
CONTRATAÇÃO. ART. 74, V, DA LEI
14.133/2021. EXAME DE
LEGALIDADE.

I-DO OBJETO

Trata-se o presente procedimento de inexigibilidade de licitação para Contratação de serviço de locação de imóvel urbano, destinado ao funcionamento do CAPS Infantil, localizado na Av Getúlio Vargas, nº 280, Bairro Centro, nº 2922, CEP 65630-129, Timon-MA, visando atender à estrutura funcional e administrativa do CAPS Infantil, mantido pela Secretaria Municipal de Saúde, contrato no valor mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), e o valor anual de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).

II-RELATORIO

Vieram nos autos do processo em epígrafe a esta Assessoria para análise, o que recebemos com o fim de apresentar orientações técnicas a luz da lei nº 14.133/21.

Verifica-se nos autos que:

1. Documento de Solicitação de Demanda;
2. Estudo Técnico Preliminar-ETP;
3. Ofício requerendo informação sobre a existência de imóveis públicos vagos e disponíveis;
4. Resposta ao Ofício informando não existirem imóveis aptos ao objeto;
5. Ofício solicitando laudo de avaliação dos imóveis;
6. Laudo de avaliação;
7. Solicitação da proposta;
8. Proposta;
9. Justificativa de modalidade;

10. Solicitação de dotação orçamentária;
11. Dotação;
12. Habilitação;
13. Minuta do contrato;
14. Autorização para Contratação;
15. Solicitação de Parecer Jurídico.

Proc. nº 394/25
Folhas nº 074

No caso em análise, vem a **Secretaria Municipal de Saúde** requerer a contratação em tela, nos termos acima expostos, motivo pelo qual apontam os autos nesta Assessoria Jurídica para análise jurídica, pela Administração Pública à luz da Constituição Federal nos termos da Lei nº 14.133/2021 e suas alterações.

Estes são os elementos e fatos presentes nos autos. Passemos às considerações legais sobre as contratações dos serviços aludidos pela Administração Pública à luz da Constituição Federal e da Lei nº 14.133/2021 e suas alterações.

Eis o relatório. Passa-se à análise jurídica.

III – FUNDAMENTAÇÃO

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

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

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

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

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

Como se pode observar do dispositivo legal supra, o controle prévio de legalidade se dá em função do exercício da competência da análise jurídica



da futura contratação, não abrangendo, portanto, os demais aspectos envolvidos, como os de natureza técnica, mercadológica ou de conveniência e oportunidade. Em relação a esses, eventuais apontamentos decorrem da imbricação com questões jurídicas, na forma do Enunciado BPC nº 07, do Manual de Boas Práticas Consultivas da Advocacia-Geral da União:

Proc. nº 1394/25
Folhas nº 079

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

De fato, presume-se que as especificações técnicas contidas no presente processo, inclusive quanto ao detalhamento do objeto da contratação, suas características, requisitos e avaliação do preço estimado, tenham sido regularmente determinadas pelo setor competente do órgão, com base em parâmetros técnicos objetivos, para a melhor consecução do interesse público. O mesmo se pressupõe em relação ao exercício da competência discricionária pelo órgão assessorado, cujas decisões devem ser motivadas nos autos.

Nesse sentido também é o entendimento do TCU:

"344. Há entendimentos nesta Corte no sentido de que não se pode responsabilizar o parecerista jurídico pela deficiência na especificação técnica da licitação, já que tal ato é estranho à sua área de atuação, à exemplo do Acórdão 181/2015-TCU-Plenário, de relatoria do Ministro Vital do Rego. Além desse, o Relatório do Ministro Raimundo Carreiro que fundamentou o Acórdão 186/2010-TCU-Plenário também segue essa linha de entendimento, especificando a função do parecer jurídico: 'O parecer da assessoria jurídica constitui um controle sob o prisma da legalidade, isto é, a opinião emitida atesta que o procedimento respeitou todas as exigências legais. O parecerista jurídico não tem competência para imiscuir-se nas questões eminentemente técnicas do edital.' (Acórdão TCU 1492/21)"

De outro lado, cabe esclarecer que não é papel do órgão de assessoramento jurídico exercer a auditoria quanto à competência de cada agente público para a prática de atos administrativos, nem de atos já praticados. Incumbe isto sim, a cada um destes observar se os seus atos estão



dentro do seu espectro de competências sempre observado princípio da segregação de funções.

Determinadas observações são feitas sem caráter vinculativo, mas em prol da segurança da própria autoridade assessorada a quem incumbe, dentro da margem de discricionariedade que lhe é conferida pela lei, avaliar e acatar, ou não, tais ponderações. Não obstante, as questões relacionadas à legalidade serão apontadas para fins de sua correção. O seguimento do processo sem a observância destes apontamentos será de responsabilidade exclusiva da Administração.

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

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

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

Em que pese a norma permitir algumas contratações diretas sem a necessidade do processo de licitação, isso não significa que a Administração pode atuar de modo arbitrário. Pelo contrário, deve adotar o procedimento administrativo mais adequado, destinado à realização da melhor contratação possível, devendo sempre justificar a escolha do contratado, com vistas à satisfação do interesse público.

A Lei nº 14.133 de 2021, estabeleceu que a fase preparatória do processo licitatório é caracterizada pelo planejamento e deve compatibilizar-se com o plano de contratações anual de que trata o inciso VII do caput do art. 12 da referida lei e com as leis orçamentárias, bem como abordar todas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação, conforme previsto no caput do art. 18.

Segunda precisa distinção de Maria Sylvia Zanella Di Pietro¹, no que tange à licitação dispensável e à licitação inexigível:

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

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

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

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

[...] V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

[...]

A melhor doutrina ensina que deve haver uma comunicação entre a necessidade da Administração e as características do imóvel escolhido para ser locado, devendo ser valoradas, para tanto, as características do bem



designado, sua localização e as peculiaridades relacionadas ao interesse público envolvido. Elucidando tal apontamento, segue o magistério do professor Marçal Justen Filho, veja-se:

"As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação, etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha".

Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a Administração encontra o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel disponível; na segunda, é impossível a locação ou aquisição."

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

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

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

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

11. Verifica-se, portanto, que a utilização desse dispositivo só é possível quando se identifica um imóvel específico, cujas instalações e localização sinalizem que ele é o único que

atende o interesse da administração. Nesse sentido se manifestam Marçal Justen Filho e Jessé Pereira Júnior a respeito desse comando legal: "A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse sob a tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado... Antes de promover a contratação direta, a Administração deverá comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo..." (Marçal Justen Filho, Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 11ª Edição, p. 250).

"Em princípio, a Administração compra ou loca mediante licitação, tais e tantas podem ser as contingências do mercado, variáveis no tempo e no espaço, a viabilizarem a competição. Mas se a operação tiver por alvo imóvel que atenda a necessidades específicas cumuladas de instalação e localização dos serviços, a área de competição pode estreitar-se de modo a ensejar a dispensa... Nestas circunstâncias, e somente nelas, a Administração comprará ou locará diretamente, inclusive para que não se frustre a finalidade a acudir" (Jessé Torres Pereira Júnior, Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, 5ª Edição, p. 277)

No caso em tela, essa hipótese não se verificou. Tanto é assim que o ICMBio publicou em Diário Oficial aviso de que estava procurando um imóvel, recebeu dez propostas, e a partir delas escolheu qual delas melhor lhe atenderia. Ou seja, não havia um determinado imóvel previamente identificado, que por suas características de instalações e localização fosse o único a atender as necessidades da administração. Havia, potencialmente, diversos imóveis que poderiam atender o instituto. Assim, deveria ter sido realizado um certame licitatório para realizar a locação. (Acórdão 444/2008, Plenário, Relator Ministro Ubiratan Aguiar).

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

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



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

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

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

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

O primeiro deles diz respeito à necessidade de que seja apresentada uma avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações (quando imprescindíveis às necessidades de utilização) e do prazo de amortização dos investimentos. O Tribunal de Contas da União, cujo entendimento serve de diretriz para todos os demais tribunais de contas do país, vem se posicionando sobre a necessidade de avaliações prévias que evidenciem que o preço do aluguel é compatível com os valores praticados no mercado:

1.7. Determinar ao Banco do Estado de Santa Catarina S.A. que: (...) 1.7.2. nos casos de locação de imóveis com dispensa de licitação, faça avaliações prévias que evidenciem que o preço do aluguel é compatível com os valores praticados no mercado, conforme exige a Lei 8.666/93, art. 24, inciso X (TCU, AC-2243-24/08-1 Seção:15/07/2008. Relator Ministro Marcos Vinícios Vilaça)

Com relação ao prazo necessário para a amortização dos investimentos realizados no imóvel, este deve ser avaliado pela Administração antes de se firmar o contrato de aluguel. Em Acórdão recente do TCU, houve o entendimento de que a Administração Pública deve "definir um valor de locação, leia-se de amortização acrescida do custo do capital de terceiros investido, compatível com o espaço fiscal eventualmente existente e projetado segundo as estimativas de receitas e despesas do ente contratante, no horizonte de médio e longo prazo. Tais valores seriam definidos a partir do valor do investimento necessário à aquisição ou construção do bem e do custo médio ponderado de capital do projeto."

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



Nesse sentido, defende Marçal Justen Filho:

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

Destarte, a simples existência de imóvel público vago não pode obstar a possibilidade de locação de imóvel particular pela Administração Pública. Como exemplo, temos imóveis que, apesar de pertencerem ao Município, podem estar em más condições, com falta de habite-se, escadas de incêndio e outros fatores que podem afetar a segurança de servidores e munícipes. Nesse sentido, o fato de existirem outros imóveis públicos com metragem semelhante ao que se pretende locar, porém em mau estado de conservação, má localização ou desatendendo à legislação de segurança, não pode obstar que a Administração opte por celebrar um contrato de locação, no qual seja atendido o interesse público.

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

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

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

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

Nos autos deste processo analisado, esta assessoria verificou que as autoridades competentes juntaram aos autos justificativos da singularidade



do imóvel, avaliação prévia e certificação da inexistência de imóveis públicos vagos, atendendo ao §5º do art. 74 da Lei 14.133/2021. Não sendo de responsabilidade desta assessoria opinar quanto ao mérito administrativo destes documentos.

Constata-se que a documentação apresentada pela locadora contempla apenas a **Certidão de Regularidade Fiscal junto ao Município**, inexistindo, até o momento, as demais certidões necessárias à comprovação da **regularidade fiscal e trabalhista**, conforme previsto no art. 72, inciso II, da Lei nº 14.133/2021. Assim, não constam nos autos a **Certidão de Regularidade com a Fazenda Federal (Receita Federal e Dívida Ativa da União)**, a **Certidão de Regularidade com a Fazenda Estadual**, a **Certidão de Regularidade do FGTS** e a **Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT)**. Embora a natureza da contratação — **inexigibilidade para locação de imóvel** — permita alguma flexibilização documental, é recomendável que tais certidões sejam **posteriormente juntadas pelo fiscal do contrato**, após a formalização contratual, de modo a assegurar a plena conformidade do processo e reforçar a segurança jurídica do ato. Após a complementação da habilitação, deverá o **setor de licitações emitir despacho saneador**, registrando a regularização documental e **encerrando formalmente o processo administrativo**, nos termos do art. 92 da Lei nº 14.133/2021.

Por fim, observa-se que a **ausência de termo de referência formal** não compromete a regularidade do presente processo, uma vez que sua finalidade foi plenamente atendida pelo **Estudo Técnico Preliminar (ETP)** elaborado pelo setor demandante. O referido documento contempla todos os elementos exigidos no art. 18, §1º, inciso III, da Lei nº 14.133/2021, incluindo a **justificativa da necessidade da contratação**, a **adequação do imóvel ao uso pretendido**, a **análise das alternativas existentes**, a **justificativa do preço** e a **demonstração da inviabilidade de competição**. Ademais, o ETP apresenta **justificativa expressa para a inexistência do termo de referência**, cumprindo integralmente a função de planejamento técnico e orçamentário exigida pela legislação. Assim, conclui-se que o conteúdo constante do ETP **supre de forma adequada e suficiente o termo de referência**, atendendo aos princípios da **motivação, eficiência e economicidade**, não havendo prejuízo à validade e à transparência do procedimento de inexigibilidade.

IV – CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto, **verifica-se que o processo de inexigibilidade em análise encontra-se instruído com os elementos necessários à sua regularidade**, atendendo aos requisitos legais previstos na



Lei nº 14.133/2021, especialmente quanto à **comprovação da inviabilidade de competição** e à **justificativa da necessidade da locação**.

Embora haja **pendência quanto à juntada de algumas certidões fiscais e trabalhistas**, a recomendação é de que tais documentos sejam **acrescentados aos autos pelo fiscal do contrato após a assinatura**, com posterior **emissão de despacho saneador pelo setor de licitações**, a fim de registrar a complementação documental e proceder ao **encerramento formal do processo administrativo**, nos termos do art. 92 da Lei nº 14.133/2021.

Assim, **não se identifica óbice jurídico à continuidade do procedimento e à celebração do contrato de locação pretendido**, desde que observadas as recomendações acima, em especial quanto à **regularização posterior das certidões pendentes**, em respeito aos princípios da **legalidade, transparência e segurança jurídica**.

Encaminham-se os presentes autos, para ratificação, nos termos do art. 74 da Lei 14.133/2021.

Eis o parecer,

Salvo melhor entendimento.

Timon(MA), 05 de setembro de 2025.

Cariane Gomes Assunção

Cariane Gomes Assunção
Assessora Especial Superior
Portaria Nº 902025-GP
OAB/PI 10.588



TIMON
PREFEITURA

Construindo
agora o futuro

ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE TIMON
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÕES.

timon.ma.gov.br

OFÍCIO Nº 523 /2025

Timon-MA, 05 de Setembro de 2025.

Proc. nº 1394/25
Folhas nº 084

Assunto: Homologação de parecer Jurídico nº 237/2025

Senhora Procuradora Geral,

Cumprimentando-a cordialmente, encaminhamos para apreciação e homologação o parecer jurídico referente ao processo nº 1394/2025 – SEMS, cujo objeto é procedimento Inexigibilidade de licitação nº 05/2025, para contratação de serviço de locação de imóvel urbano, destinado ao funcionamento do CAPS infantil mantido pela Secretaria Municipal de Saúde de Timon – MA.

Após análise da documentação pertinente e da regularidade do procedimento, constatamos que o presente processo encontra-se em conformidade com os preceitos legais e normativos aplicáveis, estando apto para homologação por essa Procuradoria-Geral do Município.

Diante do exposto, solicitamos a manifestação dessa Procuradoria quanto à legalidade do ato e, se for o caso, a homologação do parecer para prosseguimento ao processo.

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

Atenciosamente,

Rosânia Francisca Medina Costa
Presidente da CPL
Portaria Nº 082/2025

Rosânia Francisca Medina Costa
Presidente da Comissão Permanente de Licitação – CPL
PORTARIA 082/2025-GP



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE TIMON
Procuradoria Geral do Município – PGM

timon.ma.gov.br

OFÍCIO Nº 1964/2025/PGM

Timon (Ma), em 05 de setembro de 2025.

Senhora

Rosânia Francisca Medina Costa

Presidente da Comissão Permanente de Licitação

Comissão Permanente de Licitação (CPL)

Resposta ao Ofício Nº 523/2025

Proc. nº 1394/25
Folhas nº 085


Assunto: Homologação de Parecer Jurídico Nº 237/2025/CPL

A Assessoria Jurídica da CPL emitiu Parecer Jurídico Nº 237/2025/CPL, referente ao Processo Nº 1394/2025/SEMS que tem por objeto o procedimento de Inexigibilidade de Licitação Nº 005/2025, que visa a Locação de Imóvel Urbano para o funcionamento do CAPS Infantil.

Tendo em vista as considerações do parecerista, do embasamento jurídico das normas e princípios jurídicos vigentes, dos documentos comprobatórios ao feito, bem como obedecendo as diretrizes do exercício imputadas nesta função, esta Procuradora Geral do Município de Timon, HOMOLOGA o referido Parecer, segundo o art. 27, da Lei Municipal Nº 1892/2013 cumulado com o art. 3º, inciso IX e art. 6º, caput, da LC Municipal Nº 020/2012.

Portanto, o Parecer Jurídico ora homologado deve ser utilizado para as devidas providências no âmbito do Órgão solicitante e demais setores envolvidos conforme orientações ali contidas.

Atenciosamente,


Amanda Almeida Waquim
Procuradora-Geral do Município
Portaria Nº 087/2025/GP

OFÍCIO Nº 581/2025 – CPL

Timon – MA, 08 de setembro de 2025.

ORGÃO DE DESTINO: Secretaria Municipal de Saúde - SEMS.

ASSUNTO: Despacho de Processo com a Homologação de Parecer Jurídico.

Senhora Secretária,

Encaminho, por meio deste, o presente processo, informando que **segue a homologação do parecer jurídico** emitido, para que sejam adotadas as **demais providências cabíveis**, conforme previsto nas normas institucionais.

Solicito que as ações subsequentes sejam realizadas com a devida brevidade, garantindo o cumprimento dos trâmites legais e administrativos pertinentes.

Sem mais para o momento, coloco-me à disposição para esclarecimentos.

Atenciosamente,


Rosânia Francisca Medina Costa
Presidente da CPL.
Portaria nº 082/2025

Proc. nº 1394/25
Folhas nº 087

TERMO DE JUNTADA

EM JUNTADA,

TERMO DE RATIFICAÇÃO E ADJUDICAÇÃO

ASSUNTO: INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 005/2025

Proc. nº 1394/25
Folhas nº 088

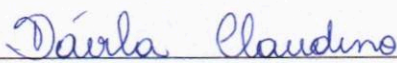
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 1394/2025

OBJETO: Locação de Imóvel localizado na Avenida Getúlio Vargas, nº 280, Bairro Centro, CEP 65630-129 em Timon – MA, para funcionamento do CAPS Infantil.

TERMO DE RATIFICAÇÃO E ADJUDICAÇÃO
(Inexigibilidade de Licitação, art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021)

De acordo com o processo administrativo em epígrafe, objetivando a **locação de Imóvel localizado na Avenida Getúlio Vargas, nº 280, Bairro Centro, CEP 65630-129 em Timon – MA, para funcionamento do CAPS Infantil**, RATIFICO a opinião técnica, e justificativa para Inexigibilidade de Licitação da contratação do objeto, no qual, ADJUDICO o seu valor total anual: R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), em favor da pessoa física MARIA DA GLORIA DE CASTRO BRITO PESSOA, inscrita no CPF nº 726.750.396-91, nos termos da proposta, que se vincula ao presente termo, fundamentado no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021.

Timon/MA, 09 de setembro de 2025.


DÁVILA CLAUDINO DE OLIVEIRA COSTA BEZERRA
Secretária Municipal de Saúde- Timon/MA
Portaria nº 07/2025-GP

SEMFOG

EDITAL DE INTIMAÇÃO/NOTIFICAÇÃO Nº 013/2025

TERMO DE FINAL DE FISCALIZAÇÃO Nº 2025000041

Faz saber a GESTÃO MÉDICA LTDA CNPJ/CPF: 17.830.742/0001-47 endereços: AVENIDA JAIME RIOS, Nº 610, COMP. SALA 02, BAIRRO: CENTRO, TIMON-MA, que diante da tentativa frustrada de sua notificação pessoa física o mesmo notificado por edital conforme art.497, inciso III §4º e art.498, inciso III, todos da lei complementar Nº 025 de 17 de dezembro de 2013, e tendo em vista a fiscalização de rotina através da Ordem de Serviço nº 2025000182, em tramitação na Secretaria Municipal de Finanças da Prefeitura de Timon, localizada na Rua Cel. Falcão, 393, Centro, Timon - MA; fica o contribuinte ciente acerca da lavratura do Termo Final de Fiscalização Nº 2025000123 datado em 06 de junho de 2025, para no prazo de 20 (vinte) dias, após a data desta publicação, satisfazer as obrigações tributárias ou apresentar impugnação ao levantamento tributário realizado pelo fisco municipal. Timon (MA), 18 de setembro de 2025.

Rose Leide Santos de Sousa
Coordenação de ISS e Taxas

SEMPLUR

COMCIDADES

O Presidente do Conselho Municipal da Cidade - COMCIDADE/TIMON conforme artigo 18 do Decreto nº 018 de 03 de março de 2015, **CONVOCA** os senhores Conselheiros Municipais para Reunião **ORDINÁRIA**, a realizar-se no dia 25 de setembro de 2025, na Sala de Pedagogia da **UNIDADE REGIONAL DE EDUCAÇÃO - URE - TIMON**, Avenida Paulo Ramos, S/N, Centro, nesta cidade de Timon, às 09h30min em primeira convocação e às 10h00min em segunda convocação como preceitua o Artigo 17 do Decreto nº 18 de março de 2015 com a seguinte pauta: Leitura da Ata da última Reunião Extraordinária; Resolução de vacância da Câmara Legislativa; Homologação dos membros do Conselho Consultivo da AGERT; Projeto de Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo; Sugestão de pauta para próxima reunião; Encerramento.

Timon-MA, 18 de setembro de 2025.

Lucas Moura Campos Soares
Presidente do COMCIDADE/TIMON

EXTRATO DE HOMOLOGAÇÃO/ADJUDICAÇÃO

MUNICÍPIO DE TIMON - ESTADO DO MARANHÃO

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 019/2025

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 04961/2025 - SEMED

Interessado: Município de Timon-MA, por meio Fundo de Manutenção e Desenvolvimento da Educação Básica e de Valorização de Profissionais da Educação - FUNDEB.

Ato: A Secretária Municipal de Educação de Timon - MA, no uso de suas atribuições legais, resolve **HOMOLOGAR/ADJUDICAR** do resultado do processo licitatório de contratação direta que tem como objeto a Locação de imóvel para o contraturno escolar para os alunos do Tempo Integral situado na Av. Brasil, nº 1003, Mateuzinho, Timon/MA, para o funcionamento do Centro Educativo de Atividades em Tempo Integral - CEATI, conforme detalhamento do Estudo Técnico Preliminar em favor da **SOLARIS VILLE SPE LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 48.121.423/0001-96, com o valor total de R\$ 360.000,00 (Trezentos e sessenta mil reais). **Assinatura:** 11 de setembro de 2025.

EXTRATO DE RATIFICAÇÃO

MUNICÍPIO DE TIMON - ESTADO DO MARANHÃO

Processo Administrativo nº 1394/2025.

Finalidade: Inexigibilidade de Licitação Nº 005/2025.

Interessado: Secretaria Municipal de Saúde - SEMS

Fundamentação: art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021.

Ato: Termo de Ratificação e Adjudicação.

Objeto: Locação de Imóvel localizado na Avenida Getúlio Vargas, nº 280, Bairro Centro, CEP 65630-129 em Timon - MA, para funcionamento do CAPS Infantil.

Contratante: Secretaria Municipal de Saúde - SEMS.

Contratada: Maria da Glória de Castro Brito Pessoa, CPF nº 726.750.396-91.

Valor Total Anual: R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).

Fonte de Recursos: Projeto Atividade: 2112 - Manutenção e Administração do FMS; 2126 - Manter e expandir o atendimento do CAPS. Elemento de Despesa: 33.90.36.00 - Outros Serviços de Terceiros PF. Fonte de Recurso: 102-001.

Data de Assinatura: 09/09/2025.

EXTRATO DE ADITIVO DE CONTRATO

MUNICÍPIO DE TIMON - ESTADO DO MARANHÃO

Primeiro Termo de Aditivo de Valor ao Contrato nº 007/2025 - SEMDES. Objeto: acréscimo quantitativo de 25% (vinte e cinco por cento) do contrato de prestação de serviços de apoio operacional e gerenciamento eletrônico das manutenções da frota, fornecimento de combustível, troca de filtros e óleos e lavagem de veículos leves, pesados e máquinas, com utilização de cartão magnético ou etiqueta com tecnologia RFID, para atender as demandas da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social-SEMDES. **Fundamentação:** art. 104, I, art. 125 e 130 da Lei nº 14.133/2021. **Contratante:** Fundo Municipal de Assistência Social-FMAS. **Contratada:** PRIME CONSULTORIA E ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA, inscrita no CNPJ nº 05.340.639/0001-30. **Data de Assinatura:** 19/08/2025.

MUNICÍPIO DE TIMON - ESTADO DO MARANHÃO

PRIMEIRO TERMO ADITIVO

CONTRATO Nº 005/2025 - SEMAG.

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL: Artigo 107, Inciso II, e § 4º, da Lei nº 14.133/2021.

CONTRANTE: Secretaria Municipal de Administração e Gestão de Pessoal - SEMAG CNPJ Nº 06.115.307/0001-14

CONTRATADA: ALPHA ENGENHARIA E LOCAÇÕES LTDA

CNPJ Nº: 37.565.164/0001-76

OBJETO: Prorrogação da vigência do Contrato nº 005/2025, por mais 06 (seis) meses, em razão da necessidade de continuidade dos serviços objeto do referido Termo e da necessidade apresentada pela contratante, conforme justificativa e parecer jurídico que vinculam a este termo como se nele tivesse transcrito.

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA: Projeto de Atividade: 2036 - Elemento de Despesa: 3.3.90.39.00 - **FONTE DE RECURSO:** 500

VALOR GLOBAL: R\$ 108.899,64 (cento e oito mil oitocentos e noventa e nove reais e sessenta e quatro centavos)

EXTRATO DE TERMO DE CONTRATO

MUNICÍPIO DE TIMON - ESTADO DO MARANHÃO

Contrato nº 082/2025 - SEMED.

Processo Administrativo nº 05104/2025 - SEMED.

Interessado: Município de Timon-MA, por meio da Secretaria Municipal de Educação - SEMED.

Fundamentação Legal: Lei nº 14.133/2021.

Inexigibilidade de Licitação nº 020/2025.

Objeto: Contratação de empresa especializada para prestação de serviço de capacitação presencial de 02 (duas) servidoras públicas municipais, para participar do 4º ENDEB-Encontro Nacional de Dirigentes, Técnicos e Lideranças Educacionais do Brasil, promovido pelo Instituto Brasileiro Pró-Cidadania, a ser realizado na cidade de João Pessoa/Paraíba, nos dias 25 e 26 de setembro de 2025, com carga horária de 16 horas.

Contratante: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO - SEMED.

Contratada: INSTITUTO BRASILEIRO PRÓ-CIDADANIA, inscrita no CNPJ sob o nº 00.460.831/0001-46.

Valor total: R\$ 2.980,00 (dois mil novecentos e oitenta reais)

Dotação Orçamentária:

Fonte do Recurso: 500 Recursos Próprios.

Função Programática: 12.361.1001.2105.000 - Manutenção da Sec. De Educação.

Elemento de Despesa: 3.3.90.39.00 - Outros Serviços de Terceiros Pessoa Jurídica

Data da assinatura: 18/09/2025. **Vigência do Contrato:** até 31 de dezembro de 2025.

AVISO DE LICITAÇÃO

MUNICÍPIO DE TIMON - ESTADO DO MARANHÃO

O **MUNICÍPIO DE TIMON - MARANHÃO**, através do CIMU, torna público, que realizará contratação direta, na modalidade Dispensa de Licitação nº 05/2025, **Processo Administrativo** nº 2929/25, do tipo **Menor Preço**, tendo como objeto: Contratação de empresa especializada para desenvolvimento, implantação e manutenção de sistema informatizado (site/software) destinado à coleta, tratamento e gerenciamento de dados, incluindo suporte técnico e treinamento de usuários, destinados a suprir as necessidades administrativas do CIMU. O presente processo obedecerá às disposições do artigo 75, II e §3º, na Lei nº 14.133/2021. O início do recebimento das propostas se dará no dia 19/09/2025 e se encerrará no dia 23/09/2025. **TERMO DE REFERÊNCIA:** As informações referentes aos dados para participação encontram-se disponíveis na sede do Consórcio Intermunicipal De Modalidade Urbana - CIMU: diretoria.pn.cimu@timon.ma.gov.br. Timon - Ma, 18 de setembro de 2025.

EXTRATO DE CONCESSÃO DE DIÁRIAS

Portaria de Concessão nº 0107/2025- GP

Favorecido: ITAMAR ANTONIO DE OLIVEIRA JUNIOR

Cargo/Função: Diretor Geral

Órgão: AGERT

Destino: Timon-MA/São Luís-MA/Timon-MA

Período: 18.09.2025 à 19.09.2025

Quantidade de Diárias: 01(uma)

Valor Unitário: R\$ 260,00 **Valor Global:** R\$ 260,00.

Finalidade: Participar de reunião com o Ministério Público do Estado do Maranhão.

INEDITORIAL

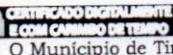
REQUERIMENTO DE LICENÇA AMBIENTAL

Mauro Rodrigues Rocha, portadora do CPF 007.488.083-70, estabelecida no endereço Zona Rural, Povoado Gameleira, Sítio Majany em Timon - MA, localizado nas coordenadas geográficas 5°11'4,21"S e 42°49'41,87"W, torna público que requereu junto a Secretária Municipal de Meio Ambiente-SEMMA a expedição da Licença Ambiental de Operação para atividade de piscicultura.Rodríguez

Assinado de forma digital por MUNICÍPIO DE TIMON:06115307000114
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Certificado Digital PJ A1, ou=Videoconferencia, ou=32540441000172, ou=AC SyngularID Multipla, cn=MUNICÍPIO DE TIMON:06115307000114
Dados: 2025.09.18 17:43:07 -03'00'



Praça São José, s/n, Centro / CEP: 65.636-160 CNPJ: 06.115.307/0001-14 - Timon - MA.



O Município de Timon/MA dá garantia da autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site: www.timon.ma.gov.br/diario-oficial/

Contrato nº 037/2025**Processo Administrativo nº 1394/2025****Inexigibilidade de Licitação nº 005/2025 - art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/21.**Proc. nº 1394/25
Folhas nº 090

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE TIMON, ATRAVES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SEMS, E A SRA. MARIA DA GLORIA DE CASTRO BRITO PESSOA, NOS TERMOS ABAIXO ADUZIDOS:

O **MUNICÍPIO DE TIMON/MA**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Praça Petrônio Portela Nunes, s/n, Centro, TIMON-MA, por intermédio da **SECRETARIA MUNICIPAL SAÚDE**, com sede na Rua Eulálio da Costa Sousa, 560, Parque Piauí, TIMON-MA, doravante denominada **CONTRATANTE**, neste ato representado (a) pelo Sra. Secretária Municipal de Saúde, **Dávila Claudino de O. Costa Bezerra**, brasileira, nomeado através da portaria nº 007/2025-GP, residente neste município, doravante designada simplesmente **LOCATARIA**, e do outro lado da avença com a Sra. **Maria da Gloria de Castro Brito Pessoa**, brasileira, portador do registro Geral e CPF nº 726.750.396-91, residente e domiciliado na Av. Getúlio Vargas, nº 178, Bairro Centro, Timon-MA, doravante denominado **LOCADORA**, celebram o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO** de Imóvel, mediante as seguintes cláusulas e condições que se seguem:

FUNDAMENTO DO CONTRATO: Este contrato decorre do **Processo nº 01394/2025**, sendo autorizado pelo Gabinete da Secretária/SEMS através do Termo de Inexigibilidade de Licitação, fundamentado em inexigibilidade de licitação, na forma do disposto no Artigo 74, V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e na Lei Federal n. 8.245/1991 e suas alterações posteriores, mediante as seguintes cláusulas e condições:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1 Constitui objeto do presente contrato a Locação de Imóvel localizado na Avenida Getúlio Vargas, nº 280, Bairro Centro, CEP 65630-129 em Timon - MA, de propriedade do Sra. Maria da Gloria de Castro Brito Pessoa, destinado ao funcionamento do **CAPS INFANTIL**.

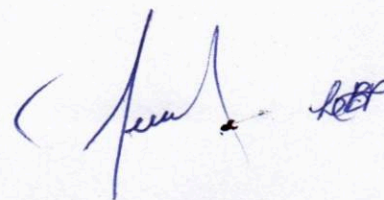
2. CLÁUSULA SEGUNDA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

2.1. O LOCADOR obriga-se a:

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

2.1.2. Fornecer **declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação**, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;

2.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;



Proc. nº 1394/25
Folhas nº 091

2.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

2.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

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

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

2.1.8. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

2.1.9. Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas.

2.1.10. Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel, ante o disposto no art. 8º, §3º, do Decreto-Lei n. 195/67;

2.1.11. Fornecer ao **LOCATÁRIO** recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

2.1.12. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

2.1.13. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, se houver, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:

a. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

d. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

e. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

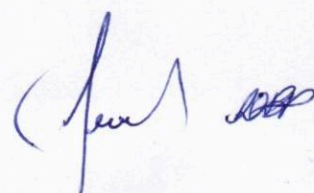
f. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

g. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

2.1.14. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (ar-condicionado, combate a incêndio, hidráulico, elétrica e outros porventura existentes);

2.1.15. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;

2.1.16. Notificar o **LOCATÁRIO**, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;



2.1.17. Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

2.1.18. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

2.1.19. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, se for o caso;

2.1.20. Informar ao **LOCATÁRIO** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

Proc. nº 394/25
Folhas nº 092

3. CLÁUSULA TERCEIRA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

3.1.0 **LOCATÁRIO** obriga-se a:

3.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;

3.1.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

3.1.3. Realizar, junto com o **LOCADOR** a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, **fazendo constar no Termo de Vistoria fornecido pelo LOCADOR os eventuais defeitos existentes;**

3.1.4. Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;

3.1.5. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal. Alternativamente, poderá repassar ao Locador, **desde que aceito por este, a importância correspondente ao orçamento elaborado pelo setor técnico da Administração**, para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas;

3.1.6. Comunicar ao **LOCADOR** qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

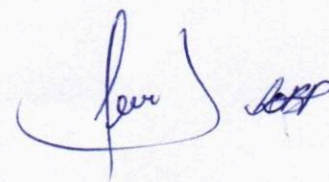
3.1.7. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do **LOCADOR**, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

3.1.8. **Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;**

3.1.9. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR**;

3.1.10. Comunicar ao **LOCADOR** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

3.1.11. Entregar imediatamente ao **LOCADOR** os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao **LOCATÁRIO**;



3.1.12. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, se existentes, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo:

- a. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- b. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- c. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- d. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e. manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- f. manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas; g. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- i. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

Proc. nº 1394/25
Folhas nº 093

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

3.1.14. Permitir a vistoria do imóvel pelo **LOCADOR** ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição (artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991);

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

4. CLÁUSULA QUARTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

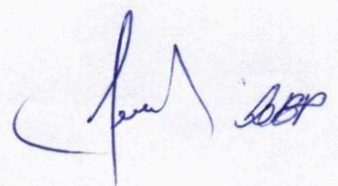
4.1. O **LOCATÁRIO** poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento do **LOCADOR**, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato;

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

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

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

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



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

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

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

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

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

5. CLÁUSULA QUINTA - DO PRAZO, PRORROGAÇÃO E RESTITUIÇÃO

5.1. O prazo do presente Contrato será de 12 (doze) meses, nos termos do art. 3º da Lei nº 8.245/91, a contar da data de assinatura deste Termo.

5.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, que deverá ser precedida da assinatura do Termo de Vistoria do imóvel por ambas as partes.

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

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

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

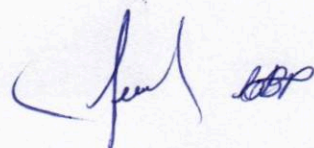
6. CLÁUSULA SEXTA - DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO

6.1. O **MUNICÍPIO** pagará ao **LOCADOR** o aluguel mensal no valor de **R\$ 5.000,00 (cinco mil reais)**, perfazendo o valor global para 12 meses de **R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais)**,

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

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

6.4. O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa, pagando **LOCADOR** e **LOCATÁRIO** suas respectivas partes da parcela. Caso o **LOCATÁRIO** a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do **LOCADOR** será abatida no valor do aluguel do mês



subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

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

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

7. CLÁUSULA SÉTIMA - DO REAJUSTE

7.1. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice de Preços para o Consumidor Amplo - IPCA, medido mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

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

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

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

8. CLÁUSULA OITAVA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8.1. A presente despesa correrá à conta da Dotação Orçamentária nº:

Projeto Atividade: **2112** – Manutenção e Administração do FMS; **2126** – Manter e expandir o atendimento do CAPS.

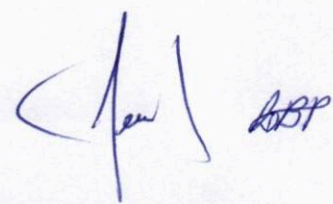
Elemento de Despesa: **33.90.36.00** – Outros Serviços de Terceiros PF.

Fonte de Recurso: **102-001**.

9. CLÁUSULA NONA - DA FISCALIZAÇÃO

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

9.1.1. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do **LOCADOR**, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade do **LOCATÁRIO** ou de seus agentes e prepostos.



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

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

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

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

10. CLÁUSULA DÉCIMA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

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

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

b. Multa:

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

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

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

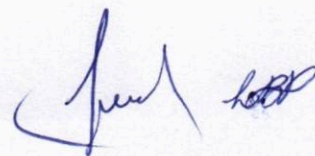
b.2.3. A multa poderá ser descontada de pagamento eventualmente devido pela contratante decorrente de outros contratos firmados com a administração pública municipal.

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

c. Impedimento de licitar e contratar, pelo prazo de até três anos, a ser aplicada quando não se justificar a imposição de outra mais grave, aquele que:

I. Der causa à inexecução parcial do contrato, que supere a gravidade daquela prevista no inciso I do art. 155 da Lei federal nº 14.133/21, ou que cause grave dano à administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

II. Der causa à inexecução total do contrato;



II. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

IV. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado. d. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, no caso de:

1. O **LOCADOR** apresentar declaração ou documentação falsa para a celebração do contrato ou em sua execução;

II. O **LOCADOR** fraudar a ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

Proc. nº 1394/25
Folhas nº 097

III. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

IV. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do contrato;

V. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal n. 12.846/2013

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

10.1.2. Na aplicação das sanções serão considerados:

I- a natureza e a gravidade da infração cometida;

II- as peculiaridades do caso concreto;

III- as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

IV- os danos que dela provierem para a Administração Pública;

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

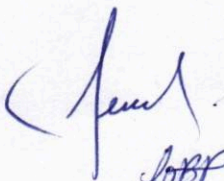
10.3. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao **LOCATÁRIO** serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.

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

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

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

11.2. Caso, por razões de interesse público devidamente justificadas, o **LOCATÁRIO** decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o **LOCADOR**, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;


LOBP

11.2.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o **LOCADOR**, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o **LOCATÁRIO** ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a xx aluguéis, segundo proporção prevista no art. 4º da Lei 8.245, de 1991 e no art. 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato;

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

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

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

Proc. nº 1394/25
Folhas nº 098

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

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

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

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

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

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

12.6. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

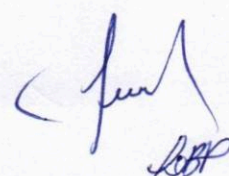
13.6.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

13.6.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

13.6.3. Indenizações e multas.

13. CLÁUSULA DECIMA TERCEIRA - DA PUBLICAÇÃO.

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



14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.

14.1. Tramitar os autos à Controladoria-Geral do Município - CGM, em tempo hábil, para fins verificação da regularidade e Certificação dos Atos.

14.2. Cadastrar o Contrato e respectivos aditivos no sistema do Tribunal de Contas do Estado do Maranhão - TCE, em até 05 (cinco) dias úteis do mês subsequente à publicação oficial, com respectivo upload do arquivo correspondente, não se responsabilizando o MUNICÍPIO, se aqueles órgãos, por qualquer motivo, denegar-lhe aprovação.

14.3. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pelo **LOCATÁRIO**, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais atos normativos correlatos, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO FORO

15.1. Fica eleito o foro do Município de Timon/MA, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha se tornar, para dirimir quaisquer questões que possam advir do presente Contrato. E assim, por estarem assim justas e acordadas, após lido e achado conforme, as partes assinam o presente instrumento, em 02 (duas) vias de igual teor e forma para um só efeito legal, na presença das testemunhas abaixo nominadas.

Timon/MA, 10 de setembro de 2025.

SIGNATÁRIOS**PELO CONTRATANTE**

Dávila Claudino
DÁVILA CLAUDINO DE O. COSTA
BEZERRA

SECRETÁRIA MUNICIPAL DE SAÚDE DO
MUNICÍPIO DE TIMON-MA

PELA CONTRATADA

Maria da Glória de Castro Brito Pessoa
MARIA DA GLÓRIA DE CASTRO BRITO PESSOA
CPF nº 726.750.396-91

TESTEMUNHAS:

1ª) *José Rodrigues Penha Filho* RG ou CPF 537578.983-49
2ª) *Leticia Brito Pessoa* RG ou CPF 040.916.163-24



Servidores	CPF	GESTOR/FISCAL
Kamila Santana	826.443.063-53	GESTOR
José Wilson Silva Torres	707.224.803-00	FISCAL

Art. 2º - Estabelecer que, caberá ao Fiscal do Contrato verificar a efetiva execução dos serviços e Atestar em Nota Fiscal, bem como ao Gestor do Contrato realizar a fiscalização administrativa do respectivo instrumento.

Art. 3º - Esta Portaria entra em vigor com efeito retroativo ao dia 10/09/2025.

IPMT

PORTARIA Nº 072/IPMT/2025 **05 DE NOVEMBRO DE 2025**
O PRESIDENTE DO INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DOS SERVIDORES PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE TIMON-MA – IPMT, no uso de suas atribuições legais, considerando o disposto na Lei Complementar Municipal nº 004/2004, e o que consta no Processo nº 204/2025/IPMT,

RESOLVE:

Art. 1º. Revogar a **Portaria nº 073/IPMT/2024**, de 01 de Agosto de 2024, referente ao processo nº 104/2023, que concedeu Aposentadoria por Incapacidade Permanente, com proventos proporcionais, sem paridade, ao servidor público municipal **Kleiton Assunção Martins**, CPF nº 374.982.823-72, aposentado no cargo de Auxiliar Administrativo, do quadro funcional da Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura – SEINFRAH.

Art. 2º. Em virtude do Parecer Jurídico do IPMT, devidamente homologado pela Procuradoria Geral do Município de Timon, recomendou-se a Reversão do servidor ao cargo de Auxiliar Administrativo, tendo em vista a insubsistência dos motivos que ensejaram a Aposentadoria por Incapacidade Permanente, nos termos do Artigo 51 e seguintes da Lei Municipal nº 1.299/2004 e dos Artigos. 2º e 5º, II, do Decreto nº 0429/2022.

Art. 3º. Esta portaria entra em vigor na data da sua publicação.

EXTRATO DE TERMO DE CONVALIDAÇÃO**MUNICÍPIO DE TIMON – ESTADO DO MARANHÃO**

A Secretária Municipal de Saúde, no uso de suas atribuições legais, considerando que foi constatado a ausência de publicação do extrato de contrato nº 037/2025; Considerando que o fato não gera qualquer lesão ao interesse público ou de terceiros, uma vez que o respectivo ato transcorreu na forma da Lei; Considerando o poder-dever da Administração de convalidar os atos que não possuam vícios insanáveis, como os de objeto, motivo e finalidade, nem mesmo prejuízo aos direitos de terceiros, conforme determina o art. 55 da Lei nº 9784/99- Lei de Processo Administrativo da União, que autoriza a convalidação, pela própria Administração, de atos que se evidencie não acarretarem lesão ao interesse público, nem prejuízo a terceiros, nos quais sejam constatados apenas defeitos sanáveis, aplicável ao caso em referência. **CONVALIDA** o ato relativo à publicação do extrato de contrato nº 037/2025, devendo ocorrer a respectiva publicação nos seguintes termos: “EXTRATO DE CONTRATO”: contrato nº 037/2025- FMS/SEMS. Objeto: Locação de imóvel localizado na Avenida Getúlio Vargas, nº 280, Bairro Centro, Timon/MA, destinado ao funcionamento do CAPS INFANTIL. Fundamentação: art. 74, V, Lei nº 14.133/2021. Lei Federal 8.245/1991. Processo administrativo nº 1394/2025, inexigibilidade de licitação nº 05/2025. Contratante: Fundo Municipal de Saúde - SEMS. Contratado(a) MARIA DA GLORIA DE CASTRO BRITO PESSOA CPF: 726.750.396-91, valor mensal: R\$ 5.000,00 (cinco mil reais). Data de Assinatura: 10/09/2025. Vigência: 12 meses.

EXTRATO DE TERMO DE TRANSFERÊNCIA FINANCEIRA**MUNICÍPIO DE TIMON – ESTADO DO MARANHÃO**

Termo de Transferência de Incentivos - celebrado entre o Município de Timon, por meio do Fundo Municipal de Saúde e a empresa Centro de Terapia Renal de Timon LTDA. **Objeto:** repasse de incentivos por equipamento de hemodiálise destinado ao cuidado de Pessoa com Doença Renal Crônica – DRC, referente à competência de setembro de 2025. **Fundamentação:** Portaria GM/MS nº 1.992 de 24 de novembro de 2023. **Valor total estimado:** R\$ 17.342,86 (dezessete mil trezentos e quarenta e dois reais e oitenta e seis centavos). **Data da assinatura:** 03/11/2025.

EXTRATO DE TERMO DE CONTRATO**MUNICÍPIO DE TIMON – ESTADO DO MARANHÃO**

Contrato nº 006/2025

Inexigibilidade de licitação nº 002/2025

Contratante: MUNICÍPIO DE TIMON, por intermédio da SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

CNPJ do contratante: 06.115.307/0001/14

Contratada: M R CAFÉ COMERCIO E SERVIÇOS LTDA.

CNPJ da contratada: 13.874.603/0001-64

Vigência do contrato: 4 MESES

Objeto: O objetivo do presente instrumento é a aquisição de água mineral, para atender as necessidades da secretaria municipal de habitação, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas no edital e seus anexos.

Projeto Atividade: 2088 – Manutenção da Secretaria Municipal de Habitação

Elemento de Despesa: 3.3.90.30.00 – Outros Serviços de Terceiros Pessoa Jurídica

Fonte de Recurso: 1500

Valor Global: R\$ 640,00 (Seiscentos e quarenta reais)

Data da Assinatura: 08/04/2025

CERTIFICADO DIGITALMENTE

E COM CARIMBO DE TEMPO

Praça São José, s/n, Centro / CEP: 65.636-160 CNPJ: 06.115.307/0001-14 – Timon - MA.

O Município de Timon/MA dá garantia da autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site: www.timon.ma.gov.br/diario-oficial/

EXTRATO DE ADITIVO DE CONTRATO**MUNICÍPIO DE TIMON-ESTADO DO MARANHÃO**

PRIMEIRO TERMO ADITIVO DE VALOR AO CONTRATO Nº 005/2025 – SEMUH.

Objeto: acréscimo quantitativo de 25% (vinte e cinco por cento) do contrato de prestação aquisição de água mineral para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Habitação – SEMUH. **Fundamento:** Art. 65, Inciso I, alínea “b” e §1º, da Lei 14.133/2021

Contrato nº 005/2025

Preção Eletrônica Nº 007/2025

Contratante: MUNICÍPIO DE TIMON, por intermédio da SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

CNPJ do contratante: 06.115.307/0001/14

Contratada: M R CAFÉ COMERCIO E SERVIÇOS LTDA.

CNPJ da contratada: 13.874.603/0001-64

Vigência do contrato: 4 MESES

Objeto: O objetivo do presente instrumento é a aquisição de água mineral, para atender as necessidades da secretaria municipal de habitação, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas no edital e seus anexos.

Projeto Atividade: 2088 – Manutenção da Secretaria Municipal de Habitação

Elemento de Despesa: 3.3.90.30.00 – Outros Serviços de Terceiros Pessoa Jurídica

Fonte de Recurso: 1500

Valor Aditivado: R\$ 160,00 (cento e sessenta reais)

Valor Global: R\$ 640,00 (Seiscentos e quarenta reais)

SEMPES**CONSELHO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL – CMAS**

Edital nº 001/2025 de convocação para eleição das entidades não governamentais para compor o CMAS Biênio 2026/2027.

O CONSELHO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - CMAS, no uso de suas atribuições legais, torna público pela Lei Federal nº 8.742/93 – LOAS, Lei Municipal nº 1.673, de 16 de dezembro de 2010, c/c Regimento Interno do CMAS e a Resolução CNAS nº 16/2010 e Lei municipal nº 2255, de 29 de dezembro de 2022, **CONVOCA** representantes da Sociedade Civil, observando as Resoluções CNAS, dentre representantes dos usuários ou de organizações de usuários, das entidades e organizações da Assistência Social e dos trabalhadores do setor, no âmbito municipal de Timon-MA, para a Assembleia de eleição dos representantes da Sociedade Civil no Conselho Municipal de Assistência Social, titulares e suplentes, para o mandato gestão 2026/2027, observando as disposições constitucionais e demais normas aplicáveis.

CAPÍTULO I**DA ELEIÇÃO DA REPRESENTAÇÃO DAS ENTIDADES DA SOCIEDADE CIVIL****SEÇÃO I****DA HABILITAÇÃO**

Art. 1º. Os representantes de entidades de usuários, entidades prestadoras de serviços e entidades dos trabalhadores da área de assistência social que desejarem participar da eleição deverão cadastrar - se perante a Comissão Eleitoral.

Art. 2º. O pedido de Habilitação deverá ser acompanhado de cópias dos seguintes documentos:

- Cópia da ata de fundação;
- Cópia da ata de eleição da atual Diretoria;
- Cópia do Estatuto da entidade/Regimento Interno (fóruns e outros);
- CPF, RG e comprovante de endereço dos representantes da entidade/trabalhadores do SUAS/Usuários do SUAS.

Art. 3º. As entidades deverão, no momento de apresentação do pedido de habilitação, indicar o segmento a que pertencem, indicar a condição de seu representante como eleitor(a) eleitor(a)/ candidato(a), observando seu estatuto.

Parágrafo único. Fica vedado à entidade concorrer em mais de um segmento, prevalecendo à atividade preponderante.

Art. 4º. As decisões relativas aos pedidos de habilitação serão publicadas no Diário Oficial Eletrônico do Município.

SEÇÃO II
DAS INSCRIÇÕES

Art. 5º. O prazo para inscrição é de 10 (dez) dias úteis, contados a partir da publicação deste Edital, na Casa dos Conselhos, localizado na Rua Miguel Simão, nº 815, centro de Timon – MA, no horário das 7h30min às 13h00min.

Parágrafo único. As inscrições serão realizadas presencialmente com entrega dos documentos constantes no Art. 2º deste edital.

PORTARIA Nº 110/2025 - FMS/SEMS, DE 05 DE NOVEMBRO DE 2025

DISPÕE SOBRE A DESIGNAÇÃO DE
SERVIDORES PARA EXERCEREM A
GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO
Nº 037/2025.

A SECRETÁRIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE TIMON, ESTADO DO MARANHÃO, no uso de suas atribuições legais, conferidas pelo art. 53 da Lei Municipal nº. 1.892/2013, com as alterações da Lei Complementar nº 64, de 17 de janeiro de 2025;

Considerando a Lei nº 14133/2021, no seu art. 104, inciso III e art. 117, que prevê a necessidade de representante da administração para fiscalizar e acompanhar o cumprimento dos contratos celebrados pela Administração Pública;

Considerando que os órgãos públicos devem manter gestor e fiscal, formalmente designados durante toda a vigência dos contratos celebrados pela entidade.

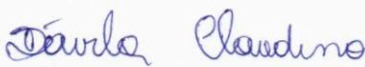
RESOLVE

Art. 1º - Designar, em consonância com o estabelecido no art. 104, inciso III e art. 117 da Lei nº 14133/2021, os servidores adiante identificados, sem prejuízo das atribuições anteriores, para exercerem as funções de **gestor e fiscal**, com a finalidade de acompanhar e fiscalizar a execução, bem como receber o referido serviço e documentos relativos às despesas realizadas pela Secretaria Municipal de Saúde, no que for relacionado ao **Contrato nº 037/2025** que tem por objeto: a locação de imóvel localizado na Avenida Getúlio Vargas, nº 178, Bairro Centro, Timon/MA, destinado ao funcionamento do CAPS Infantil.

Servidores	CPF	GESTOR/FISCAL
Kamila Santana	826.443.063-53	GESTOR
José Wilson Silva Torres	707.224.803-00	FISCAL

Art. 2º - Estabelecer que, caberá ao Fiscal do Contrato verificar a efetiva execução dos serviços e Atestar em Nota Fiscal, bem como ao Gestor do Contrato realizar a fiscalização administrativa do respectivo instrumento.

Art. 3º - Esta Portaria entra em vigor com efeito retroativo ao dia 10/09/2025.


DÁVILA CLAUDINO DE OLIVEIRA COSTA BEZERRA
Secretária Municipal de Saúde de Timon/MA
Portaria 07/2025- GP

PORTARIA

PORTARIA Nº 0772/2025-GP DE 05 DE NOVEMBRO DE 2025.

Nomeação de Cargo Comissionado.

O PREFEITO MUNICIPAL DE TIMON, Estado do Maranhão, no uso das atribuições que lhe confere o art. 70, incisos VI e IX, e ainda o art. 93, inciso II, alínea "a" da Lei Orgânica do Município (LOM), com base no Decreto Municipal nº 0618/2025,

RESOLVE:

Art. 1º. NOMEAR, de conformidade com o disposto no inciso II do art. 15 da Lei Municipal nº 1299, de 28 de dezembro de 2004, **Joelson Gabriel de Brito Sousa**, para exercer o cargo em comissão de Secretário Executivo de Articulação Política, símbolo S-1, deste Município.

PORTARIA Nº 0773/2025-GP DE 05 DE NOVEMBRO DE 2025.

Nomeação de Cargo Comissionado.

O PREFEITO MUNICIPAL DE TIMON, Estado do Maranhão, no uso das atribuições que lhe confere o art. 70, incisos VI e IX, e ainda o art. 93, inciso II, alínea "a" da Lei Orgânica do Município (LOM), com base na Lei Municipal nº 1892/2013 e suas alterações posteriores,

RESOLVE:

Art. 1º. NOMEAR, de conformidade com o disposto no inciso II do art. 15 da Lei Municipal nº 1299, de 28 de dezembro de 2004, o servidor efetivo **CASSIO COSTA LIMA**, matrícula nº 919106-2, para exercer o cargo em comissão de Assessor Administrativo, símbolo S-2, da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, deste Município.

PORTARIA Nº 0774/2025-GP DE 05 DE NOVEMBRO DE 2025.

Nomeação de Cargo Comissionado.

O PREFEITO MUNICIPAL DE TIMON, Estado do Maranhão, no uso das atribuições que lhe confere o art. 70, incisos VI e IX, e ainda o art. 93, inciso II, alínea "a" da Lei Orgânica do Município (LOM), com base na Lei Municipal nº 1892/2013 e suas alterações posteriores,

RESOLVE:

Art. 1º. NOMEAR, de conformidade com o disposto no inciso II do art. 15 da Lei Municipal nº 1299, de 28 de dezembro de 2004, **LANNA ARTEMIZA ALENCAR DA SILVA**, para exercer o cargo em comissão de Supervisor, símbolo S-4, da Secretaria Municipal de Comunicação Social, deste Município, devendo ser assim considerado a partir de 1º.11.2025.

PORTARIA Nº 0775/2025-GP DE 05 DE NOVEMBRO DE 2025.

Nomeação de Cargo Comissionado.

O PREFEITO MUNICIPAL DE TIMON, Estado do Maranhão, no uso das atribuições que lhe confere o art. 70, incisos VI e IX, e ainda o art. 93, inciso II, alínea "a" da Lei Orgânica do Município (LOM), com base na Lei Municipal nº 1892/2013, e suas alterações posteriores,

RESOLVE:

Art. 1º. NOMEAR, de conformidade com o disposto no inciso II do art. 15 da Lei Municipal nº 1299, de 28 de dezembro de 2004, **FERNANDA SILVA TORRES**, para exercer o cargo em comissão de Supervisora, símbolo S-4, da Secretaria Municipal de Saúde, deste Município, ficando exonerada do cargo em comissão que atualmente ocupa.

PORTARIA Nº 0776/2025-GP DE 05 DE NOVEMBRO DE 2025.

Nomeação de Cargo Comissionado.

O PREFEITO MUNICIPAL DE TIMON, Estado do Maranhão, no uso das atribuições que lhe confere o art. 70, incisos VI e IX, e ainda o art. 93, inciso II, alínea "a" da Lei Orgânica do Município (LOM), com base na Lei Municipal nº 1892/2013, e suas alterações posteriores,

RESOLVE:

Art. 1º. NOMEAR, de conformidade com o disposto no inciso II do art. 15 da Lei Municipal nº 1299, de 28 de dezembro de 2004, **LUANNA DE CASTRO RODRIGUES**, para exercer o cargo em comissão de Coordenadora, símbolo S-6, da Secretaria Municipal de Saúde, deste Município, ficando exonerada do cargo em comissão que atualmente ocupa.

PORTARIA Nº 0777/2025-GP DE 05 DE NOVEMBRO DE 2025.

Exoneração de Cargo Comissionado.

O PREFEITO MUNICIPAL DE TIMON, ESTADO DO MARANHÃO, no uso das atribuições que lhe confere o art. 70, incisos VI e IX, e ainda o art. 93, inciso II, alínea "a" da Lei Orgânica do Município (LOM), com base na Lei Municipal nº 1892/2013, e suas alterações posteriores,

RESOLVE:

Art. 1º EXONERAR, em conformidade com o disposto no inciso I do art. 59 da Lei Municipal nº 1.299, de 28 de dezembro de 2004, **BERNARDINO JOSÉ BARBOSA NETO**, do cargo em comissão de Supervisor, símbolo S-4, da Secretaria Municipal de Trânsito, Transportes e Mobilidade, deste Município, devendo ser assim considerada a partir de 1º.10.2025.

SEMS

PORTARIA Nº 109/2025 - FMS/SEMS, DE 05 DE NOVEMBRO DE 2025

DISPÕE SOBRE A DESIGNAÇÃO DE SERVIDORES PARA EXERCEREM A GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO Nº 037/2025.

A SECRETÁRIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE TIMON, ESTADO DO MARANHÃO, no uso de suas atribuições legais, conferidas pelo art. 53 da Lei Municipal nº. 1.892/2013, com as alterações da Lei Complementar nº 64, de 17 de janeiro de 2025;

Considerando a Lei nº 14133/2021, no seu art. 104, inciso III e art. 117, que prevê a necessidade de representante da administração para fiscalizar e acompanhar o cumprimento dos contratos celebrados pela Administração Pública;

Considerando que os órgãos públicos devem manter gestor e fiscal, formalmente designados durante toda a vigência dos contratos celebrados pela entidade.

RESOLVE

Art. 1º - Designar, em consonância com o estabelecido no art. 104, inciso III e art. 117 da Lei nº 14133/2021, os servidores adiante identificados, sem prejuízo das atribuições anteriores, para exercerem as funções de **gestor e fiscal**, com a finalidade de acompanhar e fiscalizar a execução, bem como receber o referido serviço e documentos relativos às despesas realizadas pela Secretaria Municipal de Saúde, no que for relacionado ao **Contrato nº 037/2025** que tem por objeto: a locação de imóvel localizado na Avenida Getúlio Vargas, nº 178, Bairro Centro, Timon/MA, destinado ao funcionamento do CAPS Infantil.

Servidores	CPF	GESTOR/FISCAL
Kamila Santana	826.443.063-53	GESTOR
José Wilson Silva Torres	707.224.803-00	FISCAL

Art. 2º - Estabelecer que, caberá ao Fiscal do Contrato verificar a efetiva execução dos serviços e Atestar em Nota Fiscal, bem como ao Gestor do Contrato realizar a fiscalização administrativa do respectivo instrumento.

Art. 3º - Esta Portaria entra em vigor com efeito retroativo ao dia 10/09/2025.

PORTARIA Nº 110/2025 - FMS/SEMS, DE 05 DE NOVEMBRO DE 2025

DISPÕE SOBRE A DESIGNAÇÃO DE SERVIDORES PARA EXERCEREM A GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO Nº 037/2025.

A SECRETÁRIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE TIMON, ESTADO DO MARANHÃO, no uso de suas atribuições legais, conferidas pelo art. 53 da Lei Municipal nº. 1.892/2013, com as alterações da Lei Complementar nº 64, de 17 de janeiro de 2025;

Considerando a Lei nº 14133/2021, no seu art. 104, inciso III e art. 117, que prevê a necessidade de representante da administração para fiscalizar e acompanhar o cumprimento dos contratos celebrados pela Administração Pública;

Considerando que os órgãos públicos devem manter gestor e fiscal, formalmente designados durante toda a vigência dos contratos celebrados pela entidade.

RESOLVE

Art. 1º - Designar, em consonância com o estabelecido no art. 104, inciso III e art. 117 da Lei nº 14133/2021, os servidores adiante identificados, sem prejuízo das atribuições anteriores, para exercerem as funções de **gestor e fiscal**, com a finalidade de acompanhar e fiscalizar a execução, bem como receber o referido serviço e documentos relativos às despesas realizadas pela Secretaria Municipal de Saúde, no que for relacionado ao **Contrato nº 037/2025** que tem por objeto: a locação de imóvel localizado na Avenida Getúlio Vargas, nº 178, Bairro Centro, Timon/MA, destinado ao funcionamento do CAPS Infantil.