

PROTOCOLO:

PROCESSO ADMINISTRATIVO	NÚMERO	02/01/2025
PROTOCOLO	0201.10/2025	1 1

INTERESSADA/DEMANDANTE:

**SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS, PLANEJAMENTO E GESTÃO TRIBUTÁRIA**

**ASSUNTO:** Abertura de processo de contratação, cujo objeto é a locação de imóvel, conforme detalhado a seguir:

*INEX. Nº 11/2025*

**PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º:**

**OBJETO CONTRATUAL:** Locação de imóvel, por inexigibilidade de licitação, destinado a abrigar as instalações do Almoxarifado Central. O imóvel deverá atender a uma série de requisitos técnicos, jurídicos e administrativos, com o objetivo de assegurar que o espaço físico escolhido seja plenamente funcional e alinhado às necessidades específicas da gestão de materiais.

**EMPENHO N.º:**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS**

Praça Prof. Joca Rego, Centro, Balsas/Maranhão | 65800-000  
CNPJ n.º 06.441.430/0001-25 | Contato: (99) 3541-2197

## DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA

Pelo presente instrumento, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, encaminha-se à consideração da Secretária Municipal de Licitações e Contratos o Documento de Formalização da Demanda – DFD, para subsidiar o processo de contratação, cujo objeto é a locação de imóvel, destinado a abrigar as instalações do Almojarifado Central.



### Unidade Requisitante

Secretaria Municipal de Finanças, Planejamento e Gestão Tributária,  
Diego Silva Scherer



### Objeto

Locação de imóvel destinado a abrigar as instalações do Almojarifado Central.

### Justificativa da Necessidade

A crescente demanda por armazenamento de materiais e produtos das diversas secretarias da Prefeitura Municipal de Balsas exige a urgente necessidade de um espaço físico mais amplo e estrategicamente localizado. A atual infraestrutura, é insuficiente e inadequada, sendo capaz de gerar inúmeros desafios operacionais e aumentar significativamente os custos logísticos da administração municipal.

O antigo almojarifado, embora centralmente localizado, apresentava sérias limitações que comprometiam a eficiência das operações. A rua estreita e a falta de estacionamento dificultavam o acesso de fornecedores, causando atrasos nas entregas. Além disso, as manobras e o descarregamento de veículos eram realizados em condições precárias, colocando em risco a segurança dos funcionários e dos materiais.

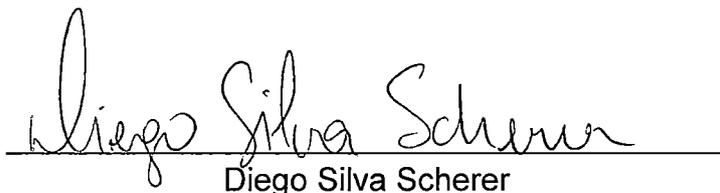
Diante desses desafios, a renovação do contrato de locação do antigo imóvel tornou-se inviável. A logística inadequada impede a otimização das operações de recebimento e distribuição, comprometendo a eficiência e a qualidade dos serviços prestados à população.

**Data Prevista da Demanda**

Diante da urgente necessidade de receber e armazenar os materiais das secretarias da Prefeitura Municipal de Balsas, o contrato de locação deverá ser formalizado imediatamente após a conclusão do processo de contratação, devendo a sua vigência iniciar na data de sua assinatura.

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

Balsas - MA, 02 de janeiro de 2025.



Diego Silva Scherer

Secretário Municipal de Finanças, Planejamento e Gestão Tributária

*MP*

---

## DECLARAÇÃO

---

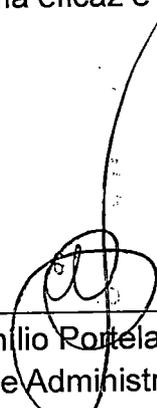
Eu, Emílio Portela Ribeiro, na qualidade de Secretário Municipal de Administração e Recursos Humanos, e no exercício de minhas atribuições legais, **DECLARO**, nos termos do **art. 74, § 5º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021**, que, após análise detalhada do patrimônio público municipal, foi constatado que **não existe imóvel de propriedade pública disponível que atenda aos critérios estruturais, de localização e capacidade necessários** para abrigar instalações do Almoxarifado Central.

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

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

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

Balsas - MA, 02 de janeiro de 2025.

  
\_\_\_\_\_  
Emílio Portela Ribeiro  
(Secretaria Municipal de Administração e Recursos Humanos)

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP



### Unidade Requisitante

Secretaria Municipal de Finanças, Planejamento e Gestão Tributária



### Alinhamento com o Planejamento Anual

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



### Equipe de Planejamento

Vinícius Ribeiro Conceição

### Problema Resumido

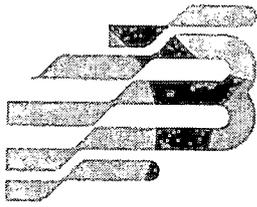
A alta demanda por armazenamento de materiais e produtos nas diversas secretarias da Prefeitura Municipal de Balsas exige a busca por um espaço físico mais amplo e estratégico. Atualmente, a falta de um local adequado para armazenar os insumos necessários para o funcionamento da administração municipal tem gerado dificuldades operacionais e aumentado os custos com logística.



O imóvel anteriormente utilizado como almoxarifado, embora centralizado e próximo às demais secretarias, apresentava sérias limitações logísticas. Sua localização em uma rua estreita e sem estacionamento dificultava significativamente o acesso de fornecedores, resultando em atrasos nas entregas e em maiores custos operacionais. Além disso, a falta de espaço adequado para manobras e descarregamento dos veículos comprometia a segurança dos funcionários e dos próprios materiais. Diante dessas dificuldades, a renovação do contrato de locação desse imóvel tornou-se inviável, uma vez que a logística inadequada impedia a otimização das operações e a garantia da eficiência no recebimento e distribuição dos materiais.

Diante das limitações do imóvel atual, a administração municipal se vê diante de algumas alternativas para solucionar o problema de armazenamento dos materiais. A aquisição de um imóvel próprio, embora garanta a autonomia e a segurança a longo prazo, exige um investimento inicial significativo e pode demandar um tempo considerável para a adaptação do espaço às necessidades específicas do almoxarifado. A compra de um terreno para a construção de um prédio sob medida, por sua vez, demanda um planejamento ainda mais detalhado e um investimento ainda maior. Por outro lado, a locação de um novo imóvel que atenda aos requisitos técnicos e logísticos necessários pode ser a solução mais

10/12



rápida e eficiente no curto prazo, permitindo que a administração municipal concentre seus recursos em outras áreas prioritárias.

A análise criteriosa das vantagens e desvantagens de cada alternativa, considerando o orçamento disponível, o prazo para a implementação da solução e as necessidades específicas do serviço, será fundamental para a tomada de decisão mais adequada.

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

### ≡ DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A Prefeitura Municipal de Balsas enfrenta atualmente a necessidade urgente de um espaço físico adequado para armazenar os materiais e produtos utilizados em suas diversas atividades. O atual local de armazenamento, na Rua Melquiades Moreira, próximo ao Hotel Oliveira, apresenta diversas limitações que comprometem a eficiência das operações e a qualidade dos serviços prestados à população.





Desse modo, conforme se observa das imagens acima, conclui-se que as principais deficiências do local atual incluem:

- **Acesso restrito:** A localização do imóvel em uma rua estreita e com poucas vagas de estacionamento dificulta o acesso de fornecedores e a realização de entregas;
- **Dificuldade de manobra:** A rua estreita impede que os veículos realizem manobras para descarregar os materiais;
- **Estacionamento distante:** Os veículos precisam ser estacionados longe do imóvel, aumentando a distância que os materiais precisam ser transportados;
- **Risco de acidentes:** O transporte manual de cargas por longas distâncias aumenta o risco de acidentes e danos aos produtos;
- **Ineficiência:** A falta de espaço para manobra impede a utilização de equipamentos de carga e descarga, comprometendo a eficiência das operações.

Diante desse cenário, a busca por um novo espaço para o almoxarifado centralizado se justifica pela necessidade de:

- **Otimizar a gestão de materiais:** Centralizar todos os materiais em um único local, facilitando o controle e a gestão do estoque;
- **Melhorar a eficiência operacional:** Agilizar os processos de recebimento, armazenamento e distribuição de materiais;
- **Reduzir custos:** Minimizar os custos com transporte, armazenagem e perdas de materiais;
- **Garantir a segurança dos materiais:** Proteger os materiais armazenados contra danos, perdas e furtos;



- **Melhorar a qualidade dos serviços:** Garantir a disponibilidade dos materiais necessários para o bom funcionamento dos serviços públicos.

A nova sede do almoxarifado deverá atender aos seguintes requisitos:

- **Capacidade:** Oferecer um espaço amplo e organizado para armazenar todos os materiais utilizados pela Prefeitura.
- **Localização estratégica:** Estar situado em um local de fácil acesso, com boa infraestrutura viária e estacionamento.
- **Infraestrutura adequada:** Dispor de piso resistente, iluminação adequada, sistema de segurança, controle de acesso e outras facilidades necessárias para a armazenagem eficiente.
- **Flexibilidade:** Permitir a expansão do espaço físico para atender às futuras demandas da Prefeitura.

Diante do exposto, a locação de um imóvel que atenda às necessidades da Prefeitura Municipal de Balsas, se mostra essencial, permitindo otimizar a gestão de materiais da Prefeitura, reduzir custos com transporte e armazenamento, e garantir a disponibilidade dos insumos necessários para o bom funcionamento dos serviços públicos.



## REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

A futura contratação para a locação de um imóvel destinado ao almoxarifado centralizado da Prefeitura Municipal de Balsas deverá atender a uma série de requisitos técnicos, jurídicos e administrativos, com o objetivo de assegurar que o espaço físico escolhido seja plenamente funcional e alinhado às necessidades específicas da gestão de materiais. O imóvel deve estar devidamente adaptado para as atividades de recebimento, armazenamento e distribuição de materiais, contemplando espaços adequados para a organização e classificação dos produtos, atendendo às normas de segurança, higiene e acessibilidade vigentes, de forma a proporcionar um ambiente seguro e eficiente para os servidores e visitantes.

A localização do imóvel deve ser estratégica, facilitando a integração com os demais setores da Prefeitura e com os fornecedores, promovendo maior agilidade e eficiência nas operações. Proximidade a vias de acesso, rodovias e centros de distribuição será um diferencial importante. Além disso, a contratação deve certificar o equilíbrio entre a adequação técnica do imóvel e a otimização dos recursos públicos, com o valor do aluguel compatível com as condições do mercado local e refletindo uma solução econômica e sustentável, sem comprometer o orçamento municipal.

A escolha do imóvel deve priorizar a continuidade dos serviços públicos, evitando interrupções que prejudiquem a disponibilidade dos materiais necessários para o funcionamento da Prefeitura. O contrato de locação deverá prever condições que permitam ajustes futuros, caso necessário, para acompanhar a evolução das



demandas da administração ou mudanças no planejamento, garantindo flexibilidade administrativa e contratual, com a inclusão de cláusulas que garantam a continuidade contratual em conformidade com a legislação vigente

Ademais, afim de garantir a eficiência e a otimização da gestão de materiais da Prefeitura Municipal de Balsas, o novo imóvel a ser locado deverá atender alguns requisitos como:

**Localização:**

- *Acessibilidade: Localizado em área com fácil acesso para veículos de grande porte, com vias pavimentadas e sinalizadas, permitindo a livre circulação dos veículos.*
- *Proximidade: Preferencialmente próximo a rodovias ou vias de acesso rápido, facilitando o transporte dos materiais e reduzindo os custos logísticos.*

**Área e Capacidade:**

- *Dispor de área suficiente para armazenar todo o material da Prefeitura, considerando o crescimento futuro.*
- *Possibilitar a organização dos materiais de forma eficiente, com espaços definidos para cada tipo de produto.*
- *Permitir o armazenamento de materiais de diferentes alturas, incluindo paletes e equipamentos.*

**Infraestrutura:**

- *Piso resistente e nivelado, capaz de suportar o peso dos materiais armazenados e o tráfego de equipamentos.*
- *Iluminação adequada em todos os ambientes, garantindo a segurança e a eficiência das operações.*

**Condições do Imóvel:**

- *Estado de conservação: Imóvel em bom estado de conservação, com telhado, paredes e instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento.*
- *Adaptabilidade: Possibilidade de adaptação do imóvel às necessidades específicas do almoxarifado, como a instalação de prateleiras, racks e outros equipamentos.*

**Condições Contratuais:**

- *Flexibilidade: Contrato com cláusulas que permitam a adaptação do imóvel às futuras necessidades da Prefeitura.*
- *Renovação: Possibilidade de renovação do contrato por períodos determinados.*



- *Condições financeiras: Condições de pagamento atrativas e compatíveis com o orçamento da Prefeitura.*

Isto posto, a locação deverá estar alinhada à necessidade de otimizar a gestão de materiais da Prefeitura Municipal de Balsas, garantindo a segurança, a organização e a disponibilidade dos produtos para atender às demandas dos diversos setores. A futura contratação buscará consolidar uma solução eficiente, técnica e juridicamente adequada, possibilitando a melhoria da qualidade dos serviços públicos e a otimização dos recursos municipais.

## **SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO**

A escolha de um novo imóvel para abrigar o Almoxarifado Central da Prefeitura Municipal de Balsas representa um passo estratégico para otimizar a gestão de materiais e garantir a eficiência dos serviços públicos. Diante da importância dessa decisão, foi realizada uma análise detalhada das soluções disponíveis no mercado, considerando as necessidades específicas da administração municipal e as características do imóvel ideal. Este estudo visa apresentar as principais alternativas e os critérios que nortearão a escolha da melhor opção, assegurando a seleção de um espaço que atenda aos requisitos técnicos, logísticos e orçamentários estabelecidos.

Para atender as necessidades específicas do objeto em questão, foram identificadas as seguintes soluções para atender às necessidades da Prefeitura Municipal de Balsas:

**Na possibilidade de locação de imóvel “pronto”, a escolha poderá recair sobre:**

- *Galpões: Oferecem amplo espaço, pé-direito alto e infraestrutura adequada para armazenamento. Ideal para grandes volumes de materiais.*
- *Casas Adaptadas: Em alguns casos, casas grandes e com áreas externas podem ser adaptadas para armazenagem, especialmente se a necessidade for por um espaço menor e mais flexível.*
- *Vantagens: Disponibilidade imediata, menor investimento inicial e flexibilidade contratual.*
- *Desvantagens: Podem exigir adaptações para atender às necessidades específicas do almoxarifado, limitações de espaço e personalização.*

**Na possibilidade de aquisição de Imóvel Novo, a escolha poderá recair sobre:**

- *Construção sob medida: Permite personalizar o espaço de acordo com as necessidades da Prefeitura, garantindo otimização e eficiência.*



- *Imóvel pronto: Opção mais rápida, porém com menos flexibilidade de personalização.*
- *Vantagens: Imóvel novo, garantia de estrutura e personalização.*
- *Desvantagens: Maior investimento inicial, tempo de construção e burocracia envolvida na compra de um imóvel.*

**Na possibilidade de aquisição de terreno e construção, tal escolha possui vantagens e desvantagens, tais como:**

- *Vantagens: Total personalização do espaço, otimização do uso do terreno e possibilidade de construção de um imóvel sob medida.*
- *Desvantagens: Maior investimento inicial, tempo de construção mais longo, burocracia envolvida na compra do terreno e na obtenção de alvarás de construção.*

#### DESCRIBÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

Após uma análise criteriosa das diversas opções disponíveis, a solução mais indicada para atender às necessidades da Prefeitura Municipal de Balsas é a locação de um imóvel. O imóvel a ser alugado deverá atender a requisitos específicos para garantir a eficiência e segurança das operações, como por exemplo:

- *Localização estratégica: Próximo a vias de acesso importantes, facilitando a logística de recebimento e entrega de materiais.*
- *Área adequada: Espaço suficiente para armazenar todo o material da Prefeitura, com possibilidade de expansão futura.*
- *Infraestrutura: Iluminação e ventilação eficientes.*
- *Adaptabilidade: Possibilidade de realizar adaptações para atender às necessidades específicas do almoxarifado, como a instalação de prateleiras e racks...*

A opção pela locação foi analisada neste estudo como uma estratégia que otimiza a aplicação dos recursos públicos, ao mesmo tempo em que proporciona flexibilidade para a administração, especialmente em comparação com a aquisição ou construção de um imóvel. A contratação seria realizada mediante a modalidade de inexigibilidade de licitação, em conformidade com o art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 e da Lei Federal nº 8.245/1991 e suas alterações posteriores.

O contrato de locação terá uma duração inicial de 12 (doze) meses, podendo ser renovado por igual período, conforme o interesse da administração pública. A gestão contratual ficará sob a responsabilidade da Secretaria Municipal de Administração, que nomeará um fiscal para acompanhar a execução e garantir o cumprimento integral das cláusulas contratuais estabelecidas.

A solução proposta visa atender às necessidades da Prefeitura Municipal de Balsas. A escolha do imóvel ideal será realizada de forma criteriosa, considerando os requisitos técnicos, a localização e o custo-benefício de cada opção.



## **PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO**

O parcelamento do objeto da presente contratação não é aplicável, tendo em vista as características específicas e indivisíveis do objeto contratado. A contratação envolve a locação de um imóvel único, cuja finalidade é prover instalações adequadas para abrigar as instalações do Almojarifado Central. Trata-se de uma solução que não admite fracionamento, uma vez que o imóvel deve atender integralmente às especificações técnicas e estruturais exigidas, garantindo um ambiente funcional, seguro e apropriado para o armazenamento dos materiais.

Além disso, a indivisibilidade do objeto contratado se justifica pela impossibilidade de separar os elementos constitutivos do espaço físico, como infraestrutura, localização e adaptações realizadas. A fragmentação comprometeria a viabilidade operacional e administrativa da contratação, contrariando os princípios da eficiência e da economicidade que norteiam a gestão pública.

Portanto, o parcelamento não é uma alternativa aplicável ou vantajosa, sendo necessário que a contratação seja realizada de forma unificada.



## **RESULTADOS PRETENDIDOS**

A mudança para um novo espaço físico destinado ao Almojarifado Central da Prefeitura Municipal de Balsas trará diversos benefícios para a gestão municipal e para a população em geral.

A nova instalação proporcionará uma gestão mais eficiente dos materiais, otimizando processos e reduzindo custos. Com um espaço adequado e organizado, será possível controlar o estoque de forma mais precisa, evitando perdas e garantindo a disponibilidade dos materiais necessários para o funcionamento da Prefeitura.

Além disso, a nova estrutura contribuirá para a melhoria da segurança dos materiais armazenados, através da implementação de sistemas de segurança modernos. A organização do espaço e a facilidade de acesso permitirão um controle mais rigoroso sobre os bens da Prefeitura, reduzindo o risco de perdas por furto ou danos.

Outro benefício importante será a melhoria das condições de trabalho dos funcionários responsáveis pelo almojarifado. Um ambiente de trabalho organizado e seguro contribuirá para aumentar a produtividade e a satisfação dos colaboradores.

Em termos de sustentabilidade, a nova instalação poderá incorporar práticas ecologicamente corretas, como a utilização de materiais de construção sustentáveis



e a implementação de sistemas de energia renovável. Isso contribuirá para a redução do impacto ambiental e para a construção de uma cidade mais sustentável.

Em resumo, a nova instalação do almoxarifado trará os seguintes benefícios:

- *Otimização da gestão de materiais: Maior controle e organização do estoque.*
- *Redução de custos: Economia com a redução de perdas e otimização de processos.*
- *Melhoria da segurança: Proteção dos materiais armazenados.*
- *Melhoria das condições de trabalho: Ambiente de trabalho mais seguro e organizado.*
- *Sustentabilidade: Redução do impacto ambiental.*

A implementação desta solução representa um investimento estratégico para a Prefeitura Municipal de Balsas, garantindo a eficiência da gestão municipal e a melhoria da qualidade dos serviços públicos prestados à população.

#### ≡ PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Antes de iniciar o processo de contratação da locação, a Prefeitura Municipal de Balsas deve tomar algumas providências prévias para garantir a legalidade, a transparência e a eficiência do processo:

1. **Verificar a documentação do imóvel:** É preciso certificar-se de que o imóvel possui toda a documentação em ordem, como escritura registrada.
2. **Realizar vistoria no imóvel:** Uma vistoria técnica deve ser realizada para avaliar o estado de conservação do imóvel, identificando possíveis problemas e necessidades de reparo.
3. **Elaborar o Termo de Referência:** O Termo de Referência é um documento que define as condições da contratação, incluindo as características do imóvel, o prazo de locação, o valor do aluguel e as obrigações do locador e do locatário.
4. **Definir o valor estimado da locação:** É preciso realizar uma pesquisa de mercado para definir o valor estimado da locação, garantindo que o preço seja compatível com os valores praticados na região.
5. **Obter autorização para a contratação:** A contratação deve ser autorizada pelo setor competente da Prefeitura, com base no estudo técnico preliminar e no Termo de Referência.
6. **Garantir a disponibilidade orçamentária:** É preciso certificar-se de que a Prefeitura possui recursos orçamentários para cobrir as despesas com a locação.

12

7. **Publicar o edital de licitação:** O edital de licitação deve ser publicado em meios de comunicação de grande circulação, garantindo a ampla participação de interessados.

A adoção dessas providências prévias contribui para a segurança jurídica da contratação e garante que o processo seja conduzido de forma transparente e eficiente, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.



## CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

A fim de garantir o bom funcionamento do Almoxarifado Central da Prefeitura Municipal de Balsas deverá considerar a contratação de serviços essenciais, além da locação em si. Esses serviços, chamados de correlatos e interdependentes, são importantes para o adequado funcionamento das secretarias e devem ser planejados com cuidado.

### Serviços de apoio administrativo:

- **Serviços de limpeza e conservação:** A manutenção da limpeza e conservação do imóvel é essencial para garantir um ambiente de trabalho adequado e a preservação dos materiais armazenados;
- **Serviços de dedetização e desratização:** A contratação de serviços de dedetização e desratização é importante para prevenir a proliferação de pragas e garantir a higiene do ambiente.

### Contratações Interdependentes:

- **Equipamentos para armazenagem:** A aquisição de equipamentos como prateleiras, racks, paletes e empilhadeiras é fundamental para organizar e armazenar os materiais de forma eficiente.
- **Adaptações no imóvel:** Dependendo das características do imóvel alugado, podem ser necessárias adaptações como a instalação de novas instalações elétricas, hidráulicas ou de ar condicionado.

Ao planejar as contratações correlatas e interdependentes, a Prefeitura Municipal de Balsas garante o bom funcionamento do Almoxarifado que ocupará o imóvel locado, a qualidade dos serviços prestados à população e a otimização dos recursos públicos.



## IMPACTOS AMBIENTAIS

Não se aplica.



## CONCLUSÃO



Com a locação de um novo imóvel para abrigar o Almoxarifado Central, a Prefeitura Municipal de Balsas espera alcançar uma série de resultados positivos que impactarão diretamente na eficiência da gestão municipal e na qualidade dos serviços prestados à população. A locação do novo espaço para o Almoxarifado Central representa um investimento estratégico para a Prefeitura Municipal de Balsas, garantindo a otimização da gestão de materiais e a melhoria da qualidade dos serviços públicos.

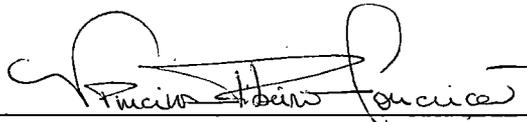
Diante dos benefícios apresentados, conclui-se que a contratação em questão é plenamente viável e trará resultados positivos para a administração municipal e para a população de Balsas.

Portanto, com base no que foi apresentado, podemos DECLARAR que a contratação em questão é **PLENAMENTE VIÁVEL**.

Anexo a este estudo, encontra-se Declaração emitida pela Secretaria Municipal de Administração e Recursos Humanos, declarando não existir imóvel de propriedade pública disponível que atenda aos critérios estruturais, de localização e capacidade necessários para abrigar instalações do Almoxarifado Central

Balsas - MA, 02 de janeiro de 2025.

Elaborado por:

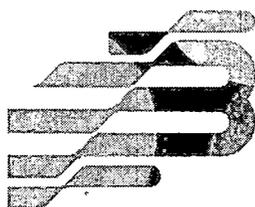


Vinicius Ribeiro Conceição  
Equipe de Planejamento da contratação

aprovado em 02/01/2025, por:



Diego Silva Scherer  
Secretaria Municipal de Finanças, Planejamento e Gestão Tributária



## DECLARAÇÃO

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

Após análise detalhada das opções disponíveis no mercado local, foi constatado que não existe outro imóvel na cidade que atenda plenamente a essas necessidades, exceto o **imóvel localizado na Avenida Brasil, s/n, Quadra 185, Lote 20, Bairro Potosí**.

O imóvel apresenta características que o tornam a melhor solução para abrigar as instalações do Almoxarifado Central, considerando os seguintes fatores:

- **Condição estrutural:** O imóvel possui um terreno de 506,46m<sup>2</sup>, estilo Galpão Industrial. As instalações elétricas e hidráulicas encontram-se em bom estado de conservação, o que elimina a necessidade de grandes reformas ou adaptações. Além disso conta com piso resistente e iluminação adequada resultando em uma redução de custos e agilidade na ocupação.
- **Localização estratégica:** Situado em local de fácil acesso, com boa infraestrutura viária e estacionamento.
- **Centralização e eficiência:** A locação do imóvel permitirá a centralização de todos os materiais em um único local, facilitando o controle e a gestão do estoque, além disso, agilizará os processos de recebimento, armazenamento e distribuição de materiais e minimizará os custos com transporte, armazenagem e perdas de materiais

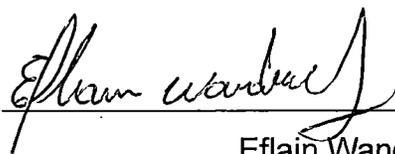
A análise das alternativas disponíveis durante a pesquisa no mercado revelou que, embora a construção de um novo prédio fosse viável, ela exigiria um alto investimento, aquisição de terreno e um longo prazo de execução, tornando-se, portanto, uma solução inviável no curto prazo. Já a reforma de um imóvel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

custos elevados e imprevistos, além de demandar um tempo considerável de execução.

Mediante a isso, a locação do imóvel situado na Avenida Brasil, s/n, Quadra 185, Lote 20, Bairro Potosí, apresenta-se como a melhor solução, garantindo um espaço amplo, infraestrutura adequada, localização privilegiada e viabilidade econômica, com benefícios diretos à eficiência administrativa.

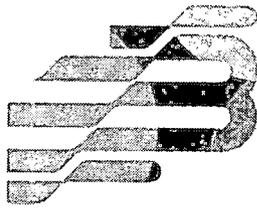
Para corroborar os fatos mencionados, encontra-se em anexo o laudo técnico de avaliação e condição estrutural do imóvel, o qual comprova a adequação do imóvel às necessidades das Secretarias Municipais e a viabilidade da sua utilização.

Balsas - MA, 16 de janeiro de 2025.



---

Eflair Wanderley  
(Diretor de Compras)



**PREFEITURA DE**  
**BALSAS**  
AVANÇO E OPORTUNIDADE

**SLC**

Secretaria Municipal  
de Licitações e Contratos

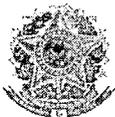
000018

*AF*

---

**LAUDO**

---



18

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Maranhão

INICIAL

1. Responsável Técnico

AURELIO NICARETTA NETO

Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL

RNP: 1116214806

Registro: 1116214806MA

2. Dados do Contrato

Contratante: PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS

POVOADO PROFESSOR JOCA REGO

Complemento:

Cidade: BALSAS

Bairro: CENTRO

UF: MA

CPF/CNPJ: 06.441.430/0001-25

Nº: 121

CEP: 65800000

Contrato: Não especificado

Valor: R\$ 1.500,00

Ação Institucional: Agricultura familiar

Celebrado em:

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

3. Dados da Obra/Serviço

RUA Avenida Brasil,

Complemento: quadra 185, lote nº 20,

Cidade: BALSAS

Data de Início: 02/01/2025

Finalidade: Comercial

Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS

Nº: s/n

Bairro: Potosi

UF: MA

CEP: 65800000

Previsão de término: 16/01/2025

Coordenadas Geográficas: -7.515876, -46.038959

Código: Não Especificado

CPF/CNPJ: 06.441.430/0001-25

4. Atividade Técnica

14 - Elaboração

9 - Avaliação > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE ACESSIBILIDADE DE EDIFICAÇÃO >  
#1.1.3.2 - PARA FINS COMERCIAIS

Quantidade

1,00

Unidade

un

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

5. Observações

Avaliação para a locação de um imóvel comercial urbano com área de 506,46m², localizado Avenida Brasil, quadra 185, lote nº 20, S/n,

6. Declarações

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004 e 9451/2018.

7. Entidade de Classe

CLUBE DE ENGENHARIA DO MA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

AURELIO NICARETTA NETO - CPF: 018.433.633-30

Local

data

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS - CNPJ: 06.441.430/0001-25

9. Informações

\* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

10. Valor

Valor da ART: R\$ 103,03

Registrada em: 16/01/2025

Valor pago: R\$ 103,03

Nosso Número: 8306041754



000020

*AF*

**SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS**  
**PROPRIETÁRIO (A): CAMELATTO SORVETES E AÇAI INDUSTRIA LTDA**  
**REF.: DETERMINAÇÃO DE VALOR DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

**Data: janeiro / 2025**

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**



**LOCALIZAÇÃO: BAIRRO POTOSÍ**  
**BALSAS - MA**

## Laudo de Avaliação

Solicitante <b>PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS</b>
--

### 1 - IDENTIFICAÇÃO

Proprietário <b>CARAMELLATO SORVETES E AÇAÍ INDUSTRIA LTDA</b>	Objetivo Determinação de Valor de Locação de imóvel
Endereço do Imóvel Avenida Brasil, quadra 185, lote nº 20, S/n	Outros Complementos ao lado do Posto de combustível
Bairro Potosí	Cidade Balsas
Município Balsas	UF MA

### 2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Usos predominantes	Infra-estrutura urbana	Serviços públicos e comunitários
<input checked="" type="checkbox"/> Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo
<input type="checkbox"/> Industrial	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário	<input type="checkbox"/> Transporte coletivo
<input type="checkbox"/> Residencial multifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Comércio
<input type="checkbox"/> Residencial unifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input type="checkbox"/> Rede Bancária
	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> Escola
	<input type="checkbox"/> Esgoto pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> Saúde
	<input checked="" type="checkbox"/> Gás canalizado	<input checked="" type="checkbox"/> Segurança
	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública	<input checked="" type="checkbox"/> Lazer

### 3 - TERRENO

Forma REGULAR	Cota/Greide Acima do greide da rua	Inclinação Plano / semiplano	Situação ESQUINA	Superfície Seco
Área 391,00 m <sup>2</sup>	Frente 11,50 m	Fundos 11,50 m	Lado Esquerdo 35,00 m	Lado Direito 33,00 m
				Fração Ideal %

### 4 - AVALIAÇÃO

Valor da avaliação R\$ 25.500,00	Extenso vinte e cinco mil e quinhentos reais
Global	Itemizada
Área (m <sup>2</sup> ) 506,46	Terreno
Valor/m <sup>2</sup> 25.500,00	Edificação
Valor total (R\$) 25.500,00	Benfeitorias
Precisão/Fundamentação Precisão I e Fundamentação II	Metodologia Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Desempenho de mercado Normal	Absorção pelo mercado Rápida
	Número de ofertas Médio
	Nível de demanda Médio
Função Estimativa Valor Total = 1/(+1,682516632E-005+2,800151673E-006*ln(Frente)+0,005137581619/Área Total-1,577317664E-005*Localização)	

### 5 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

d) A liquidez e o valor do imóvel, no mercado imobiliário local, são afetados por fatores significativamente: Em caso de valorizantes ou desvalorizantes, explicitar:	<input checked="" type="checkbox"/> Valorizantes	<input type="checkbox"/> Desvalorizantes	<input type="checkbox"/> Nenhum
--	--	--	---------------------------------

### 6 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Matrícula no RGI 31.424	Ofício 1º	Comarca Balsas
Outros documentos Registro de Imóveis - Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 31.424, Livro 2-ET, folha 61		
As informações constantes da documentação apresentada, apresentam conformidade com a realidade do imóvel vistoriado? Se a opção não for assinalada, citar a divergência aparente:		
<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não		

### 7 - OBSERVAÇÕES

Para a avaliação do imóvel em questão foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme NBR 14.653-2, baseado em processo de inferência estatística, com adoção de modelo de regressão linear múltipla.

**10.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:**  
Na pesquisa efetuada no mercado local foram obtidos 18 elementos, sendo 18 efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a aluguéis de imóveis com características assemelhadas ao imóvel em questão, localizados na Zona Urbana do Município de Balsas-MA, contemplando o período de 02/01/2025 a 10/01/2025. Coordenada de Localização do Imóvel: S 07°31'01,97" W 46°02'17,18"

AURELIO NICARETTA NETO

Local/data  
Balsas - MA, 16 de janeiro de 2025

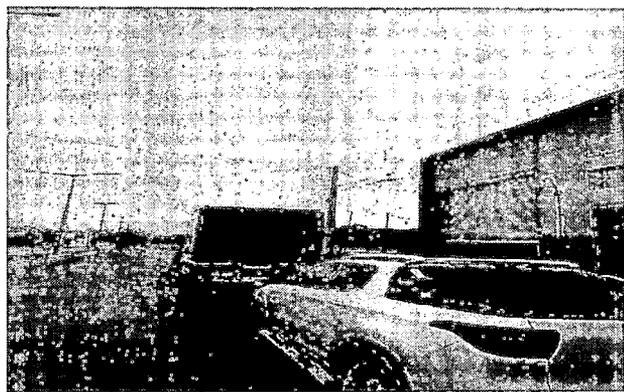
AURÉLIO NICARETTA NETO  
Responsável Técnico  
CREA-MA: 1116214806

*Handwritten signature***Laudo de Avaliação - Unidade Isolada****1 - IDENTIFICAÇÃO**

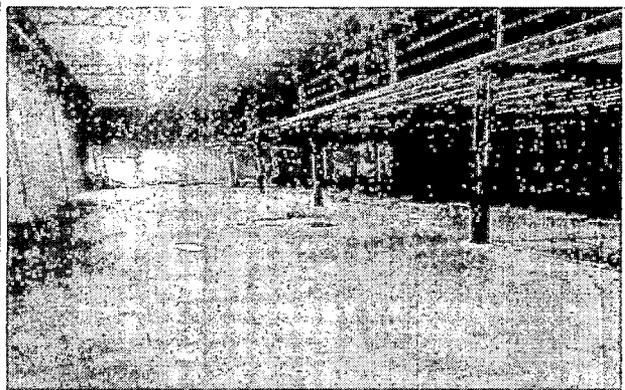
Proprietário <b>CARAMELATTO SORVETES E AÇAI INDUSTRIA LTDA</b>		Logradouro Determinação de Valor de Locação de imóvel	
Endereço do Imóvel Avenida Brasil, quadra 185, lote nº 20, S/n		Outros Complementos ao lado do Posto de combustível	
Bairro Potosí	Cidade Balsas	Município Balsas	UF MA

**Levantamento Fotográfico**

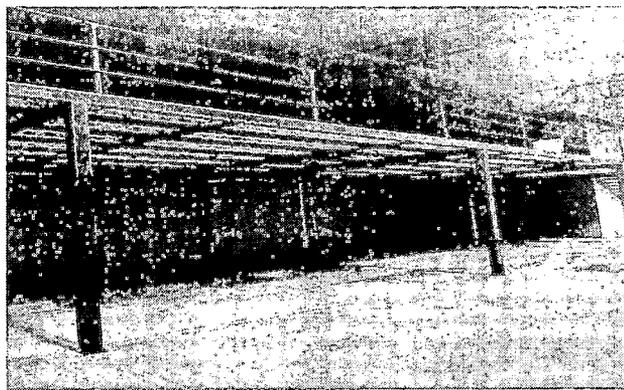
Avenida Brasil, quadra 185, lote nº 20, S/n



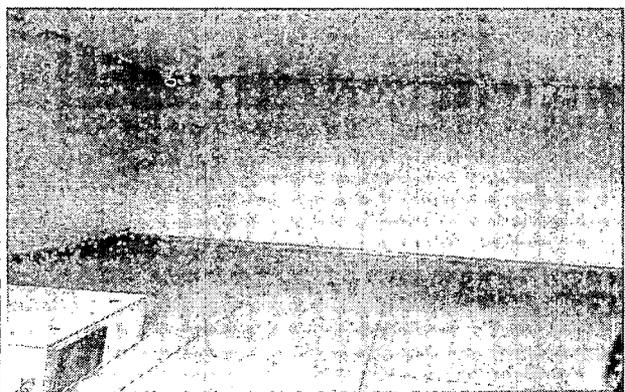
Avenida Brasil, quadra 185, lote nº 20, S/n



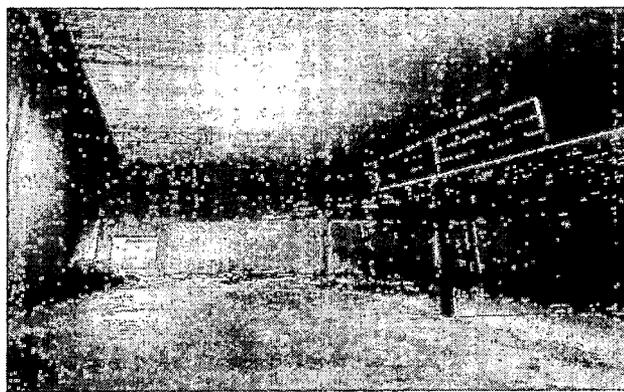
FRETE DO TERRENO



ÁREA DO TERRENO



ÁREA DO TERRENO



ÁREA DO TERRENO

Empresa/CNPJ: AURELIO NICARETTA NETO

Local/data

Balsas - MA, 16 de janeiro de 2025

AURELIO NICARETTA NETO

Responsável Técnico

---

## SOLICITAÇÃO DE PROPOSTA DE LOCAÇÃO

---

Balsas, MA, 16 de janeiro de 2025.

À  
Caramelatto Sorvetes e Acai Industria Ltda.

**Assunto: solicitação de proposta de locação do respectivo imóvel**

Prezados,

Tendo em vista a vantajosidade econômica para o Município de Balsas/MA e as disposições legais pertinentes, consulto V. Sa. sobre a possibilidade de formalização de proposta para a locação do imóvel de sua propriedade, situado na Avenida Brasil, s/n, Quadra 185, Lote 20, Bairro Potosí, Balsas/MA.

A locação em questão tem como finalidade abrigar as instalações do Almoxarifado Central. Ressalta-se que a contratação manifestada se ampara pela Lei nº 14.133/2021.

Cabe a elaboração de uma Carta Proposta de Locação, a qual deverá conter, necessariamente, as seguintes informações:

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

Além disso, em caso de manifestação favorável à proposta, solicitamos a remessa dos documentos de habilitação apresentados na licitação, devidamente atualizados, incluindo a habilitação jurídica, técnica, fiscal, social e trabalhista, bem como a documentação econômico-financeira, conforme exigido pela legislação vigente.

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

Aguardamos a apresentação da proposta no prazo que V. Sa. considerar adequado, ressaltando a urgência e a importância do assunto em

questão para o adequado cumprimento das necessidades da administração pública municipal.

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

As informações e/ou esclarecimentos necessários por parte das empresas deverão ser encaminhados exclusivamente para o endereço eletrônico: **cplbalsas2017@gmail.com**.

Atenciosamente,



---

Caroline Alves Ribeiro  
(Secretária Municipal de Licitações e Contratos)

**DECLARAÇÃO FORMAL DE CONCORDÂNCIA**

Eu, MAX JOSÉ DE ALMEIDA, brasileiro, portador(a) da CNH nº 02950923257 DETRAN/TO e CPF nº 005.615.541-70, residente e domiciliado(a) em Balsas - MA, sócio administrador da empresa CAMELATTO SORVETES E AÇAÍ INDUSTRIA LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 46.519.973/0001-32, na qualidade de proprietário do imóvel situado no endereço Avenida Brasil, lote 20 quadra 185, bairro Potosí, Balsas - MA, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício, sob a matrícula nº 31.424, declaro estar ciente e concordar com as exigências técnicas, jurídicas e administrativas impostas pela Prefeitura Municipal de Balsas, comprometendo-me a disponibilizar o imóvel para uso da administração pública por meio de contrato de locação.

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

Por ser expressão da verdade, firmo a presente declaração.

Balsas - MA, 16 de janeiro de 2025

**MAX JOSE DE ALMEIDA:00561554170**  
Assinado de forma digital por MAX JOSE DE ALMEIDA:00561554170  
Dados: 2025.01.16 17:35:17 -03'00'

**CAMELATTO SORVETES E AÇAÍ INDUSTRIA LTDA**

*Handwritten signature*

**DECLARAÇÃO FORMAL DE CONCORDÂNCIA**

Eu, MAX JOSÉ DE ALMEIDA, brasileiro, portador(a) da CNH nº 02950923257 DETRAN/TO e CPF nº 005.615.541-70, residente e domiciliado(a) em Balsas - MA, sócio administrador da empresa CAMELATTO SORVETES E AÇAI INDUSTRIA LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 46.519.973/0001-32, na qualidade de proprietário do imóvel situado no endereço Avenida Brasil, lote 20 quadra 185, bairro Potosí, Balsas - MA, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício, sob a matrícula nº 31.424, declaro, sob as penas da lei, que não possuo qualquer impedimento legal para celebrar contrato de locação com a Administração Pública. Informo que o imóvel localizado objeto da contratação, encontra-se em perfeitas condições de uso e ocupação, livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais ou pessoais

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

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

Balsas - MA, 16 de janeiro de 2025

MAX JOSE DE  
ALMEIDA:0056  
1554170

Assinado de forma digital  
por MAX JOSE DE  
ALMEIDA:00561554170  
Dados: 2025.01.16  
17:35:25 -03'00'

**CAMELATTO SORVETES E AÇAI INDUSTRIA LTDA**



À  
Prefeitura Municipal de Balsas  
Inscrita no CNPJ 06.441.430/0001-25  
Praça Prof. Joca Rego, Centro  
Balsas, MA – CEP: 65800-000

**Assunto:** Proposta de Locação de Imóvel – Avenida Brasil, lote 20 quadra 185, bairro Potosí, Balsas - MA

Prezado(s) Senhor(es),

Em atenção ao solicitado, encaminhado pela Secretaria Municipal de Licitações e Contratos de Balsas, eu, CAMELATTO SORVETES E AÇAI INDUSTRIA LTDA submeto a presente proposta para a locação do imóvel situado na Avenida Brasil, lote 20 quadra 185, bairro Potosí, Balsas - MA, conforme descrito abaixo:

#### 1. DADOS DO IMÓVEL:

- Avenida Brasil, lote 20 quadra 185, bairro Potosí, Balsas - MA, 65800-000

#### 2. DADOS DO PROPONENTE:

- **Nome do Locador:** CAMELATTO SORVETES E AÇAI INDUSTRIA LTDA
- **CNPJ:** 46.519.973/0001-32

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

- **Área total:** 391m<sup>2</sup>;
- **Composição:** imóvel regular.
- O imóvel encontra-se em excelente estado de conservação, pronto para atender às necessidades da Prefeitura Municipal de Balsas/MA.

#### 4. Condições da proposta de locação:

- **Valor mensal de aluguel:** R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais);
- **Valor total da locação:** R\$ 240.000,00 (noventa mil reais);
- **Prazo de locação:** 10 (dez) meses, com início após a data de assinatura vigente;
- **Validade da proposta:** 90 (noventa) dias corridos, contados a partir da data de envio desta carta.

#### 5. Condições gerais de locação:

- O imóvel será utilizado exclusivamente para abrigar o Almoxarifado Central de Balsas;
- O locador compromete-se a manter o imóvel em perfeitas condições de uso, realizando manutenções preventivas e corretivas, conforme necessário;
- O contrato de locação será formalizado após a aceitação desta proposta por parte da Prefeitura.

Com base nas condições acima expostas, eu, CAMELATTO SORVETES E AÇAI INDUSTRIA LTDA, coloca-se à disposição para fornecer quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários e aguarda a formalização da aceitação desta proposta por parte da Prefeitura Municipal de Balsas.

Cordialmente,

Balsas - MA, 16 de janeiro de 2025.

MAX JOSE DE ALMEIDA:00561554170  
61554170

Assinado de forma digital por MAX JOSE DE ALMEIDA:00561554170  
Dados: 2025.01.16 17:35:33 -03'00'

**CAMELATTO SORVETES E AÇAI INDUSTRIA LTDA**

Assinado digitalmente por MAX JOSE DE ALMEIDA:00561554170 em 16/01/2025 às 17:35:33 -03'00'. Para mais informações, consulte o certificado digital em: https://brasilcert.br/certificado/00561554170

Cordialmente,

Balsas - MA, 16 de janeiro de 2025.

MAX JOSE DE ALMEIDA  
CAMELATTO SORVETES E AÇAI INDUSTRIA LTDA  
RUA ... Nº ...  
BALSAS - MA

000029

PZ

**INSTRUMENTO DE ALTERAÇÃO CONTRATUAL Nº01 DA EMPRESA**  
**CAMELATTO SORVETES E ACAI INDUSTRIA LTDA CNPJ: 46.519.973/0001-32**

---

**MAX JOSE DE ALMEIDA**, BRASILEIRO, SOLTEIRO, EMPRESARIO, natural da cidade de Araguaína – TO, data de nascimento 17/04/1984, portador da Carteira Nacional de Habilitação (CNH): nº 02950923257, expedida por DETRAN/TO em 16/03/2018 e CPF: nº 005.615.541-70, residente e domiciliado na cidade de Balsas - MA, na Alameda dos IPES, SN, QD 01, LT 07, Cond. Prime Ville, Santo Amaro, CEP: 65800-000;

Únicos sócios da sociedade limitada denominada **CAMELATTO SORVETES E ACAI INDUSTRIA LTDA**, com sede e domicílio na Avenida Brasil, nº 704, Potosí, Balsas – MA, CEP: 65.800-000. Conforme contrato social devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado do Maranhão, (JUCEMA) sob nº 21201246632 e registrado no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob nº 46.519.973/0001-32, resolvem, assim, alterar e consolidar o Contrato Social.

**CLÁUSULA PRIMEIRA** - o endereço passará a ter sede e domicílio na Avenida Cidade Nova, nº 5, QD 177, Setor 10, LT 5, Eixo Cidade Nova, Balsas/MA, CEP: 65800-000.

Em virtude das alterações havidas, fica o presente contrato social vigorando com as cláusulas e condições seguintes, totalmente consolidadas neste presente instrumento de alteração contratual.

### **CONSOLIDAÇÃO**

---

Pelo presente instrumento:

**MAX JOSE DE ALMEIDA**, BRASILEIRO, SOLTEIRO, EMPRESARIO, nascido(a) em 17/04/1984, nº do CPF 005.615.541-70, residente e domiciliado na cidade de Balsas - MA, na ALAMEDA DOS IPES, nº SN, QUADRA 01;LOTE 07;COND PRIME VILLE;; SANTO AMARO, CEP: 65800-000;

**CLÁUSULA I - DO NOME EMPRESARIAL**

A sociedade adotará como nome empresarial: **CAMELATTO SORVETES E ACAI INDUSTRIA LTDA**, e usará a expressão CAMELATTO SORVETES E ACAI como nome fantasia.

**CLÁUSULA II - DA SEDE**

A sociedade tem sua sede no seguinte endereço: Avenida Cidade Nova, nº 5, QD 177, Setor 10, LT 5, Eixo Cidade Nova, Balsas/MA, CEP: 65800-000.

**CLÁUSULA III - DO OBJETO SOCIAL**

A sociedade tem por objeto o exercício das seguintes atividades econômica: FABRICAÇÃO DE SORVETES E OUTROS GELADOS COMESTÍVEIS (1053-8/00); COMÉRCIO ATACADISTA DE SORVETES (4637-1/06); COMÉRCIO ATACADISTA DE EMBALAGENS (4686-9/02); COMÉRCIO ATACADISTA DE MERCADORIAS COM PREDOMINÂNCIA DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS (4691-5/00); COMÉRCIO VAREJISTA DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS DE POLPAS, CEREAIS E GELO (4729-6/99); COMÉRCIO ATACADISTA DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS (4639-7/01); INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO DE SISTEMAS CENTRAIS DE AR CONDICIONADO, DE VENTILAÇÃO E REFRIGERAÇÃO (4322-3/02); INSTALAÇÃO DE CÂMERAS E ALARMES DE SEGURANÇA (8020-0/02); COMÉRCIO VAREJISTA DE SISTEMA DE SEGURANÇA RESIDENCIAL (4759-8/99); COMÉRCIO VAREJISTA ESPECIALIZADO DE ELETRODOMÉSTICOS E EQUIPAMENTOS DE ÁUDIO E VÍDEO (4753-9/00); COMÉRCIO VAREJISTA DE FERRAGENS E FERRAMENTAS (4744-0/01); TRANSPORTE RODOVIÁRIO DE CARGA, MUNICIPAL (4930-2/01); TRANSPORTE RODOVIÁRIO DE CARGA, INTERMUNICIPAL, INTERESTADUAL E INTERNACIONAL (4930-2/02); TRANSPORTE RODOVIÁRIO DE MUDANÇAS (4930-2/04); SERVIÇOS DE ENTREGA RÁPIDA (5320-2/02); COMÉRCIO VAREJISTA DE EMBALAGENS (4789-0/99);

**Parágrafo único.** Em estabelecimento eleito como Sede (Matriz) será(ão) exercida(s) a(s) atividade(s) de FABRICAÇÃO DE SORVETES E OUTROS GELADOS COMESTÍVEIS (1053-8/00); COMÉRCIO ATACADISTA DE SORVETES (4637-1/06); COMÉRCIO ATACADISTA DE EMBALAGENS (4686-9/02); COMÉRCIO ATACADISTA DE MERCADORIAS COM PREDOMINÂNCIA DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS (4691-5/00); COMÉRCIO VAREJISTA DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS DE POLPAS, CEREAIS E GELO (4729-6/99); COMÉRCIO ATACADISTA DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS (4639-7/01); INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO DE SISTEMAS CENTRAIS DE AR CONDICIONADO, DE VENTILAÇÃO E REFRIGERAÇÃO (4322-3/02); INSTALAÇÃO DE CÂMERAS E ALARMES

000030

DE SEGURANÇA (8020-0/02); COMÉRCIO VAREJISTA DE SISTEMA DE SEGURANÇA RESIDENCIAL (4759-8/99); COMÉRCIO VAREJISTA ESPECIALIZADO DE ELETRODOMÉSTICOS E EQUIPAMENTOS DE ÁUDIO E VÍDEO (4753-9/00); COMÉRCIO VAREJISTA DE FERRAGENS E FERRAMENTAS (4744-0/01); TRANSPORTE RODOVIÁRIO DE CARGA, MUNICIPAL (4930-2/01); TRANSPORTE RODOVIÁRIO DE CARGA, INTERMUNICIPAL, INTERESTADUAL E INTERNACIONAL (4930-2/02); TRANSPORTE RODOVIÁRIO DE MUDANÇAS (4930-2/04); SERVIÇOS DE ENTREGA RÁPIDA (5320-2/02); COMÉRCIO VAREJISTA DE EMBALAGENS (4789-0/99);

E exercerá as seguintes atividades:

CNAE Nº 1053-8/00 - Fabricação de sorvetes e outros gelados comestíveis  
 CNAE Nº 4322-3/02 - Instalação e manutenção de sistemas centrais de ar condicionado, de ventilação e refrigeração  
 CNAE Nº 4637-1/06 - Comércio atacadista de sorvetes  
 CNAE Nº 4639-7/01 - Comércio atacadista de produtos alimentícios em geral CNAE Nº 4686-9/02 - Comércio atacadista de embalagens  
 CNAE Nº 4691-5/00 - Comércio atacadista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios  
 CNAE Nº 4729-6/99 - Comércio varejista de produtos alimentícios em geral ou especializado em produtos alimentícios não especificados anteriormente  
 CNAE Nº 4744-0/01 - Comércio varejista de ferragens e ferramentas  
 CNAE Nº 4753-9/00 - Comércio varejista especializado de eletrodomésticos e equipamentos de áudio e vídeo CNAE Nº 4789-0/99 - Comércio varejista de outros produtos não especificados anteriormente  
 CNAE Nº 4930-2/01 - Transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, municipal CNAE Nº 4930-2/02 - Transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, intermunicipal, interestadual e internacional  
 CNAE Nº 4930-2/04 - Transporte rodoviário de mudanças CNAE Nº 5320-2/02 - Serviços de entrega rápida  
 CNAE Nº 8020-0/02 - Outras atividades de serviços de segurança  
 CNAE Nº 4759-8/99 - Comércio varejista de outros artigos de uso pessoal e doméstico não especificados anteriormente

#### CLÁUSULA IV - DO INÍCIO DAS ATIVIDADES E PRAZO DE DURAÇÃO

A sociedade iniciou suas atividades em 20/05/2022 e seu prazo de duração será por tempo indeterminado.

#### CLÁUSULA V - DO CAPITAL

O capital é de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais), dividido em 600000 quotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, formado por R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) em moeda corrente no País

**Parágrafo único.** O capital encontra-se subscrito e integralizado pelos sócios da seguinte forma:

Nome do Sócio	Qtd Quotas	Valor Em R\$	%
MAX JOSE DE ALMEIDA	600000	600.000,00	100,00
TOTAL:	600000	600.000,00	100,00

#### CLÁUSULA VI - DA ADMINISTRAÇÃO

A administração da sociedade é exercida pelo sócio **MAX JOSE DE ALMEIDA** que representa legalmente a sociedade e poderá praticar todo e qualquer ato de gestão pertinente ao objeto social.

**Parágrafo único.** Não constituindo o objeto social, a alienação ou a oneração de bens imóveis depende de autorização da maioria.

#### CLÁUSULA VII - DO BALANÇO PATRIMONIAL

Ao término de cada exercício, em 31 de Dezembro, o administrador prestar contas justificadas de sua administração, procedendo à elaboração do inventário, do balanço patrimonial e do balanço de resultado econômico, cabendo ao(s) sócio(s), os lucros ou perdas apuradas.

#### CLÁUSULA VIII - DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO DE ADMINISTRADOR

O Administrador declara, sob as penas da lei, de que não está impedido de exercer a administração da empresa, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade.

#### CLÁUSULA IX - DO PRÓ LABORE

O sócio pode, fixar uma retirada mensal, a título de pro labore para o sócio administrador, observadas as disposições regulamentares pertinentes.

**CLÁUSULA X - DISTRIBUIÇÃO DE LUCROS**

A sociedade poderá levantar balanços intermediários ou intercalares e distribuir os lucros evidenciados nos mesmos.

**CLÁUSULA XI - DA RETIRADA OU FALECIMENTO DE SÓCIO**

Retirando-se, falecendo ou interdito qualquer sócio, a sociedade continuará suas atividades com os herdeiros, sucessores e o incapaz, desde que autorizado legalmente. Não sendo possível ou inexistindo interesse destes ou do(s) sócio(s) remanescente(s) na continuidade da sociedade, esta será liquidada após a apuração do Balanço Patrimonial na data do evento. O resultado positivo ou negativo será distribuído ou suportado pelos sócios na proporção de suas quotas.

**Parágrafo único** - O mesmo procedimento será adotado em outros casos em que a sociedade se resolva em relação a seu sócio.

**CLÁUSULA XII - DA CESSÃO DE QUOTAS**

As quotas são indivisíveis e não poderão ser cedidas ou transferidas a terceiros sem o consentimento do outro sócio, a quem fica assegurado, em igualdade de condições e preço direito de preferência para a sua aquisição se postas à venda, formalizando, se realizada a cessão delas, a alteração contratual pertinente.

**CLÁUSULA XIII - DA RESPONSABILIDADE**

A responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor das suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social.

**CLÁUSULA XIV - DO FORO**

Fica eleito o Foro da Comarca de Balsas - MA, para qualquer ação fundada neste contrato, renunciando-se a qualquer outro por muito especial que seja.

E por estarem em perfeito acordo, em tudo que neste instrumento particular foi lavrado, obrigam-se a cumprir o presente ato constitutivo, e assinam o presente instrumento em uma única via que será destinada ao registro e arquivamento na Junta Comercial do Estado do Maranhão.

Balsas - MA, 24 de maio de 2024

---

MAX JOSE DE ALMEIDA  
Sócio/Administrador



000032

## ASSINATURA ELETRÔNICA

Certificamos que o ato da empresa CAMELATTO SORVETES E ACAI INDUSTRIA LTDA consta assinado digitalmente por:

IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)	
CPF/CNPJ	Nome
00561554170	MAX JOSE DE ALMEIDA

CERTIFICO O REGISTRO EM 29/05/2024 07:54 SOB N° 20240706056.  
PROTOCOLO: 240706056 DE 28/05/2024.  
CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO: 12407543379. CNPJ DA SEDE: 46519973000132.  
NIRE: 21201246632. COM EFEITOS DO REGISTRO EM: 24/05/2024.  
CAMELATTO SORVETES E ACAI INDUSTRIA LTDA

**JUCEMA**

CARLOS ANDRÉ DE MORAES PEREIRA  
SECRETÁRIO-GERAL  
[www.empresafacil.ma.gov.br](http://www.empresafacil.ma.gov.br)



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA**

NÚMERO DE INSCRIÇÃO 46.519.973/0001-32 MATRIZ	<b>COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL</b>	DATA DE ABERTURA 24/05/2022
---	---	--------------------------------

NOME EMPRESARIAL  
**CARAMELATTO SORVETES E ACAI INDUSTRIA LTDA**

TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) <b>CARAMELATTO SORVETES E ACAI</b>	PORTE <b>ME</b>
--	--------------------

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL  
**10.53-8-00 - Fabricação de sorvetes e outros gelados comestíveis**

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS

- 43.22-3-02 - Instalação e manutenção de sistemas centrais de ar condicionado, de ventilação e refrigeração
- 46.37-1-06 - Comércio atacadista de sorvetes
- 46.39-7-01 - Comércio atacadista de produtos alimentícios em geral
- 46.86-9-02 - Comércio atacadista de embalagens
- 46.91-5-00 - Comércio atacadista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios
- 47.29-6-99 - Comércio varejista de produtos alimentícios em geral ou especializado em produtos alimentícios não especificados anteriormente
- 47.44-0-01 - Comércio varejista de ferragens e ferramentas
- 47.53-9-00 - Comércio varejista especializado de eletrodomésticos e equipamentos de áudio e vídeo
- 47.59-8-99 - Comércio varejista de outros artigos de uso pessoal e doméstico não especificados anteriormente
- 47.89-0-99 - Comércio varejista de outros produtos não especificados anteriormente
- 49.30-2-01 - Transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, municipal.
- 49.30-2-02 - Transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, intermunicipal, interestadual e internacional
- 49.30-2-04 - Transporte rodoviário de mudanças
- 53.20-2-02 - Serviços de entrega rápida
- 80.20-0-02 - Outras atividades de serviços de segurança

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA  
**206-2 - Sociedade Empresária Limitada**

LOGRADOURO <b>AV CIDADE NOVA</b>	NÚMERO <b>5</b>	COMPLEMENTO <b>QUADRA177 SETOR 10 LOTE 5</b>
-------------------------------------	--------------------	---

CEP <b>65.800-000</b>	BAIRRO/DISTRITO <b>EIXO CIDADE NOVA</b>	MUNICÍPIO <b>BALSAS</b>	UF <b>MA</b>
--------------------------	--	----------------------------	-----------------

ENDEREÇO ELETRÔNICO <b>CARAMELATTOSORVETES@HOTMAIL.COM</b>	TELEFONE <b>(63) 9224-3008</b>
---	-----------------------------------

ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR)  
\*\*\*\*\*

SITUAÇÃO CADASTRAL <b>ATIVA</b>	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL <b>24/05/2022</b>
------------------------------------	---

MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL

SITUAÇÃO ESPECIAL *****	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****
----------------------------	------------------------------------

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 2.119, de 06 de dezembro de 2022.

Emitido no dia 07/01/2025 às 15:47:09 (data e hora de Brasília).

Página: 1/1

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
MINISTÉRIO DAS CIDADIAS  
DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRÁNSITO  
CARTERA NACIONAL DE HABILITAÇÃO

NOME  
MAY JOSE DE ALMEIDA



DOC. IDENTIDADE / ORIG. EMISSORA E  
0606751 SSP TO

CPF 005.615.541-70 DATA NASCIMENTO 17/04/1984

FILIAÇÃO  
ARRUDES JOSE DE  
ALMEIDA  
CREUSA MARIA DE JESUS  
ALMEIDA

PERMISSÃO AC. CAT. HAB.

VALIDADEZ DA LICENÇA 17/07/2003

VÁLIDA EM TODO  
O TERRITÓRIO NACIONAL  
1557033271



PROIBIDO PLASTIFICAR  
1557033271

OBSERVAÇÕES  
sem observações;

*May Jose de Almeida*  
ASSINATURA DO PORTADOR

LOCAL  
ARAGUAZINA, TO

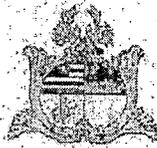
DATA DE EMISSÃO  
15/03/2003

*[Signature]*  
TOCANTINS

000034  
*[Handwritten mark]*

000035

ATO Nº 20635



ESTADO DO MARANHÃO  
CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE BALSAS - MA

Ana Maria Gomes Pereira  
Tabeliã e Registradora de Imóveis  
Arthur Rochaël Pereira Araujo  
Euclides Alves Ribeiro  
Substitutos

Antônio de Pádua Barros Muniz  
Maria José da Cruz Fernandes  
Escreventes

Rua Coelho Neto, 781 - Centro - Fones: (99) 3541-2305/3414  
CEP 65.800-000 - Balsas - MA / Brasil  
CNPJ n.º 11.534.313/0001-46  
E-mail - cart/balsas@hotmail.com

**ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL URBANO, QUE FAZEM, COMO OUTORGADO COMPRADOR: CAMELATTO SORVETES E ACAI INDUSTRIA LTDA E, COMO OUTORGANTES VENDEDORES: LUZIA BRILHANTE BESERRA SEU ESPOSO, NO VALOR DE R\$ 100.000,00, NA FORMA A SEGUIR DECLARADA:**

### 1º TRASLADO

S A I B A M quantos esta pública escritura de compra e venda de imóvel urbano virem que, aos seis (06) dias do mês de Julho de dois mil e vinte e dois (2022) nesta Cidade de Balsas, Estado do Maranhão, em Cartório, à Rua Coelho Neto, nº 781, Centro, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como *outorgantes vendedores*, **LUZIA BRILHANTE BESERRA**, auxiliar de serviço gerais; filha de Valdetrudes de Alencar Brilhante e Olga da Silva Brilhante, nascida em 05/07/1962, portadora da cédula de identidade RG nº 0218335320027-SESP-MA, e inscrita no CPF/MF sob o nº 365.056.923-04, Natural de Balsas/MA e, sua esposa **EUSEBIO DE ABREU BESERRA**, pedreiro, filho de Bento Neves Beserra e Rosa Patricia de Abreu Beserra, nascido em 13/08/1955, portador da cédula de identidade RG nº 039225272010-1-SESP-MA, e inscrito no CPF/MF sob o nº 401.207.163-72, Natural de Balsas/MA, ambos brasileiros, casados entre si sob o Regime de Comunhão Parcial de Bens, conforme certidão de casamento nº 889, fls. 112, livro nº 53, aos 23/10/1981, no Cartório Extrajudicial do 2º Ofício de Balsas/MA, residentes e domiciliados à Av. Brasil, nº 485, Bairro Potosi, Balsas/MA, neste ato legalmente representados por seu bastante procurador MAX JOSE DE ALMEIDA, adiante qualificado, nos termos do instrumento público de procuração lavrado no livro nº 205, fls. 194, ato nº 31744 aos 21/02/2022 neste Tabelionato; e, de outro lado, como *outorgada compradora*, **CAMELATTO SORVETES E ACAI INDUSTRIA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, e inscrita no CNPJ(MF) sob o nº 46.519.973/0001-32, com sede à Av Brasil, nº 485, Potosi, Balsas/MA, neste ato legalmente representado por seu sócio administrador MAX JOSE DE ALMEIDA, de nacionalidade Brasileira, solteiro, empresário, filho de Arrudes José de Almeida e Creusa Maria de Jesus Almeida, nascido em 17/04/1984, portador da cédula de identidade RG nº 0606751-SSP-TO, e inscrito no CPF/MF sob o nº 005.615.541-70, Natural de Araguaína/TO, residente e domiciliado à Rua Alameda dos Ipês, Quadra 01, Lote 07, Bairro Condomínio Prime Ville, Balsas/MA. Os presentes, reconhecidos por mim, *Ana Maria Gomes Pereira, Tabeliã*, à vista dos documentos apresentados, e de cuja identidade e capacidade jurídica dou fé. Pelas partes contratantes, falando cada uma por sua vez, foi me dito o seguinte: **PRIMEIRO - DO IMÓVEL** - Os outorgantes vendedores disseram ser senhores e legítimos possuidores a justo título e se encontram na posse mansa e pacífica do Lote urbano irregular nº 20, com a área de 391,00m², Avenida Brasil, Quadra 185, Bairro Potosi, nesta Cidade de Balsas/MA medindo 11,50m. (onze metros e cinquenta centímetros) de frente para Avenida Brasil; 35,00m. (trinta e cinco metros) na lateral direita, limitando-se com o Lote 33,00m. (trinta e três metros) na lateral esquerda, limitando-se com o Lote 19; 11,50m.) (m)

Maria José da C. Fernandes  
Escrevente Autorizada

metros e cinquenta centímetros) de fundo, limitando-se com o Lote 06. Inscrição Cadastral: 01.03.0185.0020.000 . **SEGUNDO** – O imóvel descrito na cláusula anterior foi adquirido pelos outorgantes vendedores nos termos da transferência de 28.07.1993, do título de aforamento nº 65, ficha 10.576, do Livro 83, aforado em 26.02.1987, da Prefeitura deste Município, registrado no Cartório de Registro de Imóveis deste Município sob o nº R-1-31.424, fls. 61 no livro nº 2-ET-Registro Geral, aos 11/04/2022. Posteriormente dito imóvel foi resgatado da Prefeitura Municipal deste município através da Escritura Pública de Resgate de Aforamento de 10.05.2022, do 1º Tabelionato Extrajudicial deste Município e Comarca de Balsas/MA, do Livro nº 265, fls. 124, Ato 20409, registrada no Cartório de Registro de Imóveis deste Município sob o nº R.2-31.424, fls. 61 no livro nº 2-ET-Registro Geral, aos 24/05/2022. **TERCEIRO** - Nessa qualidade de proprietários, os outorgantes vendedores, por esta escritura e na melhor forma de direito, resolveram vender à outorgada compradora, **CAMELATTO SORVETES E ACAI INDUSTRIA LTDA**, o imóvel descrito e caracterizado na cláusula primeira, com todas as benfeitorias existentes quer averbadas ou não, devidamente resgatado o aforamento. **QUARTO** - O preço total da venda é de **R\$ 100.000,00 (cem mil reais)**, cuja importância os outorgantes vendedores declaram ter recebido anteriormente através de transferência bancária, diretamente da outorgada compradora, pelo que lhes conferem plena, geral e irrevogável quitação de pagos e satisfeitos, para nada mais reclamarem a qualquer título ou pretexto. **QUINTO** – Os outorgantes vendedores declaram nesta oportunidade, estar o imóvel vendido, livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames e quite com os impostos municipais, estaduais e federais. **SEXTO** – Os outorgantes vendedores, desde já, transferem a outorgada compradora, **CAMELATTO SORVETES E ACAI INDUSTRIA LTDA**, pela presente escritura e por força da cláusula *constituti*, todo o domínio, direito, ação, posse, jus e servidão, que até aqui exercia sobre o aludido imóvel, para que a mesma compradora, possa usar, gozar e livremente dispor como seu que fica sendo, obrigando-se os outorgantes vendedores por si, seus herdeiros ou sucessores a fazerem esta venda para sempre boa, firme e valiosa a todo tempo, respondendo ainda pela evicção de direito, se chamado à autoria, pondo a adquirente a par e a salvo de contestações futuras, ficando exclusiva a hipótese de arrependimento, uma vez que a presente venda é feita em caráter definitivo, irrevogável e irretroatável. **SÉTIMO** - Pelos outorgantes vendedores foi declarado que, sob pena de responsabilidade civil e criminal, não possuem inscrição e/ou vínculos junto ao INSS como empregador, não comercializam, não exportam e nem vendem ao consumidor produtos agropecuários, não se enquadrando nas restrições da IN/MPS/SRP nº 03, de 14 de julho de 2005 e Decreto nº 3.048, de 06 de maio de 1999 que aprovou o regulamento da organização e custeio da Seguridade Social tratado pela Lei nº 8.212/91, de 24.7.1991. **OITAVO** - Pela outorgada compradora, **CAMELATTO SORVETES E ACAI INDUSTRIA LTDA**, me foi dito que aceitava esta escritura nos termos em que está redigida, visto como se acha conforme o convencionado e contratado com os outorgantes vendedores. **Pelas partes contratantes foram-me apresentados os seguintes documentos:** **ITBI** – Certifico o pagamento do imposto de transmissão inter-vivos incidentes sobre esta transcrição no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), Conforme Laudo de Avaliação de Guia de ITBI, com código de autenticidade nº CC62A29E6826682A1AF021F1FA6FF5EE, emitido aos 23/06/2022, ora exibido e devolvido. **IPTU** - Relatório de DAM, emitido pela Prefeitura Municipal de Balsas/MA, por onde se constata que os IPTU's exercícios 2017 a 2022, estão devidamente pagos, ora exibido e devolvido. **Certidões** Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitidas via Internet aos 29/06/2022, pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional e pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, válidas até 26/12/2022 código de controle das certidões: F744.F4D4.FC63.CE88 e 5673.C967.4B54.1A39, em nome dos vendedores respectivamente. **Certidões** Negativas de Débitos nºs 112541/22 e 112543/22 emitida via Internet aos 29/06/2022, pela Secretaria de Estado da Fazenda do Maranhão, via internet, com validade de 120 (cento e vinte) dias, em nome do vendedor respectivamente. **Certidões** Negativas de Débito Trabalhista nºs

Maria José da C. Fernandes  
Escrivente Autorizada

20409950/2022 e 20410122/2022 em nome dos vendedores respectivamente, emitidas via internet aos 29/06/2022, pela Justiça Federal do Trabalho, válidas até 26/12/2022. **Certidões** Estadual - 1º Grau de Ações Cíveis nº 12224146191 e 12224146787, em nome dos outorgantes vendedores, emitida pelo poder judiciário, Tribunal de Justiça do Maranhão, via internet ao 29/06/2022, válidas até 29/08/2022, com códigos de validação nº ed5b5ff843 e ee86bdb8fb. **Certidões** nºs 21429963/2022 e 21429976/2022. Negativas de Distribuição Ações e Execuções Cíveis, Criminais e JEF, emitidas via Internet aos 29/06/2022, pelo Tribunal Regional Federal da 1ª Região - Seção Judiciária do Estado do Maranhão, válida por 90 (noventa) dias, em nome dos vendedores respectivamente: **Relatórios** de Consulta de Indisponibilidade de bens da CNIB em nome dos vendedores respectivamente com resultados Negativos, codigos HASH: a2d2.7f7f.7c83.595c.53d5.c0fa.115d.f76b.6681.ab71 às 16:44:59 horas; HASH: 046e.1276.c6ca.6a03.802c.4d6f.d212.5beb.fac2.43d4 às 16:45:50 horas emitidos aos 05/07/2022. **Certidão** Negativa de ações reais e pessoais reipersecutórias e de ônus reais sobre o imóvel objeto da presente, fornecida pelo Cartório de Registro de Imóveis deste Município, nesta data, em obediência ao disposto no Decreto nº. 93.240 de 09-09-1986. Pelos outorgantes vendedores me foi dito que inexistem ações de qualquer natureza sobre o imóvel desta escritura, como preceitua o parágrafo 3º, inciso V, artigo nº 1º do Decreto já citado nº 93.240. **"EMITIDA A DOI"** Documentos arquivados na pasta própria nº 577, sob o nº de ordem 18804. Assim convencioneados, pediram-me que lhes lavrasse esta em minhas Notas, a qual, depois de lavrada, foi lida por mim, Ana Maria Gomes Pereira, Tabeliã, em presença das partes contratantes. E tendo sido aceita na forma em que está redigida, assinam-na. As testemunhas foram dispensadas de acordo com a Lei Federal nº 6.952/81. Eu, (a.), Ana Maria Gomes Pereira, Tabeliã, que a fiz digitar, subscrevi, dou fé e assino. Nada mais trasladada em seguida, confere em tudo com o original, ao qual me reporto e dou fé. Eu, Ana Maria Gomes Pereira, Ana Maria Gomes Pereira, Tabeliã, que a trasladei, conferei, subscrevo, dou fé e assino em público e raso.

BALSAS/MA, 06 de Julho de 2022

Max Jose de Almeida  
MAX JOSE DE ALMEIDA  
Procurador dos Outorgantes Vendedores

Max Jose de Almeida  
MAX JOSE DE ALMEIDA  
Sócio Administrador da Outorgada Compradora

luz  
ANA MARIA GOMES PEREIRA  
TABELIÃ E REGISTRADORA

Maria José da C. Fernandes  
Escrivente Autorizada

370117

370117

Poder Judiciário - TJMA. Selo:  
ESCPUB030106RZYAXZ3VCUH37H  
67, 06/07/2022, 16:33:46, Ato: 13.1.  
Parte(s): LUZIA BRILHANTE  
BESERRA, EUSEBIO DE ABREU  
BESERRA, MAX JOSE DE ALME...  
Total R\$ 1.812,21 Emol R\$ 1.632,64  
FERC R\$ 48,97 FADEP R\$ 65,30  
FEMP R\$ 65,30 Consulte em  
<https://selo.tjma.jus.br>



Poder Judiciário - TJMA. Selo:  
ARQUIV030106QPCMCILQW02ZK9  
05, 06/07/2022, 16:33:47, Ato: 13.30.  
Parte(s): LUZIA BRILHANTE  
BESERRA, EUSEBIO DE ABREU  
BESERRA, MAX JOSE DE ALME...  
Total R\$ 85,35 Emol R\$ 77,10 FERC  
R\$ 2,25 FADEP R\$ 3,00 FEMP R\$ 3,00  
Consulte em <https://selo.tjma.jus.br>



Continuação da Escritura Pública de Compra  
e Venda de Imóvel Urbano, Livro 267, fls.  
104/105 Ato 20635.



ESTADO DO MARANHÃO  
COMARCA DE BALSAS  
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Coelho Neto, 781  
Fone/Fax: (99) 3541-2303/2179  
CEP 65.800-000 - Balsas/Maranhão - Brasil  
CNPJ nº 11.534.313/0001-46  
E-mail – cart1balsas@hotmail.com

CERTIDÃO

<p>REGISTRO DE IMÓVEIS DO 1º OFÍCIO COMARCA DE BALSAS-MA</p> <p>Prenotada hoje sob o nº <b>88.178</b> Protocolo nº 1-U. Registrada sob <b>R-03</b> na matrícula sob o nº <b>31.424</b> fls. <b>61</b> do livro 2-ET – Registro Geral.</p> <p>Balsas/MA, 15/ Julho / 2022</p> <p>_____ Ana Maria Gomes Pereira TITULAR</p>
---

Maria José da C. Fernandes  
Escritorante Autorizada

Poder Judiciário – TJMA

Selo: **PRENOT0301062KI5BQU88R8QJ738**

15/07/2022 15:58:14, Ato: 16.1, Parte(s): CAMELATTO SORVETES E  
ACAI INDUSTRIA LTDA, LUZIA BRILHANTE BESERRA  
Total R\$ 35,73 Emol R\$ 32,21 FERC R\$ 0,96 FADEP R\$ 1,28 FEMP R\$ 1,28  
Consulte em <https://selo.tjma.jus.br>



Poder Judiciário – TJMA

Selo: **REGAVD030106Z5FUNH3J6D89RH61**

15/07/2022 16:08:06, Ato: 16.3, Parte(s): LUZIA BRILHANTE BESERRA,  
CAMELLE FABRICA DE DELICIAS LTDA  
Total R\$ 1.887,90 Emol R\$ 1.700,82 FERC R\$ 51,02 FADEP R\$ 68,03 FEMP  
R\$ 68,03 Consulte em <https://selo.tjma.jus.br>





---

## DESPACHO PARA CONTABILIDADE

---

**Ao**  
**Setor de Contabilidade**

**Assunto:** solicitação de informação de disponibilidade orçamentária e rubrica para locação de imóvel, por inexigibilidade de licitação, destinado a abrigar as instalações do Almojarifado Central.

Senhor contador,

Venho por meio desta solicitar a Vossa Senhoria que informe sobre a disponibilidade orçamentária, bem como a classificação orçamentária/financeira dos recursos para custeio da despesa referente ao PROCESSO ADMINISTRATIVO nº 0201.10/2025, cujo objeto é a **locação de imóvel, por inexigibilidade de licitação, destinado a abrigar as instalações do Almojarifado Central**, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

O valor mensal de aluguel do imóvel proposto é de R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais), totalizando R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) ao longo de 10 meses, a contar da data de assinatura vigente.

Destaca-se que as informações solicitadas fazem parte do processo de padronização, em todos os níveis do governo municipal, a terminologia a ser utilizada no processo de integração entre o planejamento, o orçamento, a execução e o controle, fornecendo informações mais amplas sobre as programações do governo e de onde virá o recurso a ser utilizado para pagamento da despesa.

Ademais, a solicitação fundamenta-se no artigo 16, inciso II, da Lei Complementar nº 101/2000 – Lei de Responsabilidade Fiscal - artigo 18, 40 e no artigo 72, inciso IV, da Lei Federal nº 14.133/2021, e deverá confirmar que a despesa está incluída no Plano Plurianual (PPA), compatibilidade com a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e adequação na Lei Orçamentária Anual (LOA).

Para tanto, encaminhamos os autos do processo administrativo acima identificado.

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

Balsas, 20 de janeiro de 2025



---

Caroline Alves Ribeiro  
Secretária Municipal de Licitações e Contratos





000040

Af

ESTADO DO MARANHÃO  
**BALSAS**

Prefeitura Municipal de Balsas em 22 de janeiro de 2025.

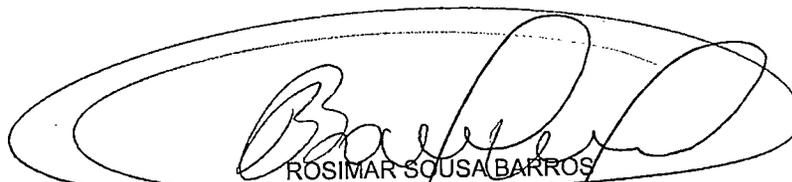
Conforme solicitado, segue a dotação orçamentária para:

**SOLICITAÇÃO DE DOTAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL, POR INEXIBILIDADE DE LICITAÇÃO,  
DESTINADO A ABRIGAR AS INSTALAÇÕES DO ALMOXARIFADO CENTRAL.**

<b>Órgão:</b> PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS
<b>Unidade:</b> SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS
<b>Ação</b> Função: 04 Sbfunção: 122 Programa: 0041 Projeto/Atividade/Oper.Especial: 2-012 04.122.0041.2-012 - MANUTENÇÃO DA SEC. DE ADMINISTRAÇÃO E DA JSM
<b>Natureza da Despesa</b> 3.3.90.39.00.00 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica
<b>Fonte de Recursos</b>

500

Recursos não Vinculados de Impostos



RÓSIMAR SOUSA BARROS  
CONTADOR/CRC-814807 - MA

## DECLARAÇÃO DE ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Eu, Diego Silva Scherer, na qualidade de Ordenador de Despesas da Secretaria Municipal de Finanças, Planejamento e Gestão Tributária de Balsas – MA, venho, para os devidos fins, declarar, nos termos do Quadro de Detalhamento das Despesas (QDD) e com base nas disposições da Lei Orçamentária Anual (LOA) e da Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), que foram realizadas as adequações orçamentárias e financeiras necessárias à execução da demanda apresentada pela Secretaria de Finanças, Planejamento e Gestão Tributária.

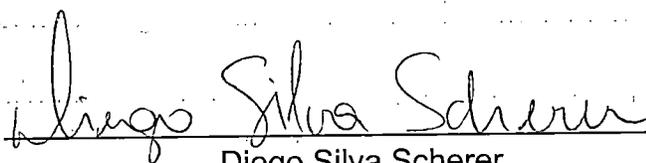
Declaro, para os devidos fins de informação sobre a disponibilidade orçamentária e financeira, que a despesa referente à Locação de imóvel destinado a abrigar as instalações do Almoxarifado Central, em conformidade com as disposições estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021, no valor mensal de R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais), totalizando R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) ao longo de 10 (dez) meses, encontra-se plenamente adequada ao orçamento municipal, conforme as disposições da Lei Orçamentária Anual (LOA). A referida despesa é compatível com o Plano Plurianual (PPA) e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) vigentes, em conformidade com o artigo 16, inciso II, da Lei Complementar nº 101/2000.

Afirmo, ainda, que a despesa cumpre todos os requisitos exigidos pela Lei Complementar nº 101/2000, especialmente os contidos nos artigos 16 e 17, estando abrangida pelos créditos genéricos, de modo que, ao somar todas as despesas da mesma natureza, realizadas e a realizar, previstas no programa de trabalho, não se ultrapassam os limites estabelecidos para o presente exercício financeiro.

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

Atenciosamente,

Balsas - MA, 22 de janeiro de 2025.



Diego Silva Scherer

Secretário Municipal de Finanças, Planejamento e Gestão Tributária



# TERMO DE REFERÊNCIA

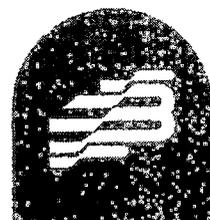
## SERVIÇOS COMUNS, LEI 14.133/2021.

### 1. DO OBJETO

1.1. O presente Termo de Referência tem como objeto a **locação de imóvel, por inexigibilidade de licitação, destinado a abrigar as instalações do Almoxarifado Central**, em conformidade com o art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 e da Lei Federal nº 8.245/1991 e suas alterações posteriores. O imóvel deverá atender a uma série de requisitos técnicos, jurídicos e administrativos, com o objetivo de assegurar que o espaço físico escolhido seja plenamente funcional e alinhado às necessidades específicas da Secretaria de Finanças, Planejamento e Gestão Tributária.

### 2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

- 2.1. A crescente demanda por armazenamento de materiais e produtos das diversas secretarias da Prefeitura Municipal de Balsas exige a urgente necessidade de um espaço físico mais amplo e estrategicamente localizado. A atual infraestrutura, é insuficiente e inadequada, sendo capaz de gerar inúmeros desafios operacionais e aumentar significativamente os custos logísticos da administração municipal.
- 2.2. O antigo almoxarifado, embora centralmente localizado, apresentava sérias limitações que comprometiam a eficiência das operações. A rua estreita e a falta de estacionamento dificultavam o acesso de fornecedores, causando atrasos nas entregas. Além disso, as manobras e o descarregamento de veículos eram realizados em condições precárias, colocando em risco a segurança dos funcionários e dos materiais.
- 2.3. Diante desses desafios, a renovação do contrato de locação do antigo imóvel tornou-se inviável. A logística inadequada impede a otimização das operações de recebimento e distribuição,



comprometendo a eficiência e a qualidade dos serviços prestados à população.

### **3. DA VIGÊNCIA, DO PREÇO E DO PAGAMENTO**

#### **3.1. Vigência:**

3.1.1. O prazo de vigência do contrato de locação será de 10 (dez) meses, a contar da data de sua assinatura.

3.1.2. O contrato poderá ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante termo aditivo, desde que a prorrogação seja conveniente e vantajosa para a administração pública e haja disponibilidade orçamentária. A prorrogação deverá ser formalizada antes do término da vigência original do contrato.

#### **3.2. Do preço:**

3.2.1. O valor mensal do aluguel será de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). Este valor foi proposto pelo proprietário, ficando abaixo no indicado no Laudo de Avaliação em anexo e estudo técnico preliminar, que considerou as características do imóvel, a localização e os preços praticados na região.

#### **3.3. Do pagamento:**

3.3.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o dia 10 de cada mês, mediante apresentação de nota fiscal/fatura pelo locador. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária ou outro meio eletrônico definido pela Prefeitura Municipal de Balsas.

3.3.2. O valor do aluguel será reajustado anualmente, a contar da data de assinatura do contrato, com base no índice IPCA ou outro índice oficial que venha a substituí-lo. O reajuste será formalizado por meio de termo aditivo ao contrato.

### **4. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO**



Para a locação do imóvel destinado a abrigar as instalações do Almojarifado Central, as seguintes condições gerais deverão ser observadas:

#### 4.1. Do imóvel:

##### 4.1.1. Localização:

4.1.1.1. Acessibilidade: Localizado em área com fácil acesso para veículos de grande porte, com vias pavimentadas e sinalizadas, permitindo a livre circulação dos veículos.

4.1.1.2. Proximidade: Preferencialmente próximo a rodovias ou vias de acesso rápido, facilitando o transporte dos materiais e reduzindo os custos logísticos.

##### 4.1.2. Área e Capacidade:

4.1.2.1. Dispor de área suficiente para armazenar todo o material da Prefeitura, considerando o crescimento futuro.

4.1.2.2. Possibilitar a organização dos materiais de forma eficiente, com espaços definidos para cada tipo de produto.

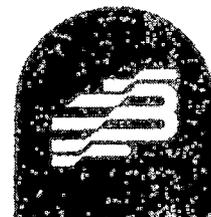
4.1.2.3. Permitir o armazenamento de materiais de diferentes alturas, incluindo paletes e equipamentos.

##### 4.1.3. Infraestrutura:

4.1.3.1. Piso resistente e nivelado, capaz de suportar o peso dos materiais armazenados e o tráfego de equipamentos.

4.1.3.2. Iluminação adequada em todos os ambientes, garantindo a segurança e a eficiência das operações.

##### 4.1.4. Condições do Imóvel:



4.1.4.1. Estado de conservação: Imóvel em bom estado de conservação, com telhado, paredes e instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento.

4.1.4.2. Adaptabilidade: Possibilidade de adaptação do imóvel às necessidades específicas do almoxarifado, como a instalação de prateleiras, racks e outros equipamentos.

4.1.5. Condições Contratuais:

4.1.5.1. Flexibilidade: Contrato com cláusulas que permitam a adaptação do imóvel às futuras necessidades da Prefeitura.

4.1.5.2. Renovação: Possibilidade de renovação do contrato por períodos determinados.

4.1.5.3. Condições financeiras: Condições de pagamento atrativas e compatíveis com o orçamento da Prefeitura.

4.2. Das obrigações do locador:

4.2.1. Pagar pontualmente as taxas, impostos e demais encargos incidentes sobre o imóvel, como IPTU, condomínio e seguro predial.

4.2.2. Garantir o livre acesso da Prefeitura ao imóvel para fins de vistoria, manutenção e realização de benfeitorias necessárias.

4.2.3. Realizar as manutenções preventivas e corretivas no imóvel, de acordo com as normas técnicas e legislação aplicável.

4.2.4. Comunicar à Prefeitura, por escrito, qualquer problema ou necessidade de reparo no imóvel.

4.2.5. Não realizar qualquer modificação na estrutura do imóvel sem a prévia autorização da Prefeitura.

4.3. Das Obrigações da Locatária:

4.3.1. Utilizar o imóvel exclusivamente as atividades do Almoxarifado Central



4.3.2. Zelar pela conservação do imóvel e de seus equipamentos, responsabilizando-se por danos causados por seus servidores ou por terceiros.

4.3.3. Pagar pontualmente o aluguel, conforme as condições estabelecidas no contrato.

4.3.4. Comunicar ao locador, por escrito, qualquer problema ou necessidade de reparo no imóvel.

4.3.5. Devolver o imóvel ao final do contrato nas mesmas condições em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal.

#### 4.4. Da Vistoria:

4.4.1. Antes da entrega das chaves, será realizada uma vistoria conjunta no imóvel, com a participação de representantes do locador e da locatária, para constatar o estado de conservação do imóvel e de seus equipamentos.

#### 4.5. Da Rescisão:

4.4.1. O contrato poderá ser rescindido por qualquer das partes, nas hipóteses previstas na Lei nº 14.133/2021 e no próprio contrato, como:

- a. Descumprimento das obrigações contratuais.
- b. Desapropriação do imóvel.
- c. Caso fortuito ou força maior.

### **5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

#### 5.1. Especificação Técnica:

5.1.1. Após procura por imóveis que atendessem as necessidades e especificações contidas no Estudo Técnico Preliminar, fora encontrado e escolhido para locação, o imóvel localizado Avenida Brasil, lote 20, quadra 185, bairro Potosí, Balsas, com área de 391,00m<sup>2</sup>, o qual já era utilizado pela administração.



5.1.2. A empresa CAMELATTO SORVETES E AÇAI INDUSTRIA LTDA, inscrito no CNPJ sob o nº 46.519.973/0001-32 é o atual proprietário e locador do imóvel.

5.2. Subcontratação:

5.2.1. Será vedado ao Locatário ceder, sublocar, total ou parcialmente, a locação, bem como mudar a destinação do imóvel locado, sem prévia e expressa autorização do Locador.

5.3. Garantia da Contratação:

5.3.1. Não haverá exigência da garantia da contratação prevista nos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, em razão da natureza do objeto.

## 6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO

6.1. Após uma análise criteriosa das diversas opções disponíveis, a solução mais indicada para atender às necessidades da Prefeitura Municipal de Balsas é a locação de um imóvel. O imóvel a ser alugado deverá atender a requisitos específicos para garantir a eficiência e segurança das operações, como por exemplo:

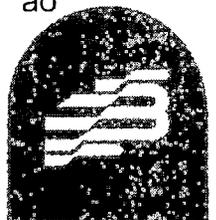
6.1.1. Localização estratégica: Próximo a vias de acesso importantes, facilitando a logística de recebimento e entrega de materiais.

6.1.2. Área adequada: Espaço suficiente para armazenar todo o material da Prefeitura, com possibilidade de expansão futura.

6.1.3. Infraestrutura: Iluminação e ventilação eficientes.

6.1.4. Adaptabilidade: Possibilidade de realizar adaptações para atender às necessidades específicas do almoxarifado, como a instalação de prateleiras e racks...

6.2. A opção pela locação foi analisada neste estudo como uma estratégia que otimiza a aplicação dos recursos públicos, ao



mesmo tempo em que proporciona flexibilidade para a administração, especialmente em comparação com a aquisição ou construção de um imóvel. A contratação seria realizada mediante a modalidade de inexigibilidade de licitação, em conformidade com o art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 e da Lei Federal nº 8.245/1991 e suas alterações posteriores.

- 6.3. O contrato de locação terá uma duração inicial de 10 (dez) meses, podendo ser renovado por igual período, conforme o interesse da administração pública. A gestão contratual ficará sob a responsabilidade da Secretaria Municipal de Administração, que nomeará um fiscal para acompanhar a execução e garantir o cumprimento integral das cláusulas contratuais estabelecidas.
- 6.4. A solução proposta visa atender às necessidades da Prefeitura Municipal de Balsas. A escolha do imóvel ideal será realizada de forma criteriosa, considerando os requisitos técnicos, a localização e o custo-benefício de cada opção.

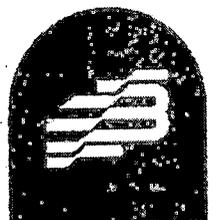
## **7. REQUISITOS MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO (Art. 6º, inciso XXIII, alínea "f")**

7.1. A gestão do contrato caberá à Secretaria de Finanças, Planejamento e Gestão Tributária; a fiscalização administrativa, a um(a) servidor(a) lotado(a) na referida unidade.

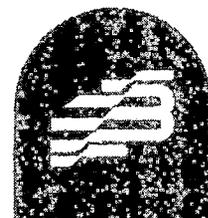
7.2. Ao(à) fiscal administrativo(a) competirá acompanhar, administrativamente, a execução do contrato, adotando as medidas necessárias à solução de contratemplos que, porventura, venham a ocorrer.

7.3. As decisões e providências que ultrapassarem a competência da fiscalização deverão ser solicitadas pelos(as) fiscais do contrato, em tempo oportuno, à diretoria competente, para a adoção das medidas que julgar convenientes.

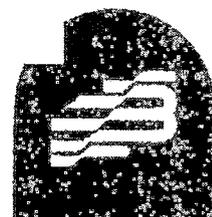
7.4. A atuação de fiscalização não exonera o Locador de suas responsabilidades contratuais.



- 7.5. O Locador será responsável pelos danos que causar diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo Contratante (Lei nº 14.133/2021, art. 120).
- 7.6. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.
- 7.7. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila (Lei nº 14.133/2021, art. 115, §5º).
- 7.8. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos.
- 7.9. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.
- 7.10. O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência.
- 7.11. O contratado deverá manter preposto aceito pela Administração no local do serviço para representá-lo na execução do contrato.
- 7.12. A indicação ou a manutenção do preposto da empresa poderá ser recusada pelo órgão ou entidade, desde que devidamente justificada, devendo a empresa designar outro para o exercício da atividade.
- 7.13. O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados.



- 7.14. O contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante.
- 7.15. Somente o contratado será responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato.
- 7.16. A inadimplência do contratado em relação aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais não transferirá à Administração a responsabilidade pelo seu pagamento e não poderá onerar o objeto do contrato.
- 7.17. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim.
- 7.18. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.
- 7.19. Antes do pagamento da nota fiscal ou da fatura, deverá ser consultada a situação da empresa junto ao SICAF.
- 7.20. Serão exigidos a Certidão Negativa de Débito (CND) relativa a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, o Certificado de Regularidade do FGTS (CRF) e a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), caso esses documentos não estejam regularizados no SICAF.
- 7.21. A fiscalização/gestão da execução da contratação de locação de imóvel estará a cargo da Secretaria Municipal de Administração/Finanças, por intermédio do servidor: SULLIGLÉZIA PINHEIRO DE SOUSA DO AMARAL, Inscrita na cédula de identidade nº 014616232000-8, CPF nº003.331.613-94, matrícula nº2900-1, designado para tal finalidade, nos termos da Lei nº 14.133/21.



## 8. REAJUSTE

- 8.1. Após o interregno de um ano da sua vigência, e independentemente de pedido do Locador, os preços iniciais serão reajustados mediante a aplicação, pelo Locatário, do índice IPCA, ou por outro que vier a substituí-lo.
- 8.2. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.
- 8.3. No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice(s) de reajustamento, o Locatário pagará ao Locador a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).
- 8.4. Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s). d) Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou, de qualquer forma, não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.
- 8.5. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.
- 8.6. O reajuste será realizado por apostilamento.

## 9. DA RESCISÃO

- 9.1. Constituem motivos ensejadores da rescisão do presente Contrato, os enumerados no artigo nº 90 §§ 2º e 4º, da Lei nº 14.133/21, e correrá nos termos do § 7, do mesmo diploma legal.

## 10. DOS TRIBUTOS E DAS DESPESAS



- 10.1. Constituirão encargos exclusivos da CONTRATADA, o pagamento de tributos, tarifas, emolumentos e despesas decorrentes de formalização do presente contrato e da execução do seu objeto.

#### 11. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

- 11.1. A presente despesa correrá à conta da Dotação Orçamentária abaixo:

Unidade Orçamentária:

Órgão: Prefeitura Municipal de Balsas

Unidade: Secretaria Municipal de Administração e Recursos Humanos

Ação

Função: 04

Subfunção: 122

Programa: 0041

Projeto/ Atividade/ Oper. Especial: 2-012

04.122.0041.2-012 - manutenção da sec de administração e da JSM

Natureza do Serviço: 3.3.90.39.00.00 - outros serviços de terceiros pessoa jurídica

Fonte de Recursos: 500 recursos não vinculados de impostos

#### 12. FUNDAMENTO LEGAL

- 12.1. Conforme o art.74, inc. V, da Lei nº 14.133/2021, é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial dentre outros casos na *"aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha"*.
- 12.2. O citado artigo em seu §5º, estabelece ainda as exigências necessárias a legalidade da contratação: *"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"*.



### 13. DAS SANÇÕES E PENALIDADES ADMINISTRATIVAS

13.1. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas nesta Lei as seguintes sanções:

- I.advertência;
- II.multa;
- III.impedimento de licitar e contratar;
- IV.declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

§ 1º 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;

### 14. DA NOTIFICAÇÃO

14.1. Qualquer comunicação entre as partes a respeito do contrato só produzirá efeitos legais se processada por escrito, mediante protocolo ou outro meio de registro, que comprove a sua efetivação, não sendo consideradas comunicações verbais.

Balsas - MA, 30 de janeiro de 2025.

Elaborado por:



Gracivania Souza da Graça Silva  
Equipe de Planejamento da contratação

aprovado em 30/1/2025, por:





SEFIN

Secretaria Municipal de Finanças,  
Planejamento e Gestão Tributária

000054

*Diego Silva Scherer*

Diego Silva Scherer

Secretário Municipal de Finanças, Planejamento e Gestão Tributária



**MINUTA DO CONTRATO – SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS, PLANEJAMENTO E GESTÃO TRIBUTÁRIA**  
**INEXIGIBILIDADE Nº XXX/2025**  
**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0201.10/2025**

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE BALSAS, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA DE FINANÇAS, PLANEJAMENTO E GESTÃO TRIBUTÁRIA, E O LOCADOR XXXXXXXXXXXX, NOS TERMOS ABAIXO ADUZIDOS.**

Por este instrumento, o **MUNICÍPIO DE BALSAS/MA**, com sede Praça Prof. Joca Rego, 121, Balsas – MA, inscrita no CNPJ sob o Nº: 06.441.430 /0001-25, através da **SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS, PLANEJAMENTO E GESTÃO TRIBUTÁRIA**, neste ato representada pelo Secretário Municipal de Finanças, Planejamento e Gestão Tributária, Sr. **DIEGO SILVA SCHERER**, a seguir denominada **LOCATÁRIA**, e do outorgado da avença o (nome do locador), (qualificação completa do locador), doravante denominada **LOCADOR**, celebram o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO** de imóvel, mediante as seguintes cláusulas e condições que se seguem:

**FUNDAMENTO DO CONTRATO:** Este contrato decorre do Processo Administrativo nº 0201.10/2025, fundamentado em inexigibilidade de licitação, na forma do disposto no Artigo 74, V, da Lei Federal nº 14.133 de 1º de abril de 2021 e na Lei Federal n. 8.245/1991 e suas alterações posteriores, mediante as seguintes cláusulas e condições:

**1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO.**

1.1. Constitui objeto do presente contrato a Locação de imóvel destinado a abrigar as instalações do Almoço do Central, em conformidade com as disposições estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021.

**2. CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR.**

2.1 O LOCADOR obriga-se a:

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

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

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

2.1.4 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

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

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



instalação elétrica etc;

**2.1.7** Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

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

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

**2.1.10** Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

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

- a. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b. Pintura das fachadas, empenos, poços de ventilação e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c. Obras destinadas a reparar as condições de habitabilidade do edifício;
- d. Indenizações trabalhistas previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e. Instalação de equipamentos 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. Construção de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

**2.1.12** Manter, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (ar-condicionado, combate a incêndio, hidráulico, elétrica e outros porventura existentes);

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

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

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

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

**3. CLAUSULA TERCEIRA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO.**



3.1. O **LOCATÁRIO** obriga-se a:

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

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

**3.1.3** Realizar, junto com o LOCADOR a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel;

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

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

**3.1.6** Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbacões 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 2º da Lei nº 8.245, de 1991;

**3.1.8** Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, providos por seus precatos, 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 turbacões 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 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 obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento do LOCADOR, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na ocorrência 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 **10 (dez) meses**, nos termos do art. 3º da Lei n. 8.245/91 a contar da data de sua assinatura.

5.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves.

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

5.4. A prorrogação do prazo de vigência dependerá da aprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz os interesses estabelecidos, da compatibilidade do valor de mercado e da anuência expressa do LOCATÁRIO mediante assinatura do termo aditivo.

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

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

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

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

6.2.1. Os pagamentos deverão ser feitos na Conta Bancária informada pelo Locador;

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

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



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

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

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

#### **7. CLÁUSULA SÉTIMA - DO REAJUSTE.**

7.1. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do IPCA, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

7.2. Se a variação do indexador adotado implicar 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 prescrição do direito**, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

7.4. O reajuste será formalizado pelo mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realize-se em outra ocasião.

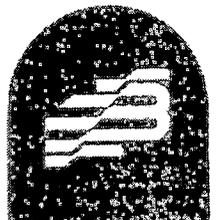
#### **8. CLÁUSULA OITAVA - DA DOTACÃO ORÇAMENTÁRIA.**

8.1. A presente despesa correrá em conta da Dotação Orçamentária abaixo:

Unidade Orçamentária:  
Órgão:  
Unidade:  
Ação:  
Função:  
Subfunção:  
Programa:  
Projeto/ Atividade/ Oper. Especial:  
Natureza do Serviço:  
Fonte de Recursos:

#### **9. CLÁUSULA NONA - DA FISCALIZAÇÃO.**

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



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

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

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

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

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

9.2. Fica desde já indicado para representar a Secretaria Municipal de Finanças, Planejamento E Gestão Tributária como fiscal do presente contrato, a servidora XXXXX, Mat. XXXXXX.

## **10. CLÁUSULA DÉCIMA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS.**

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

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

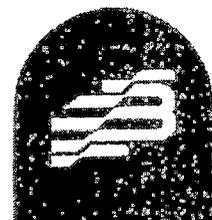
b. **Multa:**

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

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

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

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



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

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

- I. Der causa à inexecução parcial do contrato, que supere a gravidade daquela prevista no inciso I do art. 155 da Lei federal nº 14.133/21, ou que cause grave dano à administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- II. Der causa à inexecução total do contrato;
- III. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- IV. Ensejar o retardamento da execução ou a entrega do objeto da contratação sem motivo justificado.

**d. Declaração de inidoneidade** para licitar e contratar com a Administração Pública, no caso de:

- I. O LOCADOR apresentar declaração ou documentação falsa para a celebração do contrato ou em sua execução;
- II. O LOCADOR fraudar a ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- III. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- IV. Praticar atos ilícitos com vista a frustrar os objetivos do contrato;
- V. Praticar ato lesivo previsto no art. 173 da Lei Federal n. 12.846/2013

10.1.1. A penalidade de multa poderá 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;

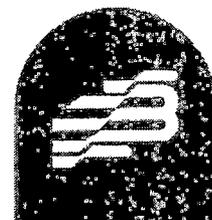
IV. Os critérios que dela provierem para a Administração Pública;

10.2. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021, Decreto n. 966, de 14 de março de 2022, ou outro que vier a substituí-lo, e subsidiariamente a Lei Municipal n. 9.861/2016.

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

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

## **11. 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;

11.3. 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 aplicação dos **créditos decorrentes do contrato**, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.

12.2. Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 47 da Lei nº 14.133, de 2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

12.3. Nos casos em que restar possibilitada 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. O procedimento formal de extinção contratual terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR, por via postal, com aviso de recebimento, ou endereço eletrônico.

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

## **13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA PUBLICAÇÃO.**

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



**14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO FORO.**

14.1. Fica eleito o foro do Município de Balsas, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha se tornar, para dirimir quaisquer questões que possam advir do presente Contrato.

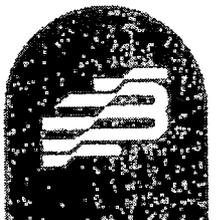
Para firmeza e validade do pactuado, o presente Termo de Contrato foi lavrado em duas (duas) vias de igual teor, que, depois de lido e achado em ordem, vai assinado pelos contraentes.

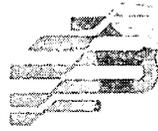
BALSAS/MA, ..... de..... de 2025

SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS,  
PLANEJAMENTO E GESTÃO TRIBUTÁRIA  
DIEGO SILVA SCHERER  
LOCATÁRIO

XXXXXXXXXXXXXXX  
LOCAL FOR

**MINUTA**





A

---

**DESPACHO**

---

No uso de minhas atribuições legais, na qualidade de Secretário Municipal de Finanças, Planejamento e Gestão Tributária, encaminho à Excelentíssima Secretária Municipal de Licitações e Contratos, Caroline Alves Ribeiro, o presente processo referente à **locação do imóvel, por inexigibilidade de licitação, destinado a abrigar as instalações do Almoxarifado Central**, em conformidade com o art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 e da Lei Federal nº 8.245/1991 e suas alterações posteriores.

Autorizo e solicito que sejam adotadas as medidas necessárias para o regular prosseguimento do processo licitatório, conforme as disposições legais aplicáveis, de modo a garantir a continuidade do procedimento e a formalização da contratação, sempre respeitando os parâmetros exigidos pelas leis mencionadas.

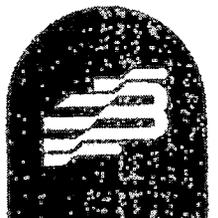
Coloco-me à disposição para eventuais esclarecimentos ou informações adicionais que se mostrem necessários para a adequada tramitação do processo.

Atenciosamente,

Balsas - MA, 04 de fevereiro de 2025.

Diogo Silva Scherer

Secretário Municipal de Finanças, Planejamento e Gestão Tributária



## DESPACHO

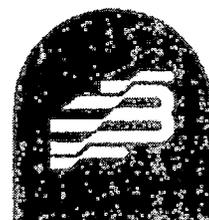
Visto e analisado o presente Processo Administrativo nº 0201.10/2025, referente à **locação do imóvel, por inexigibilidade de licitação, destinado a abrigar as instalações do Almoxarifado Central**, conforme disposto no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 e na Lei Federal nº 8.245/1991 e suas alterações posteriores, determino o seguinte:

1. Ao protocolo da Secretaria de Licitações e Contratos, para que proceda à autuação do processo, com a devida atribuição de número de controle sequencial, conforme previsto na legislação aplicável.
2. Após, remeta os autos à Agente de Contratação, Sra. Taiany Santos Carvalho, designada para conduzir o procedimento licitatório por inexigibilidade, tomar as decisões pertinentes, acompanhar o processo e adotar as ações necessárias até sua conclusão, conforme o Art. 8º da Lei Federal nº 14.133/2021, anexando sua Portaria de Nomeação aos autos.
3. Determino que a Agente de Contratação elabore e emita o parecer técnico necessário para a formalização do processo licitatório.
4. Em conformidade com o §3º do art. 53 da Lei nº 14.133/2021, após o cumprimento dos itens anteriores, **AUTORIZO** o prosseguimento do processo para formalização da contratação, respeitando as disposições legais aplicáveis.
5. A formalização da contratação deverá ser realizada após a emissão do parecer favorável pela Procuradoria Municipal, a homologação do processo licitatório e a subsequente autorização da Secretaria Municipal de Licitações e Contratos, conforme os trâmites legais e regulamentares estabelecidos.

Balsas - MA, 06 de fevereiro de 2025.



Caroline Alves Ribeiro  
Secretária Municipal de Licitações e Contratos



## TERMO DE AUTUAÇÃO DE PROCEDIMENTO DE CONTRATAÇÃO DIRETA

No uso de minhas atribuições, em 7 de fevereiro de 2025, autuo o presente Procedimento de Contratação Direta na modalidade Inexigibilidade de Licitação, sob o número 11/2025, originário do Processo Administrativo nº 0201.10/2025, que tem por finalidade Locação de imóvel destinado a abrigar as instalações do Almoxarifado Central, em conformidade com as disposições estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021, com valor total estimado em R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais), e para constar, lavro e assino o presente Termo de Autuação.

RESUMO DOS DADOS DO PROCESSO	
Nº PROCESSO ADMINISTRATIVO:	0201.10/2025
Nº PROCESSO DO PROCEDIMENTO:	11/2025
MODALIDADE:	INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO
ÓRGÃO REQUISITANTE:	SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
OBJETO:	Locação de imóvel destinado a abrigar as instalações do Almoxarifado Central, em conformidade com as disposições estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021
VALOR ESTIMADO:	R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais)
FUNDAMENTAÇÃO:	Lei Federal nº 14.133/2021, Art. 74, V – locação de imóvel

Balsas - MA, 7 de fevereiro de 2025

\_\_\_\_\_  
Protocolo da Secretaria Municipal de Licitações e Contratos



\_\_\_\_\_  
Protocolo da Secretaria Municipal de Licitações e Contratos





MA

## PARECER TÉCNICO

Processo Administrativo nº 0201.10/2025

Contratação por Inexigibilidade nº 24/2025 do Município de Balsas, Maranhão.

**Objeto:** Locação de imóvel, por inexigibilidade de licitação, destinado a abrigar as instalações do Almoxarifado Central, em conformidade com o art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 e da Lei Federal nº 8.245/1991 e suas alterações posteriores.

### 1. Relatório

Trata-se da análise técnica do processo administrativo para contratação, por inexigibilidade de licitação, da locação de imóvel destinado a abrigar as instalações do Almoxarifado Central. O setor demandante justificou a contratação com base em fatores técnicos, operacionais e econômicos, evidenciando a inviabilidade de competição, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 e da Lei nº 8.245/1991.

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

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

Os documentos apresentados pelo locador incluem:

- Habilitação Jurídica;
- Regularidade Fiscal do Locador;

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

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

Em atenção ao solicitado, o Órgão Gerenciador encaminhou, para análise, a documentação pertinente que instrui o processo administrativo que fundamentou a presente contratação, observando os preceitos legais aplicáveis. A análise técnica foi realizada com base nos seguintes documentos devidamente acostados aos autos:

#### • *Justificativa da Inexigibilidade de Licitação:*

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



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

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

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

• **Pesquisa de Mercado:**

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

• **Declaração do Locador:**

O locador apresentou declaração formal de concordância com as condições contratuais estabelecidas, comprometendo-se a disponibilizar o imóvel conforme os requisitos técnicos, jurídicos e administrativos previamente definidos. Além disso, foi enviada uma carta proposta pelo locador contendo os valores e condições iniciais para a locação.

• **Certidões e Documentação do Locador:**

A análise dos documentos apresentados pelo locador comprovou sua regularidade jurídica do imóvel e seu proprietário. A verificação realizada atesta a aptidão do locador para a formalização do contrato, garantindo que ele cumpre todas as exigências legais e administrativas aplicáveis.

Após análise dos documentos apresentados, constatou-se que o procedimento de inexigibilidade foi conduzido em conformidade com os dispositivos legais aplicáveis, atendendo aos requisitos técnicos e jurídicos exigidos. O processo apresenta os elementos necessários para garantir segurança jurídica, transparência e a continuidade da contratação.

### 3. Dos documentos de habilitação

No âmbito do processo de contratação por inexigibilidade, foram apresentados os documentos de habilitação necessários para comprovar a regularidade e a aptidão do locador em atender às exigências contratuais. A documentação apresentada, que se encontra devidamente anexada aos autos, compreende:

a) Documentação Jurídica:

- Escritura pública do imóvel, registrada no cartório competente, comprovando a regularidade de propriedade.





- Contrato Social da Locatária.
  - Doc. De Identidade do Sócio Administrador.
  - Cartão CNPJ da locatária.
- b) Capacidade Técnica:
- Laudo técnico de avaliação e condição estrutural elaborado por profissional habilitado, atestando as condições estruturais e de conservação do imóvel.
- c) Certidões de Regularidade e Idoneidade:
- Declaração formal do representante legal atestando a inexistência de impedimentos legais para a locação do imóvel e para contratar com a administração pública.

Identificou-se a ausência dos seguintes documentos, os quais foram juntados oportunamente:

- a) certidão de inteiro teor do imóvel atualizado;
- b) certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da união em nome do proprietário do imóvel, com validade até 13/08/2025;
- c) certificado de regularidade do FGTS em nome do proprietário do imóvel, com validade até 07/03/2025;
- d) certidão negativa de débitos municipais em nome do proprietário do imóvel, com validade até 07/05/2025;
- e) certidão negativa de débitos municipais em relação ao imóvel, com validade até 07/05/2025;
- f) certidão negativa de débitos trabalhistas em nome do proprietário do imóvel, com validade até 17/08/2025.

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

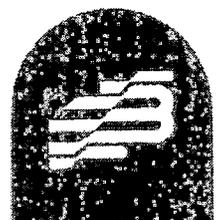
Dessa forma, a documentação de habilitação foi considerada regular e suficiente, conferindo segurança jurídica à continuidade do procedimento administrativo e ao cumprimento dos objetivos previstos na contratação.

#### 4. Da conclusão

Assim sendo, ao lado dos inúmeros dados positivos, em respeito aos princípios da economicidade e da isonomia, e considerando a melhor organização e otimização dos processos demandados, certifico a possibilidade da contratação por inexigibilidade.

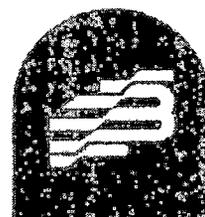
Por fim, encaminhamos os autos à Secretária Municipal de Licitação e Contratos para as demais providências.

Balsas, MA, 25 de fevereiro de 2025.





**Taiany Santos Carvalho**  
Agente de Contratação



ESTADO DO MARANHÃO  
CARTORIO DO 1 OFICIO BALSAS  
Greice Rossetto - Tabeliã e Registradora - Interina - Titular  
RUA COELHO NETO, 781, CENTRO  
CEP: 65800-000 - BALSAS/MA  
CNPJ: 11.534.313/0001-46  
Fone: (99) 991800550/991040550 - E-mail: cart1balsas@hotmail.com

**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**

**PEDIDO Nº 23464**

**CERTIFICO**, a requerimento de parte interessada, que revendo neste Cartório de Registro de Imóveis, nele consta o **LIVRO 2-ET** e folha **61** que me foi requerido por certidão, a qual é do teor seguinte: Registro Geral:

**MATRÍCULA Nº 31.424** (TRINTA E UM MIL E QUATROCENTOS E VINTE E QUATRO) - DATA: BALSAS/MA, 11 de Abril de 2022. Lote urbano irregular nº 20, com a área de 391,00m², Avenida Brasil, Quadra 185, Bairro Potosi, nesta Cidade de Balsas/MA, medindo 11,50m. (onze metros e cinquenta centímetros) de frente para a Avenida Brasil; 35,00m. (trinta e cinco metros) na lateral direita, limitando-se com o Lote 21; 33,00m. (trinta e três metros) na lateral esquerda, limitando-se com o Lote 19; 11,50m. (onze metros e cinquenta centímetros) de fundo, limitando-se com o Lote 06. Inscrição Cadastral: 01.03.0185.0020.000. **PROPRIETÁRIA: PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS-MA**, inscrita no CNPJ. nº 06.441.430/0001-25, com sede à Praça Professor Joca Rego, nº 121 - Centro, Balsas/MA. **REGISTRO ANTERIOR: nº 1.623**, fls. 99v/100, do Livro nº 3-B- Transcrição das Transmissões, de 05/02/1958 e Matrícula nº 12.780, fls. 17, do Livro nº 2-BE - Registro Geral, de 28/11/2007. **PROTOCOLO: nº 86.997** de 11/04/2022 14:06:49. **SELO nº PRENOT030106TLARR3LZUW7T7541**, Total R\$ 35,73 Emol R\$ 32,21 FERC R\$ 0,96 FADEP R\$ 1,28 FEMP R\$ 1,28. **EMOLUMENTOS: (Tab.16.2) Total R\$ 84,20 Emol R\$ 75,87 FERC R\$ 2,27 FADEP R\$ 3,03 FEMP R\$ 3,03. SELO DE FISCALIZAÇÃO: MATRIC030106S4SVMN3ZQACYT942. ESCRIVENTE AUTORIZADO:**

**R.1-31.424 - ÔNUS: AFORAMENTO. SENHORIO: PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS-MA**, inscrita no CNPJ sob o nº 06.441.430/0001-25, estabelecida na Praça Professor Joca Rego, 121 - Centro - Balsas/MA. **FOREIRA: LUZIA BRILHANTE BESERRA**, brasileira, casado com o Sr. Eusebio de Abreu Beserra, auxiliar de serviço gerais, filha de Valdetrudes de Alencar Brilhante e Olga da Silva Brilhante, nascida em 05/07/1962, portadora da C/I RG nº 0218335320027-SESP-MA, e inscrita no CPF/MF sob o nº 365.056.923-04, residente e domiciliada à Av. Brasil, nº 481, Bairro Potosi, Balsas/MA. **FORMA DO TÍTULO: Nos termos da transferência de 28.07.1993**, do título de aforamento nº 65, ficha 10.576, do Livro 83, aforado em 26.02.1987, da Prefeitura deste Município. **OBJETO: O domínio útil do imóvel desta matrícula. CONDIÇÕES: a) Pagar no vencimento (10 de março de cada ano) o foro anual e demais encargos tributários, sob pena de incorrer na multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do mesmo, mais 1% (um por cento) ao mês de juros de mora; b) Respeitar todas as disposições do código Civil Brasileiro sobre enfiteuse, bem como, as do Código de Postura do Município de Balsas; c) Caso venha a Prefeitura desapropriar as benfeitorias assentadas, o objeto do aforamento deste registro, esta ficará obrigada a indenizar apenas as benfeitorias existentes; d) Não alienar, nem transferir o terreno aforado sem prévia e expressa autorização da Prefeitura sob pena de rescisão do contrato aqui registrado; e) Não iniciar nenhuma construção, ou reconstrução no terreno sem prévia licença da Prefeitura, obrigando-se outrossim, a recuar ou avançar para atender o alinhamento da via pública de qualquer obra infrigente, tão logo seja notificado pela Prefeitura; f) Iniciar o aproveitamento do terreno para os fins previstos no aforamento, no prazo máximo de 03 (três) meses a partir da assinatura do contrato e conclusão dentre em 180 (cento e oitenta) dias; g) Declarar-se ciente de que a propriedade do terreno é da Prefeitura; h) Não alienar, nem dar em garantia real, nem transferir o terreno aforado, no todo ou em parte, antes de obter a autorização da Prefeitura; i) Declarar não possuir outro terreno urbano em Balsas; j) O não cumprimento de qualquer das cláusulas acima, importa no direito da Prefeitura anular o Título de Aforamento sem qualquer indenização. PROTOCOLO: nº 86.997 de 11/04/2022 14:06:49. **SELO nº PRENOT030106TLARR3LZUW7T7541**, Total R\$ 35,73 Emol R\$ 32,21 FERC R\$ 0,96 FADEP R\$ 1,28 FEMP R\$ 1,28. **EMOLUMENTOS: (Tab. 16.4) Total R\$ 184,73 Emol R\$ 166,44 FERC R\$ 4,99 FADEP R\$ 6,65 FEMP R\$ 6,65. SELO nº REGIST030106VQO4V8UN2HANB787. BALSAS/MA, 11 de Abril de 2022. ESCRIVENTE AUTORIZADO:****

**R.2-31.424 - RESGATE DE AFORAMENTO** - Por Escritura Pública de Resgate de Aforamento de 10.05.2022, do 1º Tabelionato Extajudicial deste Município e Comarca de Balsas/MA, do Livro nº 265, fls.

Domizete Santana da Silva  
Escrivente Autorizada

124, Ato 20409, a Sr<sup>a</sup> **LUZIA BRILHANTE BESERRA**, de nacionalidade brasileira, casada com o Sr. EUSÉBIO DE ABREU BEZERRA, auxiliar de serviço gerais, filha de Valdetrudes de Alencar Brilhante e Olga da Silva Brilhante, nascida em 05/07/1962, portadora da cédula de identidade RG nº 0218335320027-SESP-MA, e inscrita no CPF/MF sob o nº 365.056.923-04, residente e domiciliada à Av. Brasil, nº 481, Bairro Potosi, Balsas/MA, neste ato legalmente representado por seu bastante procurador MAX JOSE DE ALMEIDA, de nacionalidade brasileira, solteiro, empresário, filho de Arrudes José de Almeida e Creusa Maria de Jesus Almeida, nascido em 17/04/1984, portador da cédula de identidade RG nº 0606751-SSP-TO, e inscrito no CPF/MF sob o nº 005.615.541-70, residente e domiciliado à Rua Alameda dos Ipês, Quadra 01, Lote 07, Bairro Condomínio Prime Ville, Balsas/MA, nos termos do instrumento público de procuração lavrado no livro nº 205, fls. 194, ato nº 31744, aos 21/02/2022, neste Tabelionato, resgatou da **PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.441.430/0001-25, com sede na Praça Joca Rego, nº 121, Centro, Balsas/MA, mediante o pagamento da quantia de **R\$ 1.089,32 (um mil, oitenta e nove reais e trinta e dois centavos)** correspondente a 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor atual da propriedade plena, ficando extinto o emprazamento, e passando o imóvel da presente matrícula aforado ao adquirente, em plena propriedade. O imóvel foi avaliado pela Prefeitura deste Município em R\$ 43.573,04 (quarenta e três mil, quinhentos e setenta e três reais e quatro centavos). **PROTOCOLO:** nº 87.481, de 24/05/2022 15:23:38. **SELO** nº PRENOT0301065UBFG23MIBM5RP78, Total R\$ 35,73 Emol R\$ 32,21 FERC R\$ 0,96 FADEP R\$ 1,28 FEMP R\$ 1,28. **EMOLUMENTOS:** (Tab. 16.3.11) Total R\$ 774,40 Emol R\$ 697,67 FERC R\$ 20,93 FADEP R\$ 27,90 FEMP R\$ 27,90. **SELO** nº REGAVD030106C58M8JCIA23X8N76. **BALSAS/MA, 24 de Maio de 2022. ESCRIVENTE AUTORIZADO:**

R.3-31.424 - **COMPRA E VENDA. TRANSMITENTES:** **LUZIA BRILHANTE BESERRA**, auxiliar de serviço gerais, filha de Valdetrudes de Alencar Brilhante e Olga da Silva Brilhante, nascida em 05/07/1962, portadora da cédula de identidade RG nº 0218335320027-SESP-MA, e inscrita no CPF/MF sob o nº 365.056.923-04, Natural de Balsas/MA e, seu esposo **EUSEBIO DE ABREU BESERRA**, pedreiro, filho de Bento Neves Beserra e Rosa Patricia de Abreu Beserra, nascido em 13/08/1955, portador da cédula de identidade RG nº 039225272010-1-SESP-MA, e inscrito no CPF/MF sob o nº 401.207.163-72, Natural de Balsas/MA, ambos brasileiros, casados entre si sob o Regime de Comunhão Parcial de Bens, conforme certidão de casamento nº 889, fls. 112, livro nº 53, aos 23/10/1981, no Cartório Extrajudicial do 2º Ofício de Balsas/MA, residentes e domiciliados à Av. Brasil, nº 485, Bairro Potosi, Balsas/MA, legalmente representados por seu bastante procurador MAX JOSE DE ALMEIDA, adiante qualificado, nos termos do instrumento público de procuração lavrado no livro nº 205, fls. 194, ato nº 31744 aos 21/02/2022 neste Tabelionato. **ADQUIRENTE:** **CARAMELATTO SORVETES E ACAI INDUSTRIA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, e inscrita no CNPJ(MF) sob o nº 46.519.973/0001-32, com sede à Av Brasil, nº 485, Potosi, Balsas/MA, neste ato legalmente representado por seu sócio administrador MAX JOSE DE ALMEIDA, de nacionalidade Brasileira, solteiro, empresário, filho de Arrudes José de Almeida e Creusa Maria de Jesus Almeida, nascido em 17/04/1984, portador da cédula de identidade RG nº 0606751-SSP-TO, e inscrito no CPF/MF sob o nº 005.615.541-70, Natural de Araguaína/TO, residente e domiciliado à Rua Alameda dos Ipês, Quadra 01, Lote 07, Bairro Condomínio Prime Ville, Balsas/MA. **TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda de 06.07.2022, lavrada no 1º Tabelionato deste Município e Comarca de Balsas/MA, no Livro nº 267, fls. 104/105, Ato 20653. **OBJETO:** O imóvel da presente matrícula com todas as benfeitorias existentes quer averbadas ou não, devidamente resgatado o aforamento. **PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO:** O preço total da venda é de **R\$ 100.000,00 (cem mil reais)**, cuja importância os vendedores declaram ter recebido anteriormente através de transferência bancária, diretamente da compradora, pelo que lhes conferem plena, geral e irrevogável quitação de pagos e satisfeitos, para nada mais reclamarem a qualquer título ou pretexto. Foram apresentados os seguintes documentos: ITBI - Certificado o pagamento do imposto de transmissão inter-vivos incidentes sobre esta transcrição no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), Conforme Laudo de Avaliação de Guia de ITBI, com código de autenticidade nº CC62A29E6826682A1AF021F1FA6FF5EE, emitido aos 23/06/2022, e o IPTU - Relatório de DAM, emitido pela Prefeitura Municipal de Balsas/MA, por onde se constata que os IPTU's exercícios 2017 a 2022, estão devidamente pagos. **PROTOCOLO:** nº 88.123, de 13/07/2022 08:29:59. **SELO** nº PRENOT0301062KI5BQU88R8QJ738, Ato: 16.1 - Total R\$ 35,73 Emol R\$ 32,21 FERC R\$ 0,96 FADEP R\$ 1,28 FEMP R\$ 1,28. **EMOLUMENTOS:** (Tab.16.3.15) Total R\$ 1.887,90 Emol R\$ 1.700,82 FERC R\$ 51,02 FADEP R\$ 68,03 FEMP R\$ 68,03. **SELO** nº REGAVD030106Z5FUNH3J6D89RH61. **BALSAS/MA,**

*AS***15 de Julho de 2022. ESCRIVENTE AUTORIZADO:**

R.4-31.424 - **HIPOTECA CEDULAR DE 1º GRAU**. DEVEDOR/EMITENTE: MAX JOSÉ DE ALMEIDA - CPF. nº 005.615.541-70. CREDOR: BANCO DO BRASIL S/A - CNPJ. nº 00.000.000/7430-62, Agência NOVA BALSAS/MA. INTERVENIENTE GARANTIDOR: CAMELATTO SORVETES E ACAI INDUSTRIA LTDA - CNPJ: 46.519.973/0001-32. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula de Crédito Bancário nº 40/00433-3, emitida nesta Cidade de Balsas/MA, aos 26.10.2022. **VALOR:** R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais). **VENCIMENTO:** 01.09.2029. **TAXA DE JUROS:** devidos juros à taxa efetiva de 13 (treze) pontos percentuais ao ano, conforme a cláusula "Encargos Financeiros". **PRAÇA E FORMA DE PAGAMENTO:** O pagamento será efetuado na Praça de emissão do título objeto deste registro, em 07 (sete) prestações anuais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 01.09.2023, e a última em 01.09.2029, sendo a primeira até a sexta no valor nominal de R\$ 35.714,29 (trinta e cinco mil, setecentos e quatorze reais e vinte e nove centavos), e a sétima no valor nominal de R\$ 35.714,26 (trinta e cinco mil, setecentos e quatorze reais e vinte e seis centavos) cada uma acrescida de encargos financeiros apurados no período, obrigando-se a liquidar com a última, em 01.09.2029, todas as responsabilidades resultantes deste Título. **OBJETO DA GARANTIA:** O imóvel desta matrícula. **CONDIÇÕES:** As constantes do Instrumento ora registrado. **PROTOCOLO:** Nº 89.574 de 10.11.2022. **SELO:** nº PRENOT030106U3E92YCIYBIXR50, Ato: 16.1 - Total R\$ 35,73 Emol R\$ 32,21 FERC R\$ 0,96 FADEP R\$ 1,28 FEMP R\$ 1,28. **EMOLUMENTOS:** (Tab.16.45.19/16.13.1) - Total R\$ 4.381,79 Emol R\$ 3.947,57 FERC R\$ 118,42 FADEP R\$ 157,90 FEMP R\$ 157,90. **SELO DE FISCALIZAÇÃO:** CEDRUR0301068F22ZUL59W5FIH76. **ARQUIVAMENTO:** (Tab. 16.39) - Total R\$ 56,90 Emol R\$ 51,40 FERC R\$ 1,50 FADEP R\$ 2,00 FEMP R\$ 2,00. **SELO DE FISCALIZAÇÃO:** ARQUIV0301061ZXXBGCVEUF88F18. Arq. 25, P-55. BALSAS/MA, 10 de Novembro de 2022. **ESCRIVENTE AUTORIZADO:**

O texto anteriormente descrito é a transcrição fiel da matrícula Nº 31424, composta de 4 registros e/ou averbações. Até a presente data.

O referido é verdade e dou fé.  
Balsas/MA., 21 de Fevereiro de 2025.

*Donizete Santos da Silva*  
Escrivente Autorizada  
DONIZETE SANTOS DA SILVA  
ESCRIVENTE AUTORIZADO

23464  
Poder Judiciário - TJMA. Selo:  
CERINT030106ZB5ECIM7D71DP291,  
21/02/2025 15:28:00, Ato: 16.24.4, Parte(s):  
MARILEIA DA SILVA QUEIROZ, Total R\$  
96,90 Emol R\$ 87,31 FERC R\$ 2,61 FADEP  
R\$ 3,49 FEMP R\$ 3,49 Consulte em  
<https://selo.tjma.jus.br>



*Donizete Santos da Silva*  
Escrivente Autorizada

Donizete Santos da Silva  
Escrivente Autorizada

EM BRANCO

23464  
Poder Judiciário - TJMA. Selo:  
CERELE030106RPQ7IEVSW4089S50,  
21/02/2025 15:28:01, Ato: 16.24.4.1, Parte(s):  
MARILEIA DA SILVA QUEIROZ, Total R\$  
9,64 Emol R\$ 8,70 FERC R\$ 0,26 FADEP R\$  
0,34 FEMP R\$ 0,34 Consulte em  
<https://selo.tjma.jus.br>



*Donizete Santos da Silva*  
Escrivente Autorizada

EM BRANCO

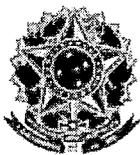
EM BRANCO

EM BRANCO *AS*

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO



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

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

**Nome: CAMELATTO SORVETES E ACAI INDUSTRIA LTDA**  
**CNPJ: 46.519.973/0001-32**

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que:

1. constam débitos administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) com exigibilidade suspensa nos termos do art. 151 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional (CTN), ou objeto de decisão judicial que determina sua desconsideração para fins de certificação da regularidade fiscal, ou ainda não vencidos; e
2. constam nos sistemas da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN) débitos inscritos em Dívida Ativa da União (DAU) com exigibilidade suspensa nos termos do art. 151 do CTN, ou garantidos mediante bens ou direitos, ou com embargos da Fazenda Pública em processos de execução fiscal, ou objeto de decisão judicial que determina sua desconsideração para fins de certificação da regularidade fiscal.

Conforme disposto nos arts. 205 e 206 do CTN, este documento tem os mesmos efeitos da certidão negativa.

Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

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

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.  
Emitida às 08:04:25 do dia 14/02/2025 <hora e data de Brasília>.  
Válida até 13/08/2025.

Código de controle da certidão: **C1D7.7EDD.C2F5.B731**  
Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

[Voltar](#)[Imprimir](#)

### Certificado de Regularidade do FGTS - CRF

**Inscrição:** 46.519.973/0001-32  
**Razão Social:** CARMELATTO SORVETES E ACAI INDUSTRIA LT  
**Endereço:** AVE BRASIL 485 / POTOSI / BALSAS / MA / 65800-000

A Caixa Econômica Federal, no uso da atribuição que lhe confere o Art. 7, da Lei 8.036, de 11 de maio de 1990, certifica que, nesta data, a empresa acima identificada encontra-se em situação regular perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS.

O presente Certificado não servirá de prova contra cobrança de quaisquer débitos referentes a contribuições e/ou encargos devidos, decorrentes das obrigações com o FGTS.

**Validade:** 06/02/2025 a 07/03/2025

**Certificação Número:** 2025020621346055384000

Informação obtida em 18/02/2025 15:19:52

A utilização deste Certificado para os fins previstos em Lei esta condicionada a verificação de autenticidade no site da Caixa:  
**[www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br)**

000078

BA



**PREFEITURA DE BALSAS**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS,  
PLANEJAMENTO E GESTÃO TRIBUTÁRIA  
Rua Professor Joca Rêgo, N°121, Centro – Balsas (MA)  
CNPJ: 06.441.430/0001- 25



### **CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS – CND**

**Número:** 00001569032025

**Data de expedição:** 06/02/2025 08:35:10

A Prefeitura do Município de Balsas – MA, por intermédio do departamento de arrecadação, **CERTIFICA** que o contribuinte **CAMELATTO SORVETES E ACAI INDUSTRIA LTDA** que possui o CNPJ **46.519.973/0001-32** abaixo qualificado, encontra-se em situação regular perante a FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL, não constando débitos referentes a Tributos municipais, inscritos ou não em Dívida Ativa, até a presente data.

Reserva-se o direito de a Fazenda Pública Municipal cobrar dívidas posteriormente comprovadas, hipótese prevista no Código Tributário Municipal.

**DADOS DA EMPRESA:**

**CNPJ:** 46.519.973/0001-32

**Razão Social:** CAMELATTO SORVETES E ACAI INDUSTRIA LTDA

**Endereço:** Avenida CIDADE NOVA - CAMELATTO SORVETES E ACAI

**Número:** 5

**Bairro:** EIXO CIDADE NOVA

**Município:** BALSAS

**Estado:** MA

**Regime tributário:**  
NORMAL

**Data de início de atividade:**  
20/05/2022

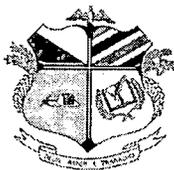
**Código de validação:** 0B27AA8D82C036E6E84F59679DBF1500

**Data de validade da certidão:** 07/05/2025

**Finalidade:** CND

000079

A



**PREFEITURA DE BALSAS**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS,  
PLANEJAMENTO E GESTÃO TRIBUTÁRIA  
Rua Professor Joca Rêgo, Nº121, Centro – Balsas (MA)  
CNPJ: 06.441.430/0001-25



## CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS DE IMÓVEL

**Número:** 00001569042025

**Data de expedição:** 06/02/2025 08:36:57

A Prefeitura do Município de Balsas – MA, por intermédio do departamento de arrecadação, CERTIFICA que o imóvel abaixo qualificado, encontra-se em situação regular perante a FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL, não constando débitos referentes a **Imposto Predial e Territorial Urbano-IPTU**, inscritos ou não em Dívida Ativa, até a presente data.

Reserva-se o direito de a Fazenda Pública Municipal cobrar dívidas posteriormente comprovadas, hipótese prevista no Código Tributário Municipal.

### DADOS DO IMÓVEL:

**Inscrição Imobiliária:** 000018735

**Endereço:** Avenida BRASIL    **Lote:** 0020

**Número:** 00485

**Quadra:** 185

**Bairro:** POTOSI

**CEP:** 65800000

**Complemento:**

### Proprietários:

46.519.973/0001-32 - CAMELATTO SORVETES E ACAI INDUSTRIA LTDA

### Outras informações:

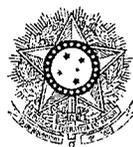
Área do Terreno: 391,00

Área Edificada: 270,00

**Código de validação:** FF96C7970BA7194010900D1FF1D15FFE

**Data de validade da certidão:** 07/05/2025

**Finalidade:** CND



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO

### **CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS**

Nome: CAMELATTO SORVETES E ACAI INDUSTRIA LTDA (MATRIZ E FILIAIS)  
CNPJ: 46.519.973/0001-32  
Certidão n°: 9250421/2025  
Expedição: 18/02/2025, às 15:20:30  
Validade: 17/08/2025 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **CAMELATTO SORVETES E ACAI INDUSTRIA LTDA (MATRIZ E FILIAIS)**, inscrito(a) no CNPJ sob o n° 46.519.973/0001-32, **NÃO CONSTA** como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas. Certidão emitida com base nos arts. 642-A e 883-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentados pelas Leis ns.º 12.440/2011 e 13.467/2017, e no Ato 01/2022 da CGJT, de 21 de janeiro de 2022. Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho. No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais. A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (<http://www.tst.jus.br>). Certidão emitida gratuitamente.

#### **INFORMAÇÃO IMPORTANTE**

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

**DESPACHO PARA ANÁLISE JURÍDICA DA CONTRATAÇÃO**

<b>DADOS DO PROCESSO</b>	
Nº PROCESSO ADMINISTRATIVO:	0201.10/2025
MODALIDADE:	Contratação por Inexigibilidade
ÓRGÃO REQUISITANTE:	Secretaria Municipal de Finanças, Planejamento e Gestão Tributária
OBJETO:	<b>Locação de imóvel, por inexigibilidade de licitação, destinado a abrigar o Almoxarifado Central</b> , em conformidade com o art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 e da Lei Federal nº 8.245/1991 e suas alterações posteriores.
VALOR ESTIMADO:	- Valor Mensal: R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais) - Valor Global: R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais)

Encaminho a essa egrégia Procuradoria Jurídica os autos do processo administrativo em acima referenciado, para controle prévio de legalidade mediante análise jurídica da contratação, nos termos do Art. 53, da Lei 14.133/2021, *in verbis*:

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

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

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

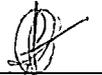
II - redigir sua manifestação em linguagem simples e compreensível e de forma clara e objetiva, com apreciação de todos os elementos indispensáveis à contratação e com exposição dos pressupostos de fato e de direito levados em consideração na análise jurídica;



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

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

Balsas - MA, 25 de fevereiro de 2025.



---

Caroline Alves Ribeiro  
Secretária Municipal de Licitações e Contratos



## PARECER JURÍDICO

**Processo Administrativo:** 0201.10/2025

**Requerente:** Secretaria Municipal de Finanças, Planejamento e Gestão Tributária.

**Assunto:** Contratação de empresa ou pessoa física, via inexigibilidade, para locação de imóvel destinado ao Almoarifado Central do Município de Balsas.

### **DIREITO ADMINISTRATIVO – LICITAÇÃO PÚBLICA – INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO – ARTIGO 74, INCISO V, DA LEI FEDERAL N.º 14.133, DE 2021. LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO ALMOXARIFADO CENTRAL DO MUNICÍPIO DE BALSAS. VIABILIDADE JURÍDICA.**

#### **I – RELATÓRIO**

Trata-se de solicitação de análise jurídica de processo que visa à contratação, por inexigibilidade de licitação, de locação de imóvel destinado ao Almoarifado Central do Município de Balsas.

Conforme descrito no Termo de Referência, a crescente demanda por armazenamento de materiais e produtos das diversas secretarias do Município de Balsas exige a urgente necessidade de um espaço físico mais amplo e estrategicamente localizado. A atual estrutura é insuficiente e inadequada, trazendo inúmeras dificuldades operacionais, conforme descrito no referido Termo.

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

O valor mensal da locação é de R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais) por 10 (dez) meses, totalizando R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais). O processo contém laudo de avaliação mercadológica para atestar a compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado local.

É o breve relatório.

#### **II – FUNDAMENTOS**

##### **II.1. DA REGULARIDADE DO PROCEDIMENTO**

O procedimento licitatório destina-se a garantir a observância do princípio constitucional da isonomia, a seleção da proposta mais vantajosa para a administração e a



promoção do desenvolvimento nacional sustentável e será processada e julgada em estrita conformidade com os princípios básicos da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, da vinculação ao instrumento convocatório, do julgamento objetivo e dos que lhes são correlatos.

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

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

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

A análise dos autos encaminhados à Procuradoria tem como objetivo avaliar a proposta de inexigibilidade de licitação para a locação de um imóvel destinado ao Almoarifado Central do Município de Balsas.

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

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

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

(...)

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

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

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

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





Com base no § 5º acima delineado, foram observados o cumprimento dos requisitos

no caso em análise:

1. **Avaliação prévia do bem:** O imóvel foi avaliado previamente quanto à sua estrutura, estado de conservação e custos de eventuais adaptações, sendo considerado adequado e vantajoso para atender às necessidades da Administração Municipal, conforme Laudo Técnico de Avaliação e Condição Estrutural e Laudo de Avaliação.

2. **Inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis:** Foi certificada, por meio de declaração emitida pelo Secretário Municipal de Administração e Recursos Humanos, a inexistência de imóveis pertencentes ao patrimônio público que atendam aos critérios estruturais, de localização e capacidade necessários para abrigar e centralizar as Secretarias e outros departamentos conforme descritas no termo de referência.

3. **Justificativa da singularidade do imóvel:** O imóvel em questão é o único identificado no mercado local que possui as características necessárias, incluindo área total de 506,46 m<sup>2</sup>, estilo galpão industrial, localização estratégica, infraestrutura viária adequada, estacionamento, permitindo assim a centralização de todos os materiais em um único local, facilitando o controle e a gestão do estoque e facilitando os processos de recebimento, armazenamento e distribuição de materiais, bem como minimizará os custos com transporte, armazenagem e perdas de materiais.

Há laudo de avaliação que atesta que o valor de R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais) mensais é compatível com os preços praticados no mercado local.

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

Importante mencionar que os casos de contratação direta não dispensam, em regra, a observância de um procedimento formal prévio, como a apuração e comprovação das hipóteses de dispensa ou inexigibilidade de licitação, por meio de decisão administrativa que atenda o art. 72 da Lei n. 14.133/2021:

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;



*AB*

- III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;
- IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;
- V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;
- VI - razão da escolha do contratado;
- VII - justificativa de preço;
- VIII - autorização da autoridade competente.

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

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

Outrossim, há de se ressaltar que a divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) é condição indispensável para a eficácia do contrato e seus aditamentos e deverá ocorrer no prazo de 10 (dez) dias úteis, no caso de contratação direta (art. 94 da Lei 14.133/2021).

## II.2. DA MINUTA DO CONTRATO

Com relação ao Contrato de Locação em que o Poder Público seja locatário a previsão contida no art. 95 da Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos é a seguinte:

Art. 95. O instrumento de contrato é obrigatório, salvo nas seguintes hipóteses, em que a Administração poderá substituí-lo por outro instrumento hábil, como carta-contrato, nota de empenho de despesa, autorização de compra ou ordem de execução de serviço:

- I - dispensa de licitação em razão de valor,
- II - compras com entrega imediata e integral dos bens adquiridos e dos quais não resultem obrigações futuras, inclusive quanto a assistência técnica, independentemente de seu valor.

§ 1º Às hipóteses de substituição do instrumento de contrato, aplica-se, no que couber, o disposto no art. 92 desta Lei.

§ 2º É nulo e de nenhum efeito o contrato verbal com a Administração, salvo o de pequenas compras ou o de prestação de serviços de pronto pagamento, assim entendidos aqueles de valor não superior a R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Considerando-se, pois, que o contrato de locação com o Poder Público não consubstancia uma das exceções à obrigatoriedade do contrato, entendemos necessário e salutar a celebração de contrato formal entre as partes, dispondo acerca de seus direitos e deveres.

*MP*

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

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

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



18

- XVII- a obrigação de o contratado cumprir as exigências de reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social e para aprendiz;
- XVIII- o modelo de gestão do contrato, observados os requisitos definidos em regulamento;
- XIX- os casos de extinção.

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

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

### III – CONCLUSÃO

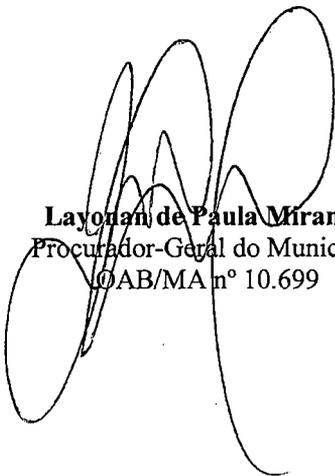
Diante do exposto, com fundamento nos artigos 72, art. 74, inciso V, bem como a adequação da minuta contratual com o artigo 92 da Lei 14.133/2021 **opino pela viabilidade jurídica** da celebração de contrato de locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, V, da Lei n.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

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

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

**É o parecer.**

**Balsas/MA, 25 de fevereiro de 2025.**



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



*[Handwritten signature]*

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

**CONSIDERANDO** que a documentação e informações colacionadas aos autos do processo administrativo em epígrafe, e com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021;

**CONSIDERANDO** restou justificado a razão de escolha do contratado;

**CONSIDERANDO** ficou demonstrado que os preços praticados pelo contratado são compatíveis com os preços de mercado;

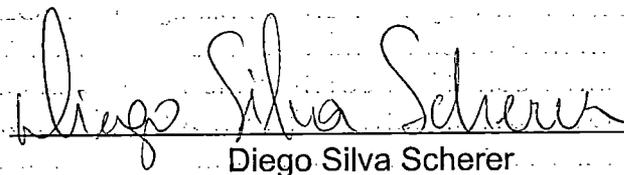
**CONSIDERANDO** que o contratado cumpre plenamente os requisitos de habilitação exigidos no Termo de Referência, bem como sua Proposta Comercial atende as especificações do objeto pretendido, e;

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

**AUTORIZO** a Inexigibilidade de Licitação nº 11/2025 para Locação de imóvel destinado a abrigar as instalações do Almoxarifado Central, em conformidade com as disposições estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, conforme PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0201.10/2025, cuja contratação deverá ser celebrada com o locador CAMELATTO SORVETES E ACAI INDUSTRIA LTDA, CNPJ nº 46.519.973/0001-32, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Alameda dos Ipês, Qda. 01, Lt. 07, Condomínio Prime Ville, Balsas – MA, representada por Max José de Almeida, portador do CPF nº 005.615.541-70. A contratação terá seu valor global no importe de R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais), em conformidade com a proposta apresentada.

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

Balsas - MA, 12 de março de 2025.



Diego Silva Scherer

Secretaria Municipal de Finanças, Planejamento e Gestão Tributária



**TERMO DE ADJUDICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO DO PREGÃO ELETRÔNICO Nº 010/2025 - SRP**

A SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO e atribuições legais, com base nas informações constantes no termo de adjudicação da licitação na modalidade Pregão Eletrônico nº PE 010/2025 e de acordo com o que dispõe o artigo 71, inciso IV da Lei Federal nº 14.133/21 e suas alterações, resolvem homologar o objeto: *Contratação de empresa aquisição parcelada de gêneros alimentícios perecíveis e não-perecíveis para atender a demanda da alimentação escolar para o ano letivo do município de Arame - MA, conforme especificações do Termo de Referência, ANEXO I deste Edital. As empresas: M. I. COMERCIO E SERVIÇOS LTDA, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 30.655.090/0001-10, com sede na Rua 8, Sala 31 PAV, nº 1, Bairro Cohatrac III, São Luís - MA, CEP 65.054-583, por intermédio de seu representante legal, a Sra. ILANNA NAZARE CALDAS SANTOS RODRIGUES, portador do CPF nº \*\*\*.\*\*\*973-71, vencedora dos itens -3 - 6 - 7 - 9 - 10 - 11 - 13 - 14 - 20 - 21 - 22, com proposta apresentada no valor de R\$ 873.851,00 (oitocentos setenta três mil, oitocentos cinquenta um reais), MONTEIRO DISTRIBUIDORA LTDA, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 15.661.771/0001-05, com sede na Rua.10, quadra 10-A Residencial.Pinheiros, nº 92, Bairro.Turu, São Luís - MA, CEP: 65.064-427, por intermédio de seu representante legal a Sra. CLEICIANE MONTEIRO ALVES, portador do CPF nº \*\*\*.\*\*\*.223-89, vencedora dos itens - 4 - 5 - 8 - 12 - 16 - 17 - 18 - 19, com proposta apresentada no valor de R\$ 3.195.265,00 (três milhões, cento noventa cinco mil, duzentos sessenta cinco reais) e ND COMERCIO LTDA devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 40.723.350/0001-09, com sede na Rua Projetada 170, nº 20, Bairro Ipasa, São Luís - MA, CEP: 65.061-000, por intermédio de seu representante legal o Sr. JOÃO CARLOS PEREIRA DUTRA NETO, portador do CPF nº \*\*\*.\*\*\*.023-72, vencedora dos itens - 1 - 2 - 15 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31, com proposta apresentada no valor de R\$ 792.257,00 (setecentos noventa dois mil, duzentos cinquenta sete reais). ELIZEU CHAVES ALBUQUERQUE - Secretário Municipal de Educação. Arame - MA, 11 de abril de 2025.*

Publicado por: ANDRÉ VINÍCIUS LIMA ALBUQUERQUE  
Código identificador: e816107245d221f3a640197028f5a69c

**PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS**

**AUTORIZAÇÃO PARA CONTRATAÇÃO DIRETA - DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 15/2025**

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

<b>DADOS DO PROCESSO</b>	
Nº PROCESSO ADMINISTRATIVO	3103.01/2025
Nº PROCESSO DE CONTRATAÇÃO	15/2025
MODALIDADE	DISPENSA DE LICITAÇÃO
ÓRGÃO REQUISITANTE	SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS, PLANEJAMENTO E GESTÃO TRIBUTÁRIA
OBJETO	CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS SOB DEMANDA, MEDIANTE ORDEM DE FORNECIMENTO/SERVIÇO, VISANDO À ELABORAÇÃO, ATUALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DO LAUDO TÉCNICO DAS CONDIÇÕES AMBIENTAIS DE TRABALHO (LTCAT) E DO PERFIL PROFISSIONÁRIO PREVIDENCIÁRIO (PPP) NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE BALSAS/MA.
VALOR	R\$ 62.080,00 (sessenta e dois mil e oitenta reais)

**CONSIDERANDO** que a documentação e informações colacionadas aos autos do processo administrativo em epígrafe, e com fundamento no art. 75, inciso II, Lei 14.133/2021;  
**CONSIDERANDO** restou justificado a razão de escolha do contratado;  
**CONSIDERANDO** ficou demonstrado que os preços praticados pelo contratado são compatíveis com os preços de mercado;  
**CONSIDERANDO** que o contratado cumpre plenamente os requisitos de habilitação exigidos no Termo de Referência, bem como sua Proposta Comercial atende as especificações do objeto pretendido, e;  
**CONSIDERANDO** a manifestação favorável do órgão de assessoramento jurídico, quanto ao atendimento dos requisitos exigidos para a presente contratação;  
**AUTORIZO** a Dispensa de Licitação nº 15/2025 para CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS

SOB DEMANDA, MEDIANTE ORDEM DE FORNECIMENTO/SERVIÇO, VISANDO À ELABORAÇÃO, ATUALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DO LAUDO TÉCNICO DAS CONDIÇÕES AMBIENTAIS DE TRABALHO (LTCAT) E DO PERFIL PROFISSIONÁRIO PREVIDENCIÁRIO (PPP) NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE BALSAS/MA, nos termos do art. 75, inciso II, Lei 14.133/2021, conforme **PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 3103.01/2025**, cujo contratação deverá ser celebrada com a empresa BRAGA DE OLIVEIRA LTDA, CNPJ Nº 50.963.501/0001-41, pessoa jurídica de direito privado, com sede na R. EST. DO ARAÇAGY, S/N, BAIRRO ARAÇAGY, SÃO JOSE DE RIBAMAR - MA, CEP 65.110-000, representada por VIVIANE BRAGA DE OLIVEIRA, portador do CPF nº 890.547.093-91. A contratação terá seu valor global no importe de R\$ 62.080,00 (Sessenta e dois mil e oitenta reais), em conformidade com a proposta apresentada.  
Ao Setor de Contratos da Secretaria de Licitações e Contratos para confecção do Termo Contratual.  
Balsas - MA, 10 de abril de 2025.

Diego Silva Scherer

Secretaria Municipal de Finanças, Planejamento e Gestão tributária

Publicado por: SAMARA LOPES PEREIRA  
Código identificador: ddd4dd8c106bfca001b3c8ba74e6bf30

**AUTORIZAÇÃO PARA CONTRATAÇÃO DIRETA - INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 11/2025**

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

**CONSIDERANDO** que a documentação e informações colacionadas aos autos do processo administrativo em epígrafe, e com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021;  
**CONSIDERANDO** restou justificado a razão de escolha do contratado;  
**CONSIDERANDO** ficou demonstrado que os preços praticados pelo contratado são compatíveis com os preços de mercado;  
**CONSIDERANDO** que o contratado cumpre plenamente os requisitos de habilitação exigidos no Termo de Referência, bem como sua Proposta Comercial atende as especificações do objeto pretendido, e;  
**CONSIDERANDO** a manifestação favorável do órgão de assessoramento jurídico, quanto ao atendimento dos requisitos exigidos para a presente contratação;  
**AUTORIZO** a Inexigibilidade de Licitação nº 11/2025 para Locação de imóvel destinado a abrigar as instalações do Almoxarifado Central, em conformidade com as disposições estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, conforme PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 0201.10/2025, cujo contratação deverá ser celebrada com o locador CAMELLATO SORVETES E ACAI INDUSTRIA LTDA, CNPJ nº 46.519.973/0001-32, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Alameda dos Ipês, Qda. 01, Lt. 07, Condomínio Prime Ville, Balsas - MA, representada por Max José de Almeida, portador do CPF nº 005.615.541-70. A contratação terá seu valor global no importe de R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais), em conformidade com a proposta apresentada.  
Ao Setor de Contratos da Secretaria de Licitações e Contratos para confecção do Termo Contratual.  
Balsas - MA, 12 de março de 2025.

Diego Silva Scherer

Secretaria Municipal de Finanças, Planejamento e Gestão Tributária

Publicado por: SAMARA LOPES PEREIRA  
Código identificador: 2c3a133d9f87e42b81bc17c15b705a3e

**AUTORIZAÇÃO PARA CONTRATAÇÃO DIRETA - INEXIGIBILIDADE**