



## EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO N.º 02/2025

PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 238;264;328/2025

SECRETARIA MUNICIPAL DE DE SAÚDE E SANEAMENTO, EDUCAÇÃO E ASSISTÊNCIA SOCIAL.

### 1. DISPOSIÇÕES GERAIS

1.1. O Município de Santo Antônio dos Lopes, por meio das Secretarias Municipais de Saúde e Saneamento, Educação e Assistência Social, torna público o presente EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO para **locação de imóveis** destinados ao funcionamento de suas unidades administrativas e operacionais, conforme previsto no **Termo de Referência** e nas condições estabelecidas neste edital, nos termos da **Lei Federal nº 14.133/2021**.

1.2. O presente Chamamento Público tem como objetivo **convocar proprietários de imóveis** interessados em disponibilizar espaços que atendam às especificações de localização, estrutura e requisitos técnicos, para firmar **contrato de locação com a Administração Pública**.

1.3. O procedimento será conduzido por meio da **Comissão de Contratação de Licitação**, designada para este fim.

1.4. Este edital e seus anexos encontram-se disponíveis no site oficial do Município e na sede da Secretarias Municipais de Saúde e Saneamento, Educação e Assistência Social.

---

### 2. OBJETO

2.1. O objeto deste Chamamento Público é a **locação de imóveis** para as finalidades detalhadas no **Termo de Referência (Anexo I)**

2.2. As especificações de cada imóvel, incluindo localização, metragem e infraestrutura necessária, estão detalhadas no **Termo de Referência (Anexo I)**.

---

### 3. REQUISITOS MÍNIMOS PARA PARTICIPAÇÃO

3.1. Poderão participar **pessoas físicas ou jurídicas**, proprietárias de imóveis que atendam aos requisitos descritos no **Termo de Referência**.

3.2. Os imóveis ofertados deverão:



- Estar localizados nos bairros especificados para cada unidade;
  - Possuir infraestrutura compatível com a atividade a ser exercida;
  - Apresentar condições de segurança, acessibilidade e habitabilidade;
  - Estar livres de ônus que impeçam sua locação.
- 

#### **4. DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA**

4.1. Os interessados deverão apresentar os seguintes documentos:

- **Proposta Comercial** conforme modelo do **Anexo II**;
- **Cópia da matrícula atualizada** do imóvel (ou contrato de compra e venda);
- **Certidão Negativa de Débitos Municipais, Estaduais e Federais**;
- **Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT)**;
- **Certidão de Regularidade Fiscal junto à Receita Federal**;
- **Planta baixa e fotos do imóvel**.

4.2. A ausência de qualquer um dos documentos exigidos poderá resultar na inabilitação do proponente.

---

#### **5. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO**

5.1. A avaliação dos imóveis será realizada pela **Comissão de Contratação de Licitação**, que considerará os seguintes critérios:

- Adequação à finalidade pública;
- Localização estratégica e acessibilidade;
- Condições estruturais e de segurança;
- Compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado.

5.2. Poderá ser realizada vistoria técnica nos imóveis para verificação das condições declaradas pelo proponente.

---

#### **6. PRAZO E FORMA DE ENTREGA DAS PROPOSTAS**

6.1. Os interessados deverão protocolar suas propostas e documentação **até 28 de março de 2025, às 12:00 horas**, na sala da CCL (comissão de contratação de licitação), situada a BR-135 - POSTÃO, Santo Antônio dos Lopes - MA, 65730-000.

6.2. As propostas deverão ser entregues em **envelope lacrado**, identificado com o nome do interessado e a referência ao presente Chamamento Público.



---

## 7. RESULTADO E FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO

7.1. O resultado da seleção será divulgado no site oficial do Município e no Diário Oficial do Município.

7.2. Os imóveis selecionados serão objeto de **contrato de locação**, conforme minuta do **Anexo III**.

7.3. O contrato terá duração inicial de **12 meses**, podendo ser prorrogado nos termos da legislação vigente.

---

## 8. DISPOSIÇÕES FINAIS

8.1. A participação neste Chamamento Público não garante direito adquirido à celebração do contrato de locação, que dependerá da análise e seleção dos imóveis apresentados.

8.2. O Município reserva-se o direito de **revogar ou anular este processo** caso sejam identificadas irregularidades ou razões de interesse público que justifiquem tal medida.

8.3. Dúvidas e esclarecimentos poderão ser solicitados pelo e-mail: **licitacao@stoantoniiodoslopes.ma.gov.br** ou presencialmente na CCL (comissão de contratação de licitação).

---

### ANEXOS:

- **Anexo I - Termo de Referência**
- **Anexo II - Modelo de Proposta Comercial**
- **Anexo III - Minuta do Contrato de Locação**

---

Santo Antônio dos Lopes/MA, 28 de fevereiro de 2025.

Blenda Cristina Costa Araújo  
Secretaria Municipal de Saúde e Saneamento

Hadilla da Silva Campos Borges  
Secretária Municipal de Assistência Social

Inoan Silva da Fonseca  
Secretário Municipal de Educação



## ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA

### TERMO DE REFERÊNCIA

#### LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

##### 1.OBJETO

Este Termo de Referência tem por objeto a locação de imóveis destinados a abrigar as instalações da **Secretaria de Assistência Social, Juventude e Trabalho**, do **Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS)**, do **Conselho Tutelar**, do **Serviço de Convivência**, do **Programa do Leite** e do **Departamento da Juventude** conforme as necessidades e requisitos descritos neste documento, em atendimento à Lei nº 14.133/2021 e demais normativos aplicáveis.

##### 2.JUSTIFICATIVA

A locação dos imóveis justifica-se pela necessidade de proporcionar infraestrutura adequada ao funcionamento da Secretaria da **Secretaria de Assistência Social, Juventude e Trabalho**, garantindo a execução eficiente de suas atividades e o atendimento eficaz à população. Considerando a diversidade de demandas operacionais da Secretaria, a locação de múltiplos imóveis, com diferentes localizações e dimensões, visa atender às especificidades de cada setor ou serviço prestado, otimizando a logística, a acessibilidade e a distribuição estratégica dos espaços.

Além disso, a medida observa os princípios da eficiência, economicidade e interesse público, uma vez que permite a escolha de imóveis que melhor se adequem às necessidades da administração, reduzindo custos operacionais e garantindo ambientes funcionais para servidores e cidadãos. A descentralização dos espaços possibilita maior capilaridade no atendimento e contribui para a melhoria dos serviços prestados, atendendo às diretrizes de planejamento e gestão pública.

##### *2.1. Contexto e Necessidade da Locação*

O município de **Santo Antonio dos Lopes/Maranhão** apresenta uma oferta limitada de imóveis que atendam simultaneamente aos requisitos de infraestrutura, localização estratégica e regularização documental. Essa escassez decorre de fatores como:

- **Falta de imóveis devidamente registrados** junto ao cartório de imóveis e órgãos competentes;
- **Dificuldades na regularização fundiária e documental**, comuns em cidades menores e regiões menos urbanizadas;
- **Déficit de imóveis comerciais e institucionais disponíveis**, já que grande parte dos imóveis locais são de uso residencial ou informal;
- **Alto custo e complexidade na adaptação de imóveis existentes** para atender às exigências da administração pública, como acessibilidade, segurança e adequação estrutural.



Diante desse cenário, a administração pública se vê obrigada a adotar soluções que viabilizem a locação de imóveis que, **mesmo não possuindo plena regularização documental, possam atender às necessidades operacionais da entidade** e garantir a prestação contínua e eficiente dos serviços públicos.

## *2.2. Alternativas Analisadas*

Foram avaliadas diversas alternativas para suprir a necessidade de espaço físico para a administração pública, incluindo:

1. **Aquisição de imóvel próprio** – Alternativa inviável no momento, em razão dos altos custos de aquisição e necessidade de investimentos adicionais em infraestrutura.
2. **Construção de novo imóvel** – Alternativa que demanda longo prazo para execução e planejamento orçamentário específico, o que não atende à necessidade imediata.
3. **Reforma de imóveis públicos existentes** – Alternativa não viável, pois não há imóveis disponíveis que possam ser adaptados sem custos excessivos ou sem comprometer o atendimento ao público.
4. **Locação de imóvel parcialmente regularizado** – A melhor solução no cenário atual, permitindo que a administração pública tenha um espaço adequado, desde que atendidos critérios mínimos de infraestrutura e segurança.

## *2.3. Critérios para a Locação de Imóveis não Totalmente Regularizados*

Diante da limitação de imóveis regularizados na cidade, a administração pública adotará critérios flexíveis para a seleção do imóvel, garantindo que:

- O imóvel possua **estrutura física adequada** para acomodar as atividades do órgão, sem comprometer a segurança e acessibilidade dos usuários;
- O proprietário **demonstre esforços para regularização**, apresentando documentação mínima necessária e compromisso formal de adequação dentro do prazo contratual;
- O valor da locação seja **compatível com os preços praticados no mercado local**, conforme avaliação técnica e laudo de valor de mercado;
- O imóvel atenda às **exigências essenciais de acessibilidade, segurança e funcionamento**, ainda que sua documentação não esteja totalmente regularizada.

## *2.4. Conclusão*

A locação de imóvel, mesmo diante das dificuldades de regularização imobiliária no município, é **a única alternativa viável e imediata** para garantir que a administração pública disponha de um espaço adequado para a execução de suas atividades. Essa medida visa preservar o interesse público, assegurar a continuidade dos serviços e evitar prejuízos à população.

Por fim, ressalta-se que o órgão **seguirá os princípios da economicidade, eficiência e transparência** na escolha do imóvel, adotando os meios cabíveis para minimizar os impactos da falta de regularização fundiária na região e buscando garantir, sempre que possível, a adequação documental dos imóveis locados.



A escolha pelo modelo de **Chamada Pública** se baseia no artigo 6º, inciso XLIII: credenciamento: processo administrativo de chamamento público em que a Administração Pública convoca interessados em prestar serviços ou fornecer bens para que, preenchidos os requisitos necessários, se credenciem no órgão ou na entidade para executar o objeto quando convocados e artigo 74º, inciso V da Lei nº 14.133/2021, que permite a locação de imóvel para atender necessidades da administração pública, observados os critérios de adequação do espaço, localização e custos compatíveis com os valores de mercado.

### **3. LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS**

#### **3.1 SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, JUVENTUDE E TRABALHO**

O imóvel deverá atender aos seguintes critérios mínimos:

- Localização: **Centro**;
- Área mínima construída: **150m<sup>2</sup>**;
- Infraestrutura necessária: **Mínimo de 8 salas, área livre e 2 banheiros**;
- Regularidade: imóvel deve estar em condições de uso imediato;
- Condições de segurança e acessibilidade, em conformidade com as normas da legislação vigente.

#### **3.2 CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**

O imóvel deverá atender aos seguintes critérios mínimos:

- Localização: **Centro**;
- Área mínima construída: **150m<sup>2</sup>**;
- Infraestrutura necessária: **Mínimo de 5 salas e 1 banheiro**;
- Regularidade: imóvel deve estar em condições de uso imediato;
- Condições de segurança e acessibilidade, em conformidade com as normas da legislação vigente.

#### **3.3 CONSELHO TUTELAR**

O imóvel deverá atender aos seguintes critérios mínimos:

- Localização: **Centro**;
- Área mínima construída: **200m<sup>2</sup>**;
- Infraestrutura necessária: **Mínimo de 3 salas, área livre e 1 banheiro**;
- Regularidade: imóvel deve estar em condições de uso imediato;
- Condições de segurança e acessibilidade, em conformidade com as normas da legislação vigente.



### 3.4 SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA

O imóvel deverá atender aos seguintes critérios mínimos:

- Localização: **Centro**;
- Área mínima construída: **700m<sup>2</sup>**;
- Infraestrutura necessária: **Mínimo de 3 salas, área livre, espaço para recepção e 2 banheiros**;
- Regularidade: imóvel deve estar em condições de uso imediato;
- Condições de segurança e acessibilidade, em conformidade com as normas da legislação vigente.

### 3.4 PROGRAMA DO LEITE

O imóvel deverá atender aos seguintes critérios mínimos:

- Localização: **Bairro Santo Antonio**;
- Área mínima construída: **120m<sup>2</sup>**;
- Infraestrutura necessária: **Mínimo de 2 salas, área de serviço e 1 banheiro**;
- Regularidade: imóvel deve estar em condições de uso imediato;
- Condições de segurança e acessibilidade, em conformidade com as normas da legislação vigente.

### 3.5 DEPARTAMENTO DA JUVENTUDE

O imóvel deverá atender aos seguintes critérios mínimos:

- Localização: **Bairro São Vicente**;
- Área mínima construída: **70m<sup>2</sup>**;
- Infraestrutura necessária: **Mínimo 1 sala, copa/cozinha, área livre e 1 banheiro**;
- Regularidade: imóvel deve estar em condições de uso imediato;
- Condições de segurança e acessibilidade, em conformidade com as normas da legislação vigente.

## 4. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO

A seleção do imóvel será feita com base nos seguintes critérios:

1. **Adequação ao objeto** – O imóvel deve atender às necessidades funcionais da administração pública;
2. **Localização estratégica** – Proximidade a órgãos públicos, facilidade de acesso e transporte público;
3. **Condições estruturais** – Imóvel em boas condições de conservação, sem necessidade de grandes reformas;



4. **Compatibilidade com valores de mercado** – O valor da locação deve estar dentro dos limites estabelecidos por laudo técnico de avaliação imobiliária;
5. **Regularidade documental** – O proprietário deve apresentar documentação que comprove a titularidade e a regularidade do imóvel.

## 5. DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA

Os interessados devem apresentar os seguintes documentos:

- Proposta detalhada contendo descrição do imóvel, metragem e condições da locação;
- Cópia do contrato de compra e venda ou matrícula atualizada do imóvel;
- Certidões negativas de débitos municipais, estaduais e federais;
- Comprovação de regularidade junto à Receita Federal e à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (Certidão Conjunta de Débitos Relativos a Tributos Federais e Dívida Ativa da União);
- Planta baixa do imóvel.

## 6. PRAZO E CONDIÇÕES DA LOCAÇÃO

- Prazo: O contrato terá vigência de **12 meses**, podendo ser prorrogado nos termos da legislação vigente;
- Valor da locação: Será definido com base na avaliação do mercado imobiliário e nas propostas apresentadas;
- Forma de pagamento: O pagamento será realizado mediante empenho e observando as normas financeiras da administração pública.

## 7. DISPOSIÇÕES FINAIS

- A administração pública reserva-se o direito de não celebrar contrato caso nenhuma das propostas atenda aos critérios estabelecidos;
- O contrato será formalizado nos termos da Lei nº 14.133/2021, respeitando os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência;
- Dúvidas e esclarecimentos poderão ser solicitados pelo e-mail: **licitacao@stoantoniadoslopes.ma.gov.br** ou presencialmente no endereço: **Br 135, s/n, Centro, Santo Antonio dos Lopes/MA.**



## TERMO DE REFERÊNCIA

### LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

#### 1.OBJETO

Este Termo de Referência tem por objeto a locação de imóveis destinados a abrigar as instalações da **Secretaria de Educação**, da **Creche**, do **Rui Barbosa – Anexo 01**, do **Rui Barbosa – Anexo 01** do **Núcleo de Educação**, da **Creche (Lagoa Nova)**, e da **Biblioteca** conforme as necessidades e requisitos descritos neste documento, em atendimento à Lei nº 14.133/2021 e demais normativos aplicáveis.

#### 2.JUSTIFICATIVA

A locação dos imóveis justifica-se pela necessidade de proporcionar infraestrutura adequada ao funcionamento da Secretaria da **Secretaria de Educação**, garantindo a execução eficiente de suas atividades e o atendimento eficaz à população. Considerando a diversidade de demandas operacionais da Secretaria, a locação de múltiplos imóveis, com diferentes localizações e dimensões, visa atender às especificidades de cada setor ou serviço prestado, otimizando a logística, a acessibilidade e a distribuição estratégica dos espaços.

Além disso, a medida observa os princípios da eficiência, economicidade e interesse público, uma vez que permite a escolha de imóveis que melhor se adequem às necessidades da administração, reduzindo custos operacionais e garantindo ambientes funcionais para servidores e cidadãos. A descentralização dos espaços possibilita maior capilaridade no atendimento e contribui para a melhoria dos serviços prestados, atendendo às diretrizes de planejamento e gestão pública.

##### *2.1. Contexto e Necessidade da Locação*

O município de **Santo Antonio dos Lopes/Maranhão** apresenta uma oferta limitada de imóveis que atendam simultaneamente aos requisitos de infraestrutura, localização estratégica e regularização documental. Essa escassez decorre de fatores como:

- **Falta de imóveis devidamente registrados** junto ao cartório de imóveis e órgãos competentes;
- **Dificuldades na regularização fundiária e documental**, comuns em cidades menores e regiões menos urbanizadas;
- **Déficit de imóveis comerciais e institucionais disponíveis**, já que grande parte dos imóveis locais são de uso residencial ou informal;
- **Alto custo e complexidade na adaptação de imóveis existentes** para atender às exigências da administração pública, como acessibilidade, segurança e adequação estrutural.

Diante desse cenário, a administração pública se vê obrigada a adotar soluções que viabilizem a locação de imóveis que, **mesmo não possuindo plena regularização documental, possam atender às necessidades operacionais da entidade** e garantir a prestação contínua e eficiente dos serviços públicos.



## 2.2. Alternativas Analisadas

Foram avaliadas diversas alternativas para suprir a necessidade de espaço físico para a administração pública, incluindo:

5. **Aquisição de imóvel próprio** – Alternativa inviável no momento, em razão dos altos custos de aquisição e necessidade de investimentos adicionais em infraestrutura.
6. **Construção de novo imóvel** – Alternativa que demanda longo prazo para execução e planejamento orçamentário específico, o que não atende à necessidade imediata.
7. **Reforma de imóveis públicos existentes** – Alternativa não viável, pois não há imóveis disponíveis que possam ser adaptados sem custos excessivos ou sem comprometer o atendimento ao público.
8. **Locação de imóvel parcialmente regularizado** – A melhor solução no cenário atual, permitindo que a administração pública tenha um espaço adequado, desde que atendidos critérios mínimos de infraestrutura e segurança.

## 2.3. Critérios para a Locação de Imóveis não Totalmente Regularizados

Diante da limitação de imóveis regularizados na cidade, a administração pública adotará critérios flexíveis para a seleção do imóvel, garantindo que:

- O imóvel possua **estrutura física adequada** para acomodar as atividades do órgão, sem comprometer a segurança e acessibilidade dos usuários;
- O proprietário **demonstre esforços para regularização**, apresentando documentação mínima necessária e compromisso formal de adequação dentro do prazo contratual;
- O valor da locação seja **compatível com os preços praticados no mercado local**, conforme avaliação técnica e laudo de valor de mercado;
- O imóvel atenda às **exigências essenciais de acessibilidade, segurança e funcionamento**, ainda que sua documentação não esteja totalmente regularizada.

## 2.4. Conclusão

A locação de imóvel, mesmo diante das dificuldades de regularização imobiliária no município, é **a única alternativa viável e imediata** para garantir que a administração pública disponha de um espaço adequado para a execução de suas atividades. Essa medida visa preservar o interesse público, assegurar a continuidade dos serviços e evitar prejuízos à população.

Por fim, ressalta-se que o órgão **seguirá os princípios da economicidade, eficiência e transparência** na escolha do imóvel, adotando os meios cabíveis para minimizar os impactos da falta de regularização fundiária na região e buscando garantir, sempre que possível, a adequação documental dos imóveis locados.

A escolha pelo modelo de **Chamada Pública** se baseia no artigo 6º, inciso XLIII: credenciamento: processo administrativo de chamamento público em que a Administração Pública convoca interessados em prestar serviços ou fornecer bens para que, preenchidos os requisitos necessários, se credenciem no órgão ou na entidade para executar o objeto quando



convocados e artigo 74º, inciso V da Lei nº 14.133/2021, que permite a locação de imóvel para atender necessidades da administração pública, observados os critérios de adequação do espaço, localização e custos compatíveis com os valores de mercado.

### **3. LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS**

#### **3.1 SECRETARIA DE EDUCAÇÃO**

O imóvel deverá atender aos seguintes critérios mínimos:

- Localização: **Centro**;
- Área mínima construída: **220m<sup>2</sup>**;
- Infraestrutura necessária: **Mínimo de 10 salas, 2 banheiros, área para recepção, e cozinha/copa.**
- Regularidade: imóvel deve estar em condições de uso imediato;
- Condições de segurança e acessibilidade, em conformidade com as normas da legislação vigente.

#### **3.2 CRECHE**

O imóvel deverá atender aos seguintes critérios mínimos:

- Localização: **Centro**;
- Área mínima construída: **250m<sup>2</sup>**;
- Infraestrutura necessária: **Mínimo de 4 salas, 2 banheiros, área para recepção, área livre e cozinha/copa.**
- Regularidade: imóvel deve estar em condições de uso imediato;
- Condições de segurança e acessibilidade, em conformidade com as normas da legislação vigente.

#### **3.3 RUI BARBOSA – ANEXO 01**

O imóvel deverá atender aos seguintes critérios mínimos:

- Localização: **Povoado Centro dos Rodrigues**;
- Área mínima construída: **100m<sup>2</sup>**;
- Infraestrutura necessária: **Mínimo de 3 salas, 2 banheiros, espaço para arquivos e área de serviço.**
- Regularidade: imóvel deve estar em condições de uso imediato;
- Condições de segurança e acessibilidade, em conformidade com as normas da legislação vigente.

#### **3.4 RUI BARBOSA – ANEXO 02**

O imóvel deverá atender aos seguintes critérios mínimos:

- Localização: **Povoado Centro dos Rodrigues**;
- Área mínima construída: **60m<sup>2</sup>**;



- Infraestrutura necessária: **Mínimo de 2 salas, 2 banheiros, espaço para arquivos e cozinha/copa.**
- Regularidade: imóvel deve estar em condições de uso imediato;
- Condições de segurança e acessibilidade, em conformidade com as normas da legislação vigente.

### 3.5 NÚCLEO DE EDUCAÇÃO

O imóvel deverá atender aos seguintes critérios mínimos:

- Localização: **Bairro Santo Antonio;**
- Área mínima construída: **160m<sup>2</sup>;**
- Infraestrutura necessária: **Mínimo de 4 salas, 1 banheiro, área para recepção, e cozinha/copa.**
- Regularidade: imóvel deve estar em condições de uso imediato;
- Condições de segurança e acessibilidade, em conformidade com as normas da legislação vigente

### 3.6 CRECHE LAGOA NOVA

O imóvel deverá atender aos seguintes critérios mínimos:

- Localização: **Povoado Lagoa Nova;**
- Área mínima construída: **250m<sup>2</sup>;**
- Infraestrutura necessária: **Mínimo de 3 salas, 2 banheiros, espaço para depósito, área livre e cozinha/copa.**
- Regularidade: imóvel deve estar em condições de uso imediato;
- Condições de segurança e acessibilidade, em conformidade com as normas da legislação vigente

### 3.7 BIBLIOTECA

O imóvel deverá atender aos seguintes critérios mínimos:

- Localização: **Centro;**
- Área mínima construída: **100m<sup>2</sup>;**
- Infraestrutura necessária: **Mínimo de 1 sala administrativa, 1 banheiro e salão de no mínimo 70m<sup>2</sup>.**
- Regularidade: imóvel deve estar em condições de uso imediato;
- Condições de segurança e acessibilidade, em conformidade com as normas da legislação vigente.

## 4. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO

A seleção do imóvel será feita com base nos seguintes critérios:

6. **Adequação ao objeto** – O imóvel deve atender às necessidades funcionais da administração pública;



7. **Localização estratégica** – Proximidade a órgãos públicos, facilidade de acesso e transporte público;
8. **Condições estruturais** – Imóvel em boas condições de conservação, sem necessidade de grandes reformas;
9. **Compatibilidade com valores de mercado** – O valor da locação deve estar dentro dos limites estabelecidos por laudo técnico de avaliação imobiliária;
10. **Regularidade documental** – O proprietário deve apresentar documentação que comprove a titularidade e a regularidade do imóvel.

## **5. DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA**

Os interessados devem apresentar os seguintes documentos:

- Proposta detalhada contendo descrição do imóvel, metragem e condições da locação;
- Cópia do contrato de compra e venda ou matrícula atualizada do imóvel;
- Certidões negativas de débitos municipais, estaduais e federais;
- Comprovação de regularidade junto à Receita Federal e à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (Certidão Conjunta de Débitos Relativos a Tributos Federais e Dívida Ativa da União);
- Planta baixa do imóvel.

## **6. PRAZO E CONDIÇÕES DA LOCAÇÃO**

- Prazo: O contrato terá vigência de **12 meses**, podendo ser prorrogado nos termos da legislação vigente;
- Valor da locação: Será definido com base na avaliação do mercado imobiliário e nas propostas apresentadas;
- Forma de pagamento: O pagamento será realizado mediante empenho e observando as normas financeiras da administração pública.

## **7. DISPOSIÇÕES FINAIS**

- A administração pública reserva-se o direito de não celebrar contrato caso nenhuma das propostas atenda aos critérios estabelecidos;
- O contrato será formalizado nos termos da Lei nº 14.133/2021, respeitando os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência;
- Dúvidas e esclarecimentos poderão ser solicitados pelo e-mail: **licitacao@stoantoniadoslopes.ma.gov.br** ou presencialmente no endereço: **Br 135, s/n, Centro, Santo Antonio dos Lopes/MA.**



## TERMO DE REFERÊNCIA

### LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

#### 1.OBJETO

Este Termo de Referência tem por objeto a locação de imóveis destinados a abrigar as instalações da **Secretaria de Saúde e Saneamento**, do **Centro de Especialidades Médicas**, do **Centro de Saúde da Mulher**, da **Vigilância Sanitária**, da **Vigilância Epidemiológica** e do **Centro de Autismo, EMULTI + Farmácia** conforme as necessidades e requisitos descritos neste documento, em atendimento à Lei nº 14.133/2021 e demais normativos aplicáveis.

#### 2.JUSTIFICATIVA

A locação dos imóveis justifica-se pela necessidade de proporcionar infraestrutura adequada ao funcionamento da Secretaria da **Secretaria de Saúde e Saneamento**, garantindo a execução eficiente de suas atividades e o atendimento eficaz à população. Considerando a diversidade de demandas operacionais da Secretaria, a locação de múltiplos imóveis, com diferentes localizações e dimensões, visa atender às especificidades de cada setor ou serviço prestado, otimizando a logística, a acessibilidade e a distribuição estratégica dos espaços.

Além disso, a medida observa os princípios da eficiência, economicidade e interesse público, uma vez que permite a escolha de imóveis que melhor se adequem às necessidades da administração, reduzindo custos operacionais e garantindo ambientes funcionais para servidores e cidadãos. A descentralização dos espaços possibilita maior capilaridade no atendimento e contribui para a melhoria dos serviços prestados, atendendo às diretrizes de planejamento e gestão pública.

##### *2.1. Contexto e Necessidade da Locação*

O município de **Santo Antonio dos Lopes/Maranhão** apresenta uma oferta limitada de imóveis que atendam simultaneamente aos requisitos de infraestrutura, localização estratégica e regularização documental. Essa escassez decorre de fatores como:

- **Falta de imóveis devidamente registrados** junto ao cartório de imóveis e órgãos competentes;
- **Dificuldades na regularização fundiária e documental**, comuns em cidades menores e regiões menos urbanizadas;
- **Déficit de imóveis comerciais e institucionais disponíveis**, já que grande parte dos imóveis locais são de uso residencial ou informal;
- **Alto custo e complexidade na adaptação de imóveis existentes** para atender às exigências da administração pública, como acessibilidade, segurança e adequação estrutural.

Diante desse cenário, a administração pública se vê obrigada a adotar soluções que viabilizem a locação de imóveis que, **mesmo não possuindo plena regularização documental, possam atender às necessidades operacionais da entidade** e garantir a prestação contínua e eficiente dos serviços públicos.



## 2.2. Alternativas Analisadas

Foram avaliadas diversas alternativas para suprir a necessidade de espaço físico para a administração pública, incluindo:

9. **Aquisição de imóvel próprio** – Alternativa inviável no momento, em razão dos altos custos de aquisição e necessidade de investimentos adicionais em infraestrutura.
10. **Construção de novo imóvel** – Alternativa que demanda longo prazo para execução e planejamento orçamentário específico, o que não atende à necessidade imediata.
11. **Reforma de imóveis públicos existentes** – Alternativa não viável, pois não há imóveis disponíveis que possam ser adaptados sem custos excessivos ou sem comprometer o atendimento ao público.
12. **Locação de imóvel parcialmente regularizado** – A melhor solução no cenário atual, permitindo que a administração pública tenha um espaço adequado, desde que atendidos critérios mínimos de infraestrutura e segurança.

## 2.3. Critérios para a Locação de Imóveis não Totalmente Regularizados

Diante da limitação de imóveis regularizados na cidade, a administração pública adotará critérios flexíveis para a seleção do imóvel, garantindo que:

- O imóvel possua **estrutura física adequada** para acomodar as atividades do órgão, sem comprometer a segurança e acessibilidade dos usuários;
- O proprietário **demonstre esforços para regularização**, apresentando documentação mínima necessária e compromisso formal de adequação dentro do prazo contratual;
- O valor da locação seja **compatível com os preços praticados no mercado local**, conforme avaliação técnica e laudo de valor de mercado;
- O imóvel atenda às **exigências essenciais de acessibilidade, segurança e funcionamento**, ainda que sua documentação não esteja totalmente regularizada.

## 2.4. Conclusão

A locação de imóvel, mesmo diante das dificuldades de regularização imobiliária no município, é **a única alternativa viável e imediata** para garantir que a administração pública disponha de um espaço adequado para a execução de suas atividades. Essa medida visa preservar o interesse público, assegurar a continuidade dos serviços e evitar prejuízos à população.

Por fim, ressalta-se que o órgão **seguirá os princípios da economicidade, eficiência e transparência** na escolha do imóvel, adotando os meios cabíveis para minimizar os impactos da falta de regularização fundiária na região e buscando garantir, sempre que possível, a adequação documental dos imóveis locados.

A escolha pelo modelo de **Chamada Pública** se baseia no artigo 6º, inciso XLIII: credenciamento: processo administrativo de chamamento público em que a Administração Pública convoca interessados em prestar serviços ou fornecer bens para que, preenchidos os requisitos necessários, se credenciem no órgão ou na entidade para executar o objeto quando



convocados e artigo 74º, inciso V da Lei nº 14.133/2021, que permite a locação de imóvel para atender necessidades da administração pública, observados os critérios de adequação do espaço, localização e custos compatíveis com os valores de mercado.

### 3. LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS

#### 3.1 SECRETARIA DE SAÚDE E SANEAMENTO

O imóvel deverá atender aos seguintes critérios mínimos:

- Localização: **Bairro São Vicente;**
- Área mínima construída: **200m<sup>2</sup>;**
- Infraestrutura necessária: **Mínimo de 4 salas, 2 banheiros, copa/cozinha e área de depósito.**
- Regularidade: imóvel deve estar em condições de uso imediato;
- Condições de segurança e acessibilidade, em conformidade com as normas da legislação vigente.

#### 3.2 CENTRO DE ESPECIALIDADES MÉDICAS

O imóvel deverá atender aos seguintes critérios mínimos:

- Localização: **Centro;**
- Área mínima construída: **150m<sup>2</sup>;**
- Infraestrutura necessária: **Mínimo de 2 salas, 2 banheiros, área para recepção, sala para copa/cozinha e área de serviço;**
- Regularidade: imóvel deve estar em condições de uso imediato;
- Condições de segurança e acessibilidade, em conformidade com as normas da legislação vigente.

#### 3.3 CENTRO DE SAÚDE DA MULHER

O imóvel deverá atender aos seguintes critérios mínimos:

- Localização: **Centro;**
- Área mínima construída: **170m<sup>2</sup>;**
- Infraestrutura necessária: **Mínimo de 3 salas, 2 banheiros, área para recepção, sala para copa/cozinha e área de serviço;**
- Regularidade: imóvel deve estar em condições de uso imediato;
- Condições de segurança e acessibilidade, em conformidade com as normas da legislação vigente.

#### 3.4 VIGILÂNCIA SANITÁRIA

O imóvel deverá atender aos seguintes critérios mínimos:

- Localização: **Bairro Eliseu Ramos;**
- Área mínima construída: **120m<sup>2</sup>;**
- Infraestrutura necessária: **Mínimo de 2 salas, 1 banheiro, área para recepção, sala para copa/cozinha e área de serviço.**



- Regularidade: imóvel deve estar em condições de uso imediato;
- Condições de segurança e acessibilidade, em conformidade com as normas da legislação vigente.

### 3.5 VIGILÂNCIA EPIDEMIOLÓGICA

O imóvel deverá atender aos seguintes critérios mínimos:

- Localização: **Centro**;
- Área mínima construída: **200m<sup>2</sup>**;
- Infraestrutura necessária: **Mínimo de 4 salas, 2 banheiros, copa/cozinha e área livre.**
- Regularidade: imóvel deve estar em condições de uso imediato;
- Condições de segurança e acessibilidade, em conformidade com as normas da legislação vigente

### 3.6 CENTRO DE AUTISMO, EMULTI + FARMÁCIA

O imóvel deverá atender aos seguintes critérios mínimos:

- Localização: **Centro**;
- Área mínima construída: **380m<sup>2</sup>**;
- Infraestrutura necessária: **Espaço suficiente para instalações de divisórias em drywall.**
- Regularidade: imóvel deve estar em condições de uso imediato;
- Condições de segurança e acessibilidade, em conformidade com as normas da legislação vigente

## 4. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO

A seleção do imóvel será feita com base nos seguintes critérios:

11. **Adequação ao objeto** – O imóvel deve atender às necessidades funcionais da administração pública;
12. **Localização estratégica** – Proximidade a órgãos públicos, facilidade de acesso e transporte público;
13. **Condições estruturais** – Imóvel em boas condições de conservação, sem necessidade de grandes reformas;
14. **Compatibilidade com valores de mercado** – O valor da locação deve estar dentro dos limites estabelecidos por laudo técnico de avaliação imobiliária;
15. **Regularidade documental** – O proprietário deve apresentar documentação que comprove a titularidade e a regularidade do imóvel.

## 5. DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA

Os interessados devem apresentar os seguintes documentos:

- Proposta detalhada contendo descrição do imóvel, metragem e condições da locação;
- Cópia do contrato de compra e venda ou matrícula atualizada do imóvel;
- Certidões negativas de débitos municipais, estaduais e federais;



Prefeitura de  
**SANTO ANTÔNIO  
DOS LOPES**  
GESTÃO DE VERDADE. FUTURO DE PROSPERIDADE.

- Comprovação de regularidade junto à Receita Federal e à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (Certidão Conjunta de Débitos Relativos a Tributos Federais e Dívida Ativa da União);
- Planta baixa e fotos do imóvel.

## **6. PRAZO E CONDIÇÕES DA LOCAÇÃO**

- Prazo: O contrato terá vigência de **12 meses**, podendo ser prorrogado nos termos da legislação vigente;
- Valor da locação: Será definido com base na avaliação do mercado imobiliário e nas propostas apresentadas;
- Forma de pagamento: O pagamento será realizado mediante empenho e observando as normas financeiras da administração pública.

## **7. DISPOSIÇÕES FINAIS**

- A administração pública reserva-se o direito de não celebrar contrato caso nenhuma das propostas atenda aos critérios estabelecidos;
- O contrato será formalizado nos termos da Lei nº 14.133/2021, respeitando os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência;
- Dúvidas e esclarecimentos poderão ser solicitados pelo e-mail: **licitacao@stoantoniodoslopes.ma.gov.br** ou presencialmente no endereço: **Br 135, s/n, Centro, Santo Antonio dos Lopes/MA**



## ANEXO II – MODELO DE PROPOSTA COMERCIAL

À COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE [NOME DO MUNICÍPIO] [ENDEREÇO COMPLETO]

**Assunto: Proposta para Locação de Imóvel**

Eu, [NOME DO PROPONENTE], (pessoa física/jurídica), inscrito no CPF/CNPJ nº [NÚMERO], residente/sediado à [ENDEREÇO COMPLETO], venho por meio desta apresentar **proposta de locação de imóvel**, nos seguintes termos:

### 1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

1.1. Endereço completo do imóvel: [INFORMAR]

1.2. Características gerais:

- Área total do imóvel: [m<sup>2</sup>]
- Área construída: [m<sup>2</sup>]
- Infraestrutura disponível: (**exemplo: salas, banheiros, cozinha, garagem, acessibilidade, entre outros**)
- Condições de uso: (**se já está pronto para ocupação ou precisa de ajustes**)

1.3. Finalidade do uso do imóvel: (**exemplo: funcionamento de unidade de saúde, escola, sede administrativa etc.**)

---

### 2. VALOR DA LOCAÇÃO

2.1. Valor mensal do aluguel proposto: R\$ [VALOR]

2.2. Forma de pagamento: **Depósito bancário/Transferência** até o **20º (vigésimo) dia** do mês subsequente ao vencido.

2.3. Índice de reajuste: **IGP-DI/FGV** ou outro permitido em lei, conforme previsto no contrato.

---

### 3. DOCUMENTAÇÃO ANEXADA

Anexo à presente proposta, seguem os seguintes documentos obrigatórios:

- Cópia da **Matrícula Atualizada** do imóvel (ou contrato de compra e venda);



- Certidão Negativa de Débitos Municipais, Estaduais e Federais;
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT);
- Planta baixa;
- Laudo de Vistoria de Entrada (caso aplicável);
- Comprovante de conta bancária para recebimento dos pagamentos.

---

#### **4. DECLARAÇÕES E COMPROMISSOS**

Declaro, sob as penas da lei, que:

4.1. O imóvel apresentado nesta proposta **está regular e atende aos requisitos necessários** para a finalidade de sua utilização.

4.2. Estou ciente de que a proposta apresentada **não gera direito automático à contratação**, estando sujeita à análise e aprovação pela Administração Pública.

4.3. Comprometo-me a fornecer todas as adequações e documentos exigidos caso minha proposta seja selecionada.

---

#### **5. DADOS DO PROPONENTE**

- **Nome/Razão Social:** [NOME COMPLETO]
- **CPF/CNPJ:** [NÚMERO]
- **Endereço:** [ENDEREÇO COMPLETO]
- **E-mail:** [E-MAIL]
- **Telefone:** [NÚMERO]

[LOCAL], [DATA]

Atenciosamente,

[ASSINATURA]

[NOME DO PROPONENTE]



## ANEXO III - MINUTA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

### CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE [NOME DO MUNICÍPIO] E [NOME DO LOCADOR]

Pelo presente instrumento particular, de um lado, o **MUNICÍPIO DE [NOME DO MUNICÍPIO]**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº [CNPJ], com sede na [ENDEREÇO], doravante denominado **LOCATÁRIA**, representado por seu Prefeito Municipal, [NOME DO PREFEITO], e, de outro lado, **[NOME DO LOCADOR]**, pessoa [física ou jurídica], inscrita no CPF/CNPJ sob o nº [NÚMERO], com sede/residência na [ENDEREÇO], doravante denominado **LOCADOR**, têm justo e contratado o seguinte:

---

#### 1. OBJETO DO CONTRATO

1.1. O presente contrato tem por objeto a **locação do imóvel** situado na [ENDEREÇO DO IMÓVEL], destinado ao funcionamento de [ESPECIFICAR A FINALIDADE, ETC.].

1.2. O imóvel deverá atender às especificações de infraestrutura, segurança e acessibilidade, conforme previsto no Termo de Referência e Laudo de Vistoria de Entrada (LVE).

---

#### 2. ENTREGA E RECEBIMENTO DO IMÓVEL

2.1. O imóvel será recebido provisoriamente pela LOCATÁRIA, mediante **Laudo de Vistoria de Entrada (LVE)** e **Termo de Recebimento**, assinado por ambas as partes no prazo de 15 (quinze) dias após a comunicação do LOCADOR.

2.2. O imóvel será recebido definitivamente no prazo de até 60 (sessenta) dias, por comissão designada, mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências contratuais.

2.3. O LOCADOR se obriga a corrigir quaisquer irregularidades ou divergências apontadas, sem ônus para a LOCATÁRIA.

---

#### 3. VIGÊNCIA

3.1. O presente contrato terá vigência de **12 (doze) meses**, contados a partir da sua assinatura e publicação, podendo ser prorrogado conforme os termos da Lei nº 14.133/2021.

3.2. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá comunicar por escrito à LOCATÁRIA com antecedência mínima de **180 (cento e oitenta) dias**.



3.3. O imóvel somente poderá ser ocupado pela LOCATÁRIA após a emissão do **HABITE-SE**, quando necessário, e vistoria técnica de adequação.

---

#### **4. VALOR E PAGAMENTO**

4.1. O aluguel será de **R\$ [VALOR]**, devido por mês vencido e pago até o **20º (vigésimo) dia** do mês subsequente, mediante depósito na conta bancária do LOCADOR.

4.2. O pagamento do aluguel somente ocorrerá após: a) Entrega das chaves; b) Emissão do Laudo de Vistoria de Entrada; c) Apresentação do **HABITE-SE**, se aplicável.

4.3. Nos dois primeiros meses do exercício orçamentário, eventuais atrasos na distribuição de recursos não gerarão mora ou correção monetária contra a LOCATÁRIA.

4.4. O atraso no pagamento, salvo responsabilidade da LOCATÁRIA, acarretará juros moratórios de **0,5% ao mês**, além de correção pelo **IGP-DI/FGV**.

---

#### **5. REAJUSTE E REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO**

5.1. O aluguel poderá ser reajustado anualmente com base no Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (**IGP-DI/FGV**) ou outro índice substitutivo.

5.2. O LOCADOR poderá requerer reequilíbrio econômico-financeiro em caso de fatores imprevistos que alterem significativamente as condições iniciais do contrato, conforme **art. 124, II, “d” da Lei nº 14.133/2021**.

---

#### **6. RESPONSABILIDADES DAS PARTES**

6.1. O LOCADOR será responsável por: a) Custear tributos, taxas, encargos condominiais e seguro do imóvel; b) Executar obras de manutenção estrutural necessárias; c) Disponibilizar o imóvel conforme exigências contratuais e legais.

6.2. A LOCATÁRIA será responsável por: a) Manter o imóvel conservado e em bom uso; b) Realizar pequenos reparos de uso cotidiano; c) Pagar pontualmente o aluguel e demais encargos previstos no contrato.

---

#### **7. RESCISÃO E SANÇÕES**

