

Comunicação Interna Nº 01/2026 – DIRETORIA GERAL

Ao Exmo. Senhor Defensor Público-Geral do Estado do Maranhão

Sr. Gabriel Santana Furtado Soares

Assunto: Abertura de Procedimento Administrativo para Aquisição de Terreno.

Exmo. Senhor Defensor Público-Geral,

Por meio da presente Comunicação Interna, vem esta Diretoria Geral, respeitosamente, solicitar a abertura de procedimento administrativo com vistas à aquisição de terreno situado nas imediações do prédio-sede desta Defensoria Pública, em atenção às demandas institucionais identificadas e devidamente fundamentadas a seguir.

Inicialmente, cumpre contextualizar a situação que motiva o presente pedido. Conforme os autos do Processo nº 0002352.110000943.0.2025, foi contratada empresa especializada para avaliação de imóvel com área mínima de 9.225 m², com o objetivo de subsidiar tecnicamente eventual futura aquisição. O referido processo foi instaurado a partir da Comunicação Interna nº 388/2025 – DPGE/MA, que estabeleceu os parâmetros e critérios para a deflagração de procedimento voltado ao plano de expansão da sede desta instituição.

A pretendida aquisição insere-se no contexto do crescimento institucional verificado nos últimos anos. Em 2022, o quadro funcional era composto por aproximadamente 622 colaboradores, entre membros, servidores, estagiários e terceirizados, ao passo que, na presente data, esse número atingiu 851 pessoas, representando um aumento de cerca de 37% no período. Tal evolução reflete o fortalecimento institucional da Defensoria Pública e a ampliação de sua capacidade de atendimento à população.

Importa registrar que, ao tempo da aquisição do imóvel atual, em 2020, as instalações mostravam-se plenamente adequadas às necessidades então existentes, condição que, ainda se mantém para o atendimento das demandas atuais da instituição.

Contudo, o crescimento institucional verificado, aliado às diretrizes do planejamento estratégico e à previsão de implantação de novos núcleos e setores administrativos, evidencia a necessidade de expansão gradual da estrutura física, a fim de assegurar o adequado desenvolvimento das atividades no médio e longo prazo. Trata-se, portanto, de medida de



caráter planejado e preventivo, voltada à preparação institucional para o crescimento projetado.

A proximidade do terreno pretendido com a sede atual constitui, nesse contexto, fator estratégico relevante, na medida em que assegura a continuidade operacional das atividades administrativas e finalísticas, preserva a logística já consolidada e garante o acesso facilitado ao público assistido.

Ademais, comunicações da Diretoria Geral e da Divisão de Material e Patrimônio apontam demandas estruturais que, embora atualmente administráveis, encontram limitações no espaço físico disponível, tais como a ampliação do estacionamento interno, para garantir maior segurança aos assistidos e servidores e a acomodação das unidades móveis; a expansão do almoxarifado; bem como a implantação de arquivo central. Ressalte-se que a limitação física do imóvel atual restringe ampliações estruturais mais significativas no próprio terreno.

Além disso, há projetos institucionais em fase de planejamento que demandarão espaço físico adicional, dentre os quais se destacam: implantação de hub de inovação e tecnologia, voltado ao desenvolvimento de soluções que ampliem a eficiência dos defensores e servidores e melhorem o atendimento à população; espaço próprio para a Assessoria de Comunicação, com estúdio; instalações adequadas para a Escola Superior, contemplando as atividades formativas e de capacitação; auditório com maior capacidade; setor de qualidade de vida funcional; Gabinete de Segurança Institucional; e Central de Libras. Todos esses projetos integram o planejamento estratégico de crescimento desta instituição e não encontram viabilidade no espaço existente.

Antes de se cogitar a aquisição onerosa, esta Defensoria Pública diligenciou junto a órgãos públicos com vistas à possível doação de imóvel, conforme registrado nos Ofícios nº 111/2024, nº 112/2024 – DPGE e nº 198/2025 – DPGE. As respostas obtidas indicaram a inexistência de bens disponíveis que atendessem aos requisitos técnicos e de localização estabelecidos, o que inviabilizou essa alternativa.

Diante desse cenário, esta Diretoria Geral, em conjunto com a 2ª Subdefensoria-Geral e a Supervisão de Monitoramento e Avaliação das Atividades Administrativas, identificou a possibilidade de aquisição de dois lotes localizados em frente ao prédio da sede, cujos valores por metro quadrado se mostram compatíveis com os parâmetros definidos na avaliação constante do Processo SEI nº 0002352.110000933.0.2025. Após as tratativas preliminares realizadas com os proprietários, verificou-se a viabilidade de aquisição por valor compatível com a mediana da avaliação.



Diante do exposto, verifica-se que a eventual aquisição do referido terreno constitui medida estratégica, alinhada ao planejamento institucional, voltada a assegurar, de forma gradual e responsável, as condições físicas necessárias à expansão futura da Defensoria Pública do Estado do Maranhão, ao aprimoramento dos serviços prestados à população e à modernização de sua estrutura administrativa.

Ante o exposto, solicita-se a Vossa Excelência a abertura de procedimento administrativo para o prosseguimento das medidas necessárias à aquisição dos referidos lotes, com fundamento nos estudos técnicos e nas gestões já realizadas.

Atenciosamente,

São Luís, 26 de março de 2026.



Luís Otávio Rodrigues de Moraes Filho
30/03/2026 16:28:35
Assinado digitalmente.

Luís Otávio Rodrigues de Moraes Filho
Diretor Geral – DPE/MA

ASSINADO DIGITALMENTE. PARA VALIDAR ESTE DOCUMENTO ACESSE:
<https://intranet.ma.def.br/validar?c=0eb7d781-3001-408e-b25e-ebe7302e6303>





À Sua Excelência, o Defensor Público-Geral do Estado do Maranhão,

A Divisão de Material e Patrimônio da Defensoria Pública do Estado do Maranhão vem, por meio deste, apresentar a necessidade de ampliação do espaço físico destinado ao almoxarifado, atualmente com uma área de 117m².

O referido espaço não tem suportado a crescente demanda de armazenamento de materiais e insumos necessários ao funcionamento da sede da Defensoria Pública. A limitação de espaço tem impactado diretamente na organização, logística e controle de estoque, dificultando a adequada gestão dos materiais e podendo comprometer a eficiência dos serviços prestados.

Diante disso, faz-se imprescindível a ampliação do almoxarifado, garantindo uma infraestrutura adequada para o armazenamento seguro e eficiente dos materiais, além de possibilitar uma melhor disposição dos itens e otimização dos processos internos.

Dessa forma, submetemos à consideração de Vossa Excelência a presente solicitação para avaliação e adoção das providências necessárias para viabilizar a referida ampliação, assegurando melhores condições para o desempenho das atividades da Divisão de Materiais e Almoxarifado e, conseqüentemente, da Defensoria Pública do Estado do Maranhão.

Atenciosamente,

Yêda Carvalho Rodrigues
Chefe da Divisão de Material e Patrimônio
Matrícula: 2745206



Yêda Carvalho Rodrigues
17/03/2025 15:59:15
Documento assinado digitalmente.

ASSINADO DIGITALMENTE. PARA VALIDAR ESTE DOCUMENTO ACESSE:
<https://intranet.ma.def.br/validar?c=aae55475-1968-42a3-83de-5e8163026438>



OFÍCIO Nº 110/2024 - DPGE

São Luís/MA, 17 de fevereiro de 2024

A Sua Excelência, o Senhor
Guilberth Marinho Garcês
Secretário de Estado de Administração - SEAD

Assunto: Solicitação de Doação de Terreno para Ampliação da Defensoria Pública.

Senhor Secretário,

A Defensoria Pública do Estado do Maranhão, vem respeitosamente solicitar a Vossa Excelência a doação de um terreno, com as características abaixo especificadas, com o objetivo de viabilizar a ampliação de suas instalações e aprimorar o atendimento à população maranhense.

Os requisitos essenciais para a escolha do terreno, incluem área mínima de 3.500,00 m², localização próxima à sede da Defensoria Pública, conformidade com o zoneamento municipal e características físicas favoráveis, como um relevo preferencialmente plano e a ausência de edificações existentes.

A ampliação da Defensoria Pública é de suma importância para garantir o acesso à justiça e a defesa dos direitos dos cidadãos maranhenses, especialmente daqueles em situação de vulnerabilidade.

Na sede da DPEMA trabalham mais de 800 colaboradores diariamente, e no ano de 2024 foram realizados mais de 70 mil atendimentos.

Diante do exposto, contamos com a sensibilidade e apoio de Vossa Excelência para a realização desta importante iniciativa em prol da sociedade maranhense. Caso seja inviável o atendimento, solicitamos a indicação da impossibilidade da doação.

Certos de sua atenção e colaboração, reiteramos nossos votos de estima e consideração.

Atenciosamente,

GABRIEL SANTANA FURTADO SOARES
Defensor Público-Geral do Estado do Maranhão

Avenida Júnior Coimbra, S/N, Renascença II, São Luís - MA, CEP: 65.077-969
Telefone: (98) 3221-1343 – Fax (98) 3231-0958
www.dpe.ma.def.br





ESTADO DO MARANHÃO
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO

Ofício nº 1752/2025 - GAB/SEAD

São Luís/MA, data da assinatura eletrônica.

A Sua Excelência o Senhor
GABRIEL SANTANA FURTADO SOARES
Defensor Público-Geral do Estado do Maranhão
Avenida Júnior Coimbra, s/n, Renascença II

Senhor Defensor,

Após cumprimentá-lo, e em resposta ao Ofício nº 110/2024-DPGE, através do qual Vossa Excelência solicita a doação de um terreno com área mínima de 3.500,00m², próximo à sede da Defensoria Pública, no Renascença II, informamos que Equipe da SAMOP, realizou uma pesquisa no Sistema de Cadastro de Imóveis desta SEAD, não sendo localizado nenhum imóvel de propriedade do Estado naquela proximidade, o que torna inviável o atendimento do seu pleito.

Informamos, ainda, que as áreas próximas ao prédio da DPEMA, pertencem ao acervo do Fundo Estadual de Pensão e Aposentadoria – FEPA.

Atenciosamente,

Guilberth Marinho Garcês
Secretário de Estado da Administração

Av. Jerônimo de Albuquerque, Edifício Clodomir Milet, s/nº, Calhau - São Luís/MA. - Bairro Calhau. São Luís - MA -
CEP 65074-220

- <https://www.portaldoservidor.ma.gov.br/>



Documento assinado eletronicamente por **GUILBERTH MARINHO GARCÊS, SECRETÁRIO DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO**, em 22/05/2025, às 17:05, conforme art. 4º da Lei Federal nº 14.063.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.ma.gov.br/autenticidade> informando o código verificador **7698617** e o código CRC **4457B869**.

OFÍCIO Nº 112/2024 - DPGE

São Luís/MA, 17 de fevereiro de 2024

A Sua Excelência, o Senhor

JORGE LUÍS PINTO

Superintendência do Patrimônio da União no Maranhão (SPU/MA)

Rua Oswaldo Cruz, nº 1618, Ed. Sede Órgãos Regionais do Ministério da Fazenda -

Canto da Fabril - São Luís/MA CEP: 65.020-251

spuma@economia.gov.br

Assunto: Solicitação de Doação de Terreno para Ampliação da Defensoria Pública.

Excelentíssimo Senhor Governador,

A Defensoria Pública do Estado do Maranhão, vem respeitosamente solicitar a Vossa Excelência a doação de um terreno, com as características abaixo especificadas, com o objetivo de viabilizar a ampliação de suas instalações e aprimorar o atendimento à população maranhense.

Os requisitos essenciais para a escolha do terreno, incluem área mínima de 3.500,00 m², localização próxima à sede da Defensoria Pública, conformidade com o zoneamento municipal e características físicas favoráveis, como um relevo preferencialmente plano e a ausência de edificações existentes.

A ampliação da Defensoria Pública é de suma importância para garantir o acesso à justiça e a defesa dos direitos dos cidadãos maranhenses, especialmente daqueles em situação de vulnerabilidade.

Na sede da DPEMA trabalham mais de 800 colaboradores diariamente, e no ano de 2024 foram realizados mais de 70 mil atendimentos.

Diante do exposto, contamos com a sensibilidade e apoio de Vossa Excelência para a realização desta importante iniciativa em prol da sociedade maranhense. Caso seja inviável o atendimento, solicitamos a indicação da impossibilidade da doação.

Certos de sua atenção e colaboração, reiteramos nossos votos de estima e consideração.

Atenciosamente,

GABRIEL SANTANA FURTADO SOARES

Defensor Público-Geral do Estado do Maranhão

Avenida Júnior Coimbra, S/N, Renascença II, São Luís - MA, CEP: 65.077-969

Telefone: (98) 3221-1343 – Fax (98) 3231-0958

www.dpe.ma.def.br





Ministério de Planejamento, Orçamento e Gestão
Secretaria de Patrimônio da União

DECLARAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE

Consulta Prévia No: MA-0020/2025	Data da solicitação da Consulta Prévia: 20/03/2025
Código de Verificação: 0ea4090a-fcba-441e-aaa0-d9b2a910448d	
Data de Emissão Declaração de Indisponibilidade: 20/03/2025	
Validade da Declaração de Indisponibilidade: 20/03/2026	
Resultado da Consulta Prévia: Não existem imóveis no Patrimônio da União disponíveis com as características solicitadas	

Orgão/Entidade Requerente

Administração: Indireta	CNPJ: 00.820.295/0001-42
Esfera: Estadual	Endereço: Avenida Júnior Coimbra, Quadra 21, Lote 02,
Poder: Executivo	CEP: 65.075-696
Entidade/Orgão: DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO	Estado: MA
	Município: São Luís

DADOS DA SOLICITAÇÃO

Finalidade

Tema: Administração Pública Uso: Sede/unidade administrativa
Política/programa governamental:

Característica solicitadas do imóvel

País: Brasil	Área do Terreno: 3500 até 4000
Estado: MA	Área Construída: 0 até 0
Município: São Luís	Observações: Relevo preferencialmente plano e a ausência de
Zona: Urbana	edificações existentes
Localização: Proximidades da atual sede da	Nº de servidores: 823
Defensoria Pública (Avenida Júnior Coimbra, s/n,	
Renascença II)	
Tipo Imóvel: Terreno	

Justificativa / fundamentação

Descrição do uso proposto: Objetivo de viabilizar a ampliação das instalações da Defensoria Pública e aprimorar o atendimento à população maranhense.
Justificativa: A ampliação da Defensoria Pública é de suma importância para garantir o acesso à justiça e a defesa dos direitos dos cidadãos maranhenses, especialmente daqueles em situação de vulnerabilidade.
Na sede da DPMA trabalham mais de 800 colaboradores diariamente, e no ano de 2024 foram realizados mais de 70 mil atendimentos.

A aceitação desta declaração está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço
<https://sisrei.economia.gov.br/>

Declaração emitida com base na Portaria MP/SPU nº 318, de 18/12/2014.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

OFÍCIO Nº 111/2024 - DPGE

São Luís/MA, 17 de fevereiro de 2024

A Sua Excelência, o Senhor
Octávio Augusto Gomes de Figueiredo Soares
Secretário Municipal de Administração - SEMAD

Assunto: Solicitação de Doação de Terreno para Ampliação da Defensoria Pública.

Senhor Secretário,

A Defensoria Pública do Estado do Maranhão, vem respeitosamente solicitar a Vossa Excelência a doação de um terreno, com as características abaixo especificadas, com o objetivo de viabilizar a ampliação de suas instalações e aprimorar o atendimento à população maranhense.

Os requisitos essenciais para a escolha do terreno, incluem área mínima de 3.500,00 m², localização próxima à sede da Defensoria Pública, conformidade com o zoneamento municipal e características físicas favoráveis, como um relevo preferencialmente plano e a ausência de edificações existentes.

A ampliação da Defensoria Pública é de suma importância para garantir o acesso à justiça e a defesa dos direitos dos cidadãos maranhenses, especialmente daqueles em situação de vulnerabilidade.

Na sede da DPEMA trabalham mais de 800 colaboradores diariamente, e no ano de 2024 foram realizados mais de 70 mil atendimentos.

Diante do exposto, contamos com a sensibilidade e apoio de Vossa Excelência para a realização desta importante iniciativa em prol da sociedade maranhense. Caso seja inviável o atendimento, solicitamos a indicação da impossibilidade da doação.

Certos de sua atenção e colaboração, reiteramos nossos votos de estima e consideração.

Atenciosamente,

GABRIEL SANTANA FURTADO SOARES
Defensor Público-Geral do Estado do Maranhão

Avenida Júnior Coimbra, S/N, Renascença II, São Luís - MA, CEP: 65.077-969
Telefone: (98) 3221-1343 – Fax (98) 3231-0958
www.dpe.ma.def.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LUÍS
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO - SEMAD

Ofício nº 335/2025 - SEMAD

São Luís - MA, 25 de março de 2025

A Sua Senhoria o Senhor

GABRIEL SANTANA FURTADO SOARES

Defensor Público-Geral do Estado do Maranhão

Assunto: Resposta ao Ofício nº 111/2024 - DPGE – Solicitação de Doação de Terreno para Ampliação da Defensoria Pública.

Senhor Defensor Público-Geral,

Em atenção ao Ofício nº 111/2024 - DPGE, por meio do qual a Defensoria Pública do Estado do Maranhão pleiteia a doação de um terreno para viabilizar a ampliação de suas instalações e, consequentemente, aprimorar o atendimento à população, cumpre-nos informar que a presente solicitação foi submetida à análise dos órgãos técnicos desta Administração Municipal, responsáveis pelo gerenciamento do patrimônio imobiliário. Após criterioso levantamento e avaliação, constatou-se a inexistência de imóvel público municipal disponível que atenda aos requisitos especificados.

Importa salientar que os terrenos de propriedade do Município encontram-se, em sua maioria, vinculados a destinações previamente estabelecidas, em estrita observância às normas legais e administrativas que regem a gestão do patrimônio público, o que impossibilita a destinação pretendida no momento.

Ressalta-se, ainda, que a Administração Municipal reconhece e valoriza a essencialidade do serviço prestado pela Defensoria Pública, sobretudo no que tange à promoção do acesso à justiça às camadas mais vulneráveis da sociedade. Todavia, em razão da atual indisponibilidade de bens imóveis nos moldes específicos solicitados por essa Defensoria Pública, torna-se, atualmente, inexecúvel o atendimento ao pleito formulado.

Diante do exposto, reiteramos o nosso compromisso com a cooperação interinstitucional e a busca por soluções que favoreçam o aprimoramento das políticas públicas em benefício da coletividade. Certos da habitual compreensão dessa ilustre instituição quanto às circunstâncias aqui delineadas, renovamos nossos votos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

Octávio Augusto Gomes de Figueiredo Soares
Secretário Municipal de Administração



Documento assinado eletronicamente com login e senha por **Octávio Augusto Gomes de Figueiredo Soares, Secretário Municipal de Administração**, em 25/03/2025, às 09:37, conforme Lei N° 14.063, de 23 de setembro de 2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.saoluis.ma.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=1 informando o código verificador **1105554** e o código CRC **0D3370DF**.

Processo nº: 18101.001558/2025

Documento nº: 335v10 - SEMAD

Ofício nº 419/2026 – DPGE/MA

São Luís (MA), 28 de abril de 2026.

Ao

Ilmo. Sr. Lucas Cardoso Lopes Semeghini

Oficial Interino do 1º Registro de Imóveis de São Luís/MA

Assunto: Solicitação de informações – Protocolo nº 282.455 – Matrículas da Quadra 114 Senhor Oficial,

A Defensoria Pública do Estado do Maranhão – DPE/MA, encontra-se em fase de análise para eventual aquisição de imóveis localizados no bairro São Francisco – Expansão Renascença, nesta capital, especificamente os lotes integrantes da **Quadra 114**, correspondentes às matrículas nº **119.234 a 119.251**, registradas perante essa Serventia.

No curso da instrução processual, foram analisadas as certidões de situação jurídica dos referidos imóveis, nas quais consta a informação acerca da existência de **prenotação ativa vinculada ao Protocolo nº 282.455**, circunstância que indica a tramitação de título ainda pendente de registro definitivo.

Considerando que tal situação pode implicar instabilidade da condição jurídica das matrículas, com potencial impacto na segurança da contratação pretendida, vimos, respeitosamente, solicitar a Vossa Senhoria as seguintes informações:

1. **A natureza do título** vinculado ao Protocolo nº 282.455 (ex.: escritura de compra e venda, retificação, instituição de ônus, desmembramento, remembramento, entre outros);
2. **O estágio atual do procedimento registral**, informando se há exigências pendentes de cumprimento ou se o título se encontra apto ao registro;
3. **A possibilidade de alteração da titularidade, da descrição ou da situação jurídica dos imóveis**, em decorrência do referido protocolo;
4. **A previsão de conclusão do procedimento**, caso existente;
5. Outras informações que essa Serventia entenda pertinentes para a adequada compreensão da situação registral das matrículas em questão.

Ressaltamos que as informações ora solicitadas são essenciais para a adequada avaliação jurídica da viabilidade da aquisição pretendida por esta Instituição, especialmente à luz dos princípios da segurança jurídica e da proteção ao erário.

Por fim, solicitamos, se possível, o encaminhamento das informações no prazo mais breve, a fim de subsidiar a tomada de decisão administrativa no referido processo.

Sem mais para o momento, renovamos votos de estima e consideração.

Atenciosamente,

GABRIEL SANTANA
FURTADO

SOARES:0521197147

7

Assinado de forma digital por
GABRIEL SANTANA FURTADO
SOARES:05211971477
Dados: 2026.04.28 09:21:53
-03'00'

GABRIEL SANTANA FURTADO SOARES

Defensor Público-Geral do Estado

São Luís, 28 de abril de 2026.

Ofício 1RISL nº 730/2026.

Ref. ao Ofício nº 419/2026 – DPGE/MA.

Gabriel Santana Furtado Soares.
Defensor Público do Estado do Maranhão.
Defensoria Pública do Estado do Maranhão – DPE/MA.

Assunto: Solicitação de Esclarecimentos.

Ilustríssimo Senhor:

Em atenção ao ofício recebido nesta serventia sob o nº 419/2026 – DPGE/MA, por meio do qual se solicitam informações acerca do protocolo nº 282.455, cumpre-nos informar o que segue:

Inicialmente, esclarecemos que o referido protocolo foi apresentado nesta Serventia em 24/03/2026, tendo sido emitida a respectiva nota de devolução para cumprimento das exigências abaixo relacionadas:

1. *Reapresentar requerimento assinado pelo proprietário ou pessoa com interesse jurídico direto comprovado documentalmente (procuração, instrumento particular, escritura pública), com firma reconhecida, contendo a qualificação completa do requerente, indicando o número da matrícula, livro, folha, solicitando o procedimento de UNIFICAÇÃO/DESMEMBRAMENTO/DESDOBRO, bem como autorizando a realização das averbações necessárias.*

2. *Nos termos do Decreto-Lei nº9.760/46, tendo em vista que a União detém o domínio direto do imóvel, e qualquer ato que altere sua estrutura física e jurídica deverá conter a anuência de todos os titulares de direitos reais sobre o bem; deverá ser apresentado despacho decisório ou declaração de anuência, expedida pela Secretaria de Patrimônio da União - SPU, o qual autorize expressamente o procedimento solicitado no imóvel em referência, conforme o artigo 2º, Itens VII, VIII, XV, XVI e XVIII da IN SPU nº22/2017.*

3. *Apresentar prova de responsabilidade técnica devidamente quitada (ART/RRT/TRT), em nome do respectivo profissional técnico, com referência ao serviço realizado, corretamente.*

4. *Apresentar o Boletim de Cadastro Imobiliário, expedido pela Secretaria Municipal da Fazenda de São Luís/MA, referente ao imóvel.*

5. *Reapresentar todas as Plantas e Memoriais Descritivos das áreas a serem unificadas (conforme a matrícula imobiliária) e da área já unificada, com as coordenadas*

devidamente corrigidas. Todas as peças técnicas deverão ser assinadas pelo proprietário do imóvel e pelo profissional técnico responsável pela elaboração, com firmas devidamente reconhecidas, constando carimbo de aprovação do Município de São Luís/MA, com referência ao processo administrativo constante do Licenciamento, indicando a localização do imóvel, suas medidas, ângulos de deflexão ou rumos, pontos de referência ou amarração, coordenadas UTM - Datum SIRGAS 2000, localização (lote, número, quadra e Bairro) e matrícula de cada confrontante, corretamente.

6. *Tendo em vista a impossibilidade de conferência de autenticidade do arquivo digital, apresentar documentações assinadas digitalmente nos padrões ICP – Brasil e GOV; para verificação e conformidade, deverão ser encaminhadas unicamente por via digital, seguindo os padrões do artigo nº329-A do Provimento nº149/2023 do Conselho Nacional de Justiça.*

Contudo, informamos que o protocolo foi encerrado em 23/04/2026, em razão do decurso do prazo da prenotação, uma vez que o apresentante não atendeu às exigências no prazo legal de 20 (vinte) dias úteis, conforme previsão legal na Lei nº14.382/2022, artigo 205.

Em resposta aos questionamentos formulados no ofício, informamos:

1. Natureza do título: Unificação / Desmembramento / Desdobro.
2. Estágio atual do procedimento registral: Protocolo encerrado por decurso de prazo. Para nova análise, será necessário proceder com nova prenotação do título, com o devido cumprimento das exigências anteriormente apontadas.
3. Possibilidade de alteração da titularidade, descrição ou situação jurídica dos imóveis: Havendo interesse na transferência dos lotes já unificados, deverá, inicialmente, ser concluído o procedimento. Após isso, deverá ser apresentado o título hábil, tal como escritura pública ou contrato de compra e venda, para análise e eventual registro.
4. Previsão de conclusão do procedimento: Inexistente no momento, tendo em vista que o protocolo não se encontra mais vigente nesta Serventia, em razão do seu encerramento pelo decurso do prazo da prenotação, conforme já exposto.

Esta Serventia permanece à disposição para eventuais esclarecimentos.

Atenciosamente,

Kezia Da Silva Cunha Almeida
Escrevente Autorizada

PARECER JURÍDICO 095/2026 - ASSEJUR - DPE/MA

INTERESSADO: Defensoria Pública do Estado do Maranhão

ASSUNTO: Aquisição de imóveis – Quadras 114 e 115 – São Luís/MA

Direito Administrativo e Registral Imobiliário. Lei nº 14.133/2021. Aquisição de bens imóveis pela Administração Pública. Inexigibilidade de licitação. Necessidade de regularidade dominial e registral. Análise de matrículas imobiliárias. Imóveis oriundos de regularização fundiária urbana (REURB).

RELATÓRIO

Trata-se de processo administrativo que tem por objeto a análise da viabilidade jurídica da aquisição de imóveis localizados no bairro São Francisco – Expansão Renascença, nesta cidade de São Luís/MA, pertencentes às Quadras 114 e 115, devidamente registrados no Cartório de 1º Registro de Imóveis da Comarca de São Luís/MA, conforme certidões acostadas aos autos.

Os imóveis decorrem de procedimento de regularização fundiária urbana (REURB), encontrando-se individualizados em matrículas próprias, totalizando 28 (vinte e oito) unidades imobiliárias autônomas, distribuídas da seguinte forma:

Quadra	Matrículas	Situação Registral	Observação
115	119.224 a 119.233	Regular	Sem ônus ou restrições
114	119.234 a 119.251	Não consolidada	Prenotação ativa – Protocolo nº 282.455

Da análise das certidões de situação jurídica dos imóveis, verifica-se que:

- todos os bens possuem titularidade em nome de Francisco Gil Cruz Alencar e Elda Maria Nogueira Alencar;
- não há registro de ônus reais, ações pessoais ou reais reipersecutórias ou quaisquer gravames incidentes sobre os imóveis;

- quanto aos imóveis da Quadra 114, consta a existência de procedimento registral em curso, sob o Protocolo nº 282.455, ainda pendente de definição.

É o relatório.

FUNDAMENTAÇÃO

A Lei nº 14.133/2021 admite a aquisição de imóveis por contratação direta, quando inviável a competição, nos termos do art. 74, inciso V:

Lei nº 14.133/2021

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

(...)

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

A aquisição imobiliária pela Administração Pública exige, cumulativamente:

- demonstração do interesse público;
- justificativa da escolha do imóvel;
- compatibilidade do preço com o mercado;
- e, sobretudo, regularidade jurídica do bem a ser adquirido.

A doutrina administrativa é uníssona ao exigir que o imóvel esteja livre e desembaraçado, de modo a garantir segurança jurídica à contratação.

Nos termos do art. 1.245 do Código Civil:

“Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.”

A aquisição do domínio pressupõe, portanto:

- matrícula regular;
- cadeia dominial definida;
- inexistência de ônus;
- estabilidade da situação registral.

A prenotação encontra previsão nos arts. 182 e seguintes da Lei nº 6.015/73, consistindo no protocolo de título perante o Registro de Imóveis, com atribuição de prioridade registral.

Lei nº 6.015/73

Art. 186. O número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados pela mesma pessoa mais de um título simultaneamente. (Renumerado do art. 187 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

O procedimento de prenotação possui natureza formal e protetiva:

JUSBRASIL. Descubra o que é prenotação: entenda agora. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/ descubra-o-que-e-prenotacao-entenda-agora/2272691147>. Acesso em: 25 abr. 2026

Esse registro inicial marca o início do processo de análise e verificação da legalidade e conformidade do documento com as normas e regulamentos vigentes. Logo, permite aos cartórios verificar se o documento está completo, se todos os requisitos legais foram atendidos e se não há inconsistências que possam comprometer sua validade.

A doutrina especializada, a exemplo de **Marinho Dembinski Kern, na obra Manual de Registros de Imóveis - Ed 2025**, reconhece que a prenotação assegura prioridade ao título protocolado, impede que títulos posteriores prevaleçam sobre ele e confere expectativa jurídica qualificada quanto à alteração do estado registral.

Dessa forma, a existência de prenotação ativa indica que há título pendente de registro, a matrícula está sujeita a modificação e a situação jurídica do imóvel ainda não se encontra consolidada.

As certidões relativas às matrículas nº 119.224 a 119.233 indicam:

- titularidade definida;
- inexistência de ônus reais;
- inexistência de ações judiciais;
- inexistência de restrições administrativas.

Trata-se, portanto, de imóveis com situação registral consolidada, aptos à aquisição pela Administração Pública, desde que atendidos os requisitos da Lei nº 14.133/2021.

Embora as certidões indiquem ausência de ônus e restrições, todas consignam a existência de prenotação ativa, nos seguintes termos: tramitação de procedimento registral sob o Protocolo nº 282.455.

Tal circunstância revela que:

- há título em processamento;
- a matrícula encontra-se em estado de instabilidade jurídica;

- a situação dominial poderá ser alterada.

Em razão do princípio da prioridade registral, eventual título prenotado poderá prevalecer sobre qualquer outro apresentado posteriormente, inclusive eventual aquisição promovida pela Administração.

A aquisição de imóveis com prenotação ativa implica risco concreto de:

- alteração da titularidade do bem;
- modificação da descrição do imóvel;
- surgimento de ônus ou restrições;
- invalidação ou ineficácia do negócio jurídico.

Tal cenário afronta diretamente os princípios previstos no art. 37 da Constituição Federal, além disso, contraria o dever de gestão de riscos previsto na Lei nº 14.133/2021.

A seguir, apresenta-se exemplo extraído de matrícula imobiliária, no qual se verifica a forma de registro da prenotação:



1º RI

República Federativa do Brasil
1º Registro de Imóveis de São Luís - MA
 Oficial Interino: Lucas Cardoso Lopes Semeghini
 R. das Andirobas 10, Edifício Executive Lake Center, Jardim Renascença | CEP: 650075-040
 WhatsApp: (98) 98785-3146 | E-mail: Irlatendimento@gmail.com



DIAMANTE

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Serviço Registral, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na Matrícula o teor seguinte:

CNM: 029702.2.0119234-54

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 2 – AAX

FLS: 069

MATRÍCULA Nº 119.234

DATA: 07 de Agosto de 2017

Documento emitido eletronicamente. Qualquer emenda ou rasura será considerada como indicio de adulteração ou tentativa de fraude.	
ADVERTÊNCIA: a presente certidão não contempla informações acerca de eventuais ônus, ações ou restrições eventualmente existentes na matrícula matriz ou em outros livros, sistemas eletrônicos ou documentos desta serventia. Por ser expressão de verdade, firmo a presente. Dou fé. CERTIFICO e dou fé que o imóvel objeto da presente matrícula encontra-se em processo de registro, protocolado sob nº 282455, podendo ou não sofrer futuras alterações em seu teor.	Poder Judiciário – TJMA. Selo: CERINT029702HL6DWQVPNNDKLS14. 14/04/2026 11:23:03, Ato: 16.24.4, Parte(s): CRECENCIO PEREIRA COSTA , Total R\$ 101,88 Emol R\$ 90,96 FERC R\$ 2,73 FADEP R\$ 3,64 FEMP R\$ 3,64 FERRFIS R\$ 0,91 Consulte em https://selo.tjma.jus.br 

Registre-se que foi expedido o Ofício nº 419/2026, dirigido ao Cartório do 1º Registro de Imóveis de São Luís/MA, com o objetivo de obter esclarecimentos acerca da existência de prenotação ativa vinculada ao Protocolo nº 282.455, identificado nas matrículas dos imóveis integrantes da Quadra 114, cuja aquisição encontra-se em análise no presente processo administrativo.

Cumpra informar, ainda, que este subscritor, João Marcelo de Medeiros Moreira, Chefe da Assessoria Jurídica, diligenciou diretamente junto à referida serventia extrajudicial, oportunidade em que foi esclarecido que o mencionado Protocolo nº 282.455 refere-se a procedimento de unificação de matrículas, não havendo, a princípio, indicação de

transmissão de propriedade, constituição de ônus ou qualquer alteração que comprometa a titularidade dos imóveis.

Ressalte-se que a resposta formal ao Ofício nº 419/2026, tão logo seja encaminhada pelo Cartório, deverá ser devidamente juntada aos autos do processo de aquisição, para fins de complementação da instrução processual e reforço da segurança jurídica da contratação pretendida.

Diante das informações obtidas, especialmente no que se refere à natureza do protocolo registral como procedimento de unificação de matrículas, e considerando que a documentação apresentada evidencia a inexistência de ônus, ações ou restrições incidentes sobre os imóveis, entende-se que não subsistem, neste momento, impedimentos relevantes à continuidade do procedimento administrativo de aquisição.

CONCLUSÃO

Diante do exposto, à luz das diligências realizadas e das informações obtidas junto ao Cartório de Registro de Imóveis, esta Assessoria Jurídica **opina pela viabilidade jurídica da continuidade do procedimento de aquisição dos imóveis integrantes das Quadras 114 e 115**, considerando que a prenotação identificada (Protocolo nº 282.455) refere-se a procedimento de unificação de matrículas, sem indicação de risco à titularidade ou à regularidade dominial dos bens.

Não obstante, recomenda-se que a Administração aguarde a juntada da resposta formal ao Ofício nº 419/2026, a fim de consolidar definitivamente a instrução processual, bem como mantenha a adoção de cautelas necessárias à verificação final da situação registral no momento da formalização da aquisição.

É o parecer.

São Luís/MA, 28 de abril de 2026.

Documento assinado digitalmente
 JOAO MARCELO DE MEDEIROS MOREIRA
Data: 28/04/2026 15:15:31-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

JOÃO MARCELO DE MEDEIROS MOREIRA
Chefe da Assessoria Jurídica – DPE/MA

Ata de reunião - Proposta para Aquisição de Terreno

Data: 24/02/2026

Local: Sede da Defensoria Pública do Maranhão

Presentes:

1. Luís Otávio Rodrigues da Costa (Diretor Geral)
2. Paulo Rodrigues da Costa (Segundo Subdefensor Público Geral)
3. Hevanilde Ferro Castro (Supervisora de Monitoramento e Avaliação das Atividades Administrativas)
4. Caio Von Randow Alencar (CPF: 627.778.443-99, Corretor Imobiliário e Administrador)
5. Manoel Coelho de Alencar (476.035.933-87, Representante do Proprietário)

Pauta:

Aquisição de terreno de área total de 3.960 m².

Pontos Discutidos:

A presente reunião teve por objeto a pretensa aquisição dos 10 (dez) lotes situado entre as ruas Joaquim José da Silva Xavier, Seringueiras, Macieiras e dos Bacuris, no bairro: expansão renascença, na cidade de São Luís/MA, totalizando a área de 3.960 m².

Na oportunidade, o proprietário apresentou proposta inicial no valor de R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais) por metro quadrado. No curso das tratativas, foi indicado pelos vendedores que o valor mínimo para aquisição seria de R\$ 1.600,00 (mil e seiscentos reais) por metro quadrado.

Por sua vez, a primeira proposta formalizada por esta Defensoria foi de R\$ 1.035,35 (mil e trinta e cinco reais e trinta e cinco centavos) por metro quadrado, que não foi aceita. Ao término das negociações, as partes ajustaram o valor de R\$ 1.329,00 (mil trezentos e vinte e nove reais) por metro quadrado, correspondente à mediana apurada na avaliação constante no bojo do Processo nº 0002352.110000933.0.2025 - SEI.

Restou ainda acordado entre as partes que caberá à parte vendedora o remembramento da área e a regularização junto à SPU, bem como apresentação de toda documentação de regularidade da área, para que possa ser avaliado e iniciado processo formal de compra.

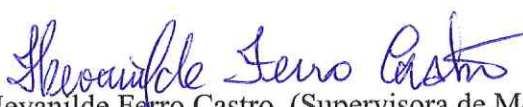
Assinaturas:



Luis Otávio Rodrigues de Moraes Filho
Diretor Geral da Defensoria Pública do
Estado do Maranhão (Diretor Geral)



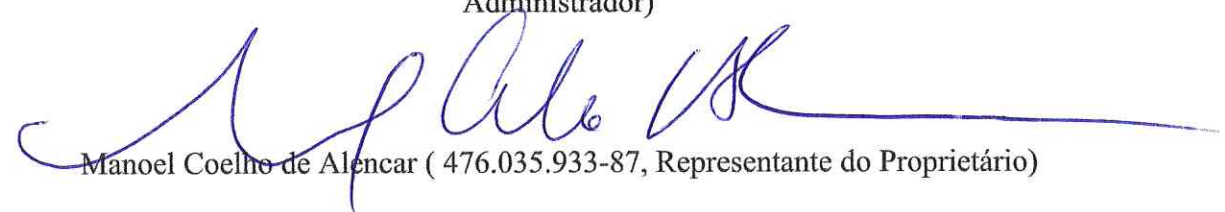
Paulo Rodrigues da Costa (2º Subdefensor Público Geral)



Hevanilde Ferro Castro (Supervisora de Monitoramento e Avaliação das Atividades
Administrativas)



Caio Von Randow Alencar (CPF: 627.778.443-99, Corretor Imobiliário e
Administrador)



Manoel Coelho de Alencar (476.035.933-87, Representante do Proprietário)

Ata de reunião - Proposta para Aquisição de Terreno

Data: 02/03/2026

Local: Sede da Defensoria Pública do Maranhão

Presentes:

1. Luís Otávio Rodrigues da Costa (Diretor Geral)
2. Paulo Rodrigues da Costa (2º Subdefensor Público Geral)
3. Hevanilde Ferro Castro (Supervisora de Monitoramento e Avaliação das Atividades Administrativas)
4. Caio Von Randow Alencar (CPF: 627.778.443-99, Corretor Imobiliário e Administrador)
5. Crecencio Pereira Costa (CPF: 217.925.423-72, Gerente)

Pauta:

Aquisição de terreno de área total de 6.652,74 m².

Pontos Discutidos:

A presente reunião teve por objeto a pretensa aquisição dos 18 (dezoito) lotes situado entre as ruas Joaquim José da Silva Xavier, Seringueiras, Macieiras e dos Sapotis, no bairro: expansão renascença, na cidade de São Luís/MA, totalizando a área de 6.652,74 m².

Foi apresentada por esta Defensoria a proposta no valor de R\$ 1.196,20 (um mil, cento e noventa e seis reais e vinte centavos) por metro quadrado, que não foi aceita, com o argumento de que a área superior seria mais valorizada pela localização mais elevada. Foi então apresentado como contraproposta o valor de R\$ 1.329,00 (um mil, trezentos e vinte e nove reais) por metro quadrado, em conformidade com o valor já praticado na negociação referente à outra quadra, e conforme valor médio apurado na avaliação constante no bojo do Processo nº 0002352.110000933.0.2025- SEI.

Restou ainda acordado entre as partes que caberá à parte vendedora o remembramento da área e a regularização junto à SPU, bem como apresentação de toda documentação de regularidade da área, para que possa ser iniciado processo formal de compra.

Assinaturas:



Luís Otávio Rodrigues da Costa (Diretor Geral)



Paulo Rodrigues da Costa (2º Subdefensor Público Geral)



Hevanilde Ferro Castro (Supervisora de Monitoramento e Avaliação das Atividades Administrativas)



Caio Von Randow Alencar (CPF: 627.778.443-99, Corretor Imobiliário e Administrador)



Crecencio Pereira Costa (CPF: 217.925.423-72, Gerente)

Ata de reunião - Proposta para Aquisição de Terreno

Data: 05/03/2026

Local: Sede da Defensoria Pública do Maranhão

Presentes:

1. Luís Otávio Rodrigues da Costa (Diretor Geral)
2. Paulo Rodrigues da Costa (2º Subdefensor Público Geral)
3. Hevanilde Ferro Castro (Supervisora de Monitoramento e Avaliação das Atividades Administrativas)
4. Caio Von Randow Alencar (CPF: 627.778.443-99, Corretor Imobiliário e Administrador)
5. Crecencio Pereira Costa (CPF: 217.925.423-72, Gerente)

Pauta:

Aquisição de terreno de área total de 10.612,74 m².

Pontos Discutidos:

Em continuidade às tratativas anteriores, no presente momento foi apresentada a proposta de aquisição formal. Sendo ressaltado que a mesma deverá estar em papel timbrado e assinada pelos proprietários, apresentando o valor por m² de R\$ 1.329,00 com área total de 10.612,74 m².

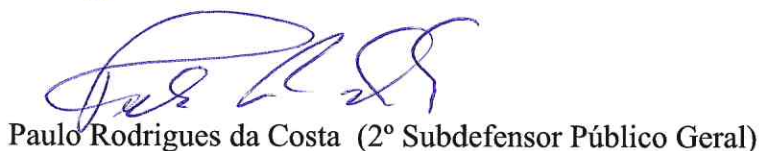
Foi esclarecido pelos vendedores como será feito o processo de remembramento, com prazo estimado de 06 (seis) meses, e ainda informado que a formalização da negociação será feita com os proprietários (Gil Cruz Alencar, portador de CPF: 032.903.363-87 e Elda Maria Nogueira Alencar, portadora do CPF: 045.645.703-82), de forma que a futura transferência será realizada de pessoa física para pessoa jurídica. Os vendedores encaminharão os documentos de regularização dos imóveis para o e-mail Defensoriageral@ma.def.br, com cópia para Diretoriageral@ma.def.br.

Além disso foi destacado que após o trâmite do processo e análise documental pelos setores competentes, será realizada a minuta do contrato de compromisso compra e venda, sendo proposto o sinal de 5% por esta Defensoria, ao passo que os proprietários sugeriram o valor de 10%, ficando a análise do valor do sinal a ser informada posteriormente, com previsão de retorno até o dia 11 de março de 2026.

Assinaturas:



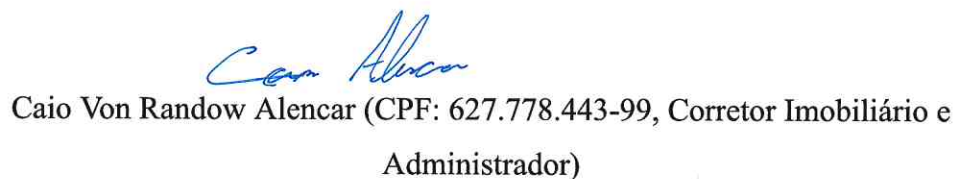
Luis Otávio Rodrigues da Costa (Diretor Geral)



Paulo Rodrigues da Costa (2º Subdefensor Público Geral)



Hevanilde Ferro Castro (Supervisora de Monitoramento e Avaliação das Atividades Administrativas)



Caio Von Randow Alencar (CPF: 627.778.443-99, Corretor Imobiliário e Administrador)



Crecencio Pereira Costa (CPF: 217.925.423-72, Gerente)



DEFENSORIA PÚBLICA
do Estado do Maranhão

DESPACHO

GAB-DEFGERAL /Gabinete da Defensoria Geral

Trata-se de solicitação formulada pela Diretoria Geral para **abertura de procedimento administrativo visando à aquisição de terreno** nas imediações da sede desta Defensoria Pública, conforme exposto na Comunicação Interna nº 01/2026 .

Considerando que a medida se insere no planejamento institucional de expansão física da Defensoria Pública do Estado do Maranhão, bem como a necessidade de preparação estrutural para o crescimento das atividades administrativas e finalísticas;

Considerando, ainda, a identificação da possibilidade de aquisição de **dois lotes localizados em frente ao prédio da sede**, cujos valores por metro quadrado mostram-se compatíveis com os parâmetros definidos na avaliação constante do Processo SEI nº 0002352.110000933.0.2025 ;

DETERMINO:

- 1) A **abertura de procedimento administrativo** para instrução e análise da viabilidade de aquisição dos referidos imóveis;
- 2) O encaminhamento dos autos à **Supervisão de Obras e Reformas**, para que emita **parecer técnico circunstanciado** acerca da possibilidade de aquisição dos dois lotes indicados;
- 3) Após, retornem os autos conclusos para deliberação.

São Luís/MA, 10 de abril de 2026.

Gabriel Santana Furtado Soares
Defensor Público-Geral do Estado do Maranhão



Documento assinado eletronicamente por **Gabriel Santana Furtado Soares, Defensor Público Geral do Estado do Maranhão**, em 10/04/2026, às 11:27, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º, do [Decreto n.º 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade do documento pode ser conferida no link [Validar Documento](#) informando o código verificador **0355367** e o código CRC **AA7390D8**.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Rua Das Sapotis, N° S/N

São Luís/MA

Agosto/2025

1



GEAN CARLOS BERNARDI DA SILVA:09831804902
4902

Assinado de forma digital por GEAN CARLOS BERNARDI DA SILVA:09831804902
Dados: 2025.08.20 10:59:18 -03'00'

Rua Independência, N° 205 Sala 103. Marechal Candido Rondon, Paraná. CEP 85960-180

G.C. BERNARDI ENGENHARIA CNPJ: 41.083.335/0001-06

CREA-PR 192517/D

Agosto/2025



SUMÁRIO

1.	INTERESSADA	3
2.	PROPRIETÁRIO	3
3.	OBJETIVO	3
4.	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	3
5.	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	3
6.	METODOLOGIA UTILIZADA.....	6
7.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	7
8.	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	7
9.	GRAU DE PRECISÃO	9
10.	TRATAMENTO DOS DADOS	9
11.	RESULTADO DA AVALIAÇÃO.....	10
12.	CONCLUSÃO	11
13.	DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL	11
14.	ENCERRAMENTO	12
15.	ANEXOS:.....	12
	Anexo I – Memória de cálculo	13
	Anexo II – Relatório fotográfico do imóvel avaliando	13
	Anexo III – Imagem de localização.....	34
	Anexo IV – Documentação do imóvel	35



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. INTERESSADA

Defensoria Pública do Estado do Maranhão

CNPJ: 22.565.391/0001-24

Área do terreno: 10.612,74 m²

2. PROPRIETÁRIO

Francisco Gil Cruz Alencar e Elda Maria Nogueira Alencar.

CPF: 032.903.363-87 CPF: 045.645.703-82

3. OBJETIVO

Determinar o valor de mercado para compra/venda.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

de Registro de Imóveis da Comarca de São Luís/MA, sendo **18 matrículas (nº 119.233 a 119.250) referentes à Quadra 114 e 10 matrículas (nº 119.224 a 119.233) referentes à Quadra 115).**

Utilizamos como referência no decorrer dos trabalhos elementos documentais e informações prestadas por terceiros, admitidas como confiáveis, corretas e de boa fé. Por fugir às finalidades precípuas deste trabalho, dispensou-se a investigação referente a títulos, invasores, hipotecas, superposições de divisas, etc.; providências estas consideradas de caráter jurídico legal.

A vistoria apresentada e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste trabalho em conexão com qualquer outro.

O Engenheiro avaliador não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, estabelecido em Leis, Códigos e Regulamentos Próprios.

O valor apurado refere-se ao imóvel em condições cadastrais e de segurança regulares, ou seja, livre e desimpedido para negociação, de acordo com o estado em que se encontrava no dia da realização da vistoria, ocorrida em 15 de Agosto de 2025.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

5.1 Localização

Rua das Sapotis – Renascença – São Luís/MA.

Coordenadas UTM: -2.506169°, -44.288933°



4

Fonte: Google Earth

5.2 Acesso

A **Rua das Sapotis**, localizada no bairro Renascença em São Luís/MA, possui fácil acesso pelas principais avenidas da cidade, como a Coronel Colares Moreira, Via Expressa e Av. Professor Carlos Cunha. Fica próxima a pontos de referência importantes, como a Defensoria Pública, o Hiper Mateus, escolas e shopping. A região é bem servida por transporte público, com várias linhas de ônibus e paradas a poucos minutos de caminhada, como a da Clínica São Marcos. O acesso ao imóvel pode ser feito tanto de carro, entrando pelas vias secundárias do Renascença, quanto de ônibus, seguido de curta caminhada até a rua.

5.3 Caracterização da Região

São Luís MA

O bairro Renascença, em São Luís/MA, é uma das áreas mais nobres e valorizadas da cidade, marcado por infraestrutura completa e localização estratégica. A região combina a tranquilidade de um espaço predominantemente residencial com a comodidade de estar próxima a supermercados, shoppings, escolas, clínicas, restaurantes e serviços diversos. Com acesso facilitado por importantes

avenidas, como a Colares Moreira, a Via Expressa e a Professor Carlos Cunha, o bairro garante mobilidade rápida para outras partes da cidade. Além disso, conta com condomínios de alto padrão, segurança, áreas de lazer e a proximidade da Lagoa da Jansen e da orla marítima, que proporcionam qualidade de vida e valorização constante dos imóveis.

Economia e Infraestrutura

O bairro **Renascença**, em São Luís/MA, é uma das regiões mais nobres e valorizadas da cidade, destacando-se pela infraestrutura completa e pela economia ativa.

A área conta com uma ampla rede de **comércio**, reunindo shoppings como o Tropical Shopping e o São Luís Shopping, além de supermercados, farmácias, academias, escolas, bares e restaurantes, que garantem praticidade e conveniência no dia a dia.

No setor de **saúde**, o bairro dispõe de hospitais, clínicas especializadas e laboratórios renomados, oferecendo atendimento de qualidade e acessível aos moradores da região.

Em termos de **mobilidade**, o Renascença está conectado por importantes avenidas, como a Colares Moreira, a Via Expressa e a Professor Carlos Cunha, o que permite rápido deslocamento para diferentes partes da cidade. O transporte público é bem servido, com várias linhas de ônibus que facilitam a locomoção.

Além disso, a proximidade da **Lagoa da Jansen** e da orla marítima proporciona opções de lazer, esporte e contato com a natureza, complementando o estilo de vida moderno e confortável da região.

Com essa combinação de comércio, saúde, serviços, mobilidade e lazer, o Renascença se consolida como uma das melhores áreas para morar e investir em São Luís.

5.4 Caracterização do Imóvel Avaliando

Descrição: O terreno em questão está localizado na Rua das Sapotis, no bairro Renascença, em São Luís/MA, região considerada uma das mais nobres e valorizadas da cidade. Trata-se de um lote urbano de grande visibilidade, situado em uma via asphaltada com ligação direta às principais avenidas do bairro, e cercado por empreendimentos comerciais, residenciais de alto padrão, escolas, academias e centros empresariais. Essa localização estratégica confere ao imóvel um diferencial competitivo, tornando-o atrativo para diferentes tipos de investimentos.

A tipologia do terreno é predominantemente regular e de formato retangular, apresentando uma topografia plana que facilita a implantação de projetos arquitetônicos sem necessidade de grandes intervenções de terraplanagem. Atualmente, a área encontra-se livre de edificações permanentes e coberta por vegetação rasteira e árvores esparsas, o que simplifica a preparação para obras futuras. Sua dimensão é adequada para abrigar empreendimentos de médio e grande porte, garantindo flexibilidade ao investidor quanto ao tipo de uso a ser destinado.

No que diz respeito à infraestrutura, o terreno está totalmente inserido em área urbana consolidada. Conta com rede de energia elétrica já instalada no entorno imediato, além de abastecimento de água e rede de esgotamento sanitário disponíveis para interligação. A iluminação pública é existente e eficiente, cobrindo toda a extensão da via em que se encontra o lote. O acesso viário é facilitado, com possibilidade de implantação de estacionamento próprio, além da oferta de vagas em áreas próximas, o que potencializa sua utilização para atividades que demandam grande fluxo de pessoas.

O potencial de uso deste imóvel é amplo e diversificado. Pela sua localização, tipologia e infraestrutura, apresenta-se como ideal para empreendimentos comerciais, como clínicas, escritórios, restaurantes e centros de serviços, bem como para projetos residenciais de alto padrão, tanto verticais quanto horizontais. Existe ainda a possibilidade de concepção de empreendimentos de uso misto, combinando áreas comerciais no térreo com unidades residenciais ou corporativas nos pavimentos superiores. Outra alternativa viável é a instalação de equipamentos urbanos de interesse coletivo, como escolas, centros esportivos, hospitais ou espaços institucionais, todos favorecidos pelo entorno consolidado e pela excelente visibilidade do lote.

Conclui-se que o terreno da Rua das Sapotis reúne características urbanísticas e de infraestrutura extremamente favoráveis, configurando-se como uma oportunidade diferenciada de investimento em São Luís. Sua localização estratégica, somada à tipologia adequada e à ampla gama de usos possíveis, assegura não apenas a valorização imobiliária ao longo do tempo, mas também a viabilidade econômica de diferentes modalidades de empreendimento

Área do Terreno: 10.612,00 m².

6. METODOLOGIA UTILIZADA

Para a avaliação do imóvel, procedemos a pesquisas junto ao mercado imobiliário local e a corretores atuantes que transacionam imóveis semelhantes ao do objeto da presente avaliação.

Conforme pesquisa realizada na região do imóvel avaliando, para apuração de valor de mercado de lotes, verificamos ser possível a utilização neste trabalho do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que deve ter a preferência, sempre que possível, de acordo com a recomendação constante da ABNT NBR 14.653-1:2019 – Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, em seu item 6.6:

“... Para a identificação do valor de mercado do bem, sempre que possível preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado....”.

6.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme item 7.2.1 da NBR 14.653-1:2019, a conceituação do método é a seguinte: “Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O terreno possui **liquidez alta em termos relativos ao mercado de São Luís**, especialmente por estar no Renascença e ter tipologia favorável. No entanto, o fechamento da venda depende de alinhamento de preço e condições de pagamento — a absorção tende a ser **rápida para valores dentro da faixa de mercado e mais lenta** se a pedida estiver acima dos comparáveis.

8. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

No desenvolvimento do presente trabalho foi aplicado tratamento científico dos dados por modelos de regressão linear, fundamentados por estudos conforme o item 8.2.1.4.3 da ABNT NBR 14.653-1:2011 – Avaliação de Bens - Parte 2: imóveis Urbanos.

TABELA 1 – Grau de Fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear – Item 9.2.1 – ABNT NBR 14653-2:2011

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisadas na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisadas na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo

4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite de fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite de fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedcor	1%	2%	5%

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

TABELA 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	Itens 2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	Itens 2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Considerando os parâmetros especificados na tabela 4 da ABNT NBR 14653-2:2011, referente ao grau de fundamentação, o presente trabalho está enquadrado no **GRAU II**.

9. GRAU DE PRECISÃO

TABELA 5 – Grau de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear ou de tratamento por fatores – Item 9.2.3 – ABNT NBR 14653-2:2011

Item	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

9

GRAU DE PRECISÃO

Considerando os parâmetros especificados na tabela 5 da ABNT NBR 14653-2:2011, referente ao grau de precisão, o presente trabalho está enquadrado no **GRAU III**.

10. TRATAMENTO DOS DADOS

Utilizamos na presente avaliação a metodologia clássica com tratamento científico realizada por regressão linear e posterior análise estatística dos resultados, conforme explicitado no item 8.2.1.4.3 e no Anexo A da ABNT NBR 14653-2:2011. A regressão linear é a técnica mais utilizada quando se deseja estudar o comportamento de uma variável dependente em relação a outras que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços.

Procuramos direcionar a pesquisa de dados da amostra para imóveis os mais similares possíveis com o avaliando com o objetivo de obter uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado onde o imóvel avaliando se encontra.

A quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizadas neste trabalho avaliatório, está compreendida no estipulado para o **Grau de Fundamentação II**. Desenvolvemos modelo estatístico, contendo **30 (trinta)** elementos coletados, dos quais foram utilizados **27 (vinte e sete)** dados. Foram as seguintes variáveis utilizadas:

- 1 – Área:** Variável quantitativa que representa a área construída do imóvel dada em metros quadrados;
- 2 – Topografia:** é classificada como **qualitativa ordinal**, pois diferencia categorias ordenáveis (1 = active/declive, 2 = semi-plano, 3 = plano)
- 3 – Distância ao Polo Valorizante:** A variável “Distância ao Polo Valorizante” é uma variável quantitativa independente que indica a distância, em metros, entre os imóveis analisados e o polo valorizante mais próximo, definido como o (Mar). Essa medida foi obtida por meio do programa

Google Earth, considerando a distância em linha reta entre cada imóvel e o referido polo valorizante.

4 – Infraestrutura: Variável **dicotômica** (binária), pois assume apenas dois valores possíveis: 1 quando se trata de frente para avenida e 0 quando não

5 – Valor unitário: Variável numérica quantitativa dependente, correspondente à divisão entre o valor total mensal e a área do dado de mercado, expresso em R\$/m² (Reais por metro quadrado por mês).

Conforme descrito no item 6.4 da Norma ABNT NBR 14.653-1:2019: Avaliação de Bens - Procedimentos Gerais, sub item 6.4.2 – Aspectos Quantitativos informa na alínea b: “....buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando.”, a prospecção no mercado imobiliário se mostrou satisfatória pois obteve-se uma amostra heterogênea.

11. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Resultado para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Item	Área (m ²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
Rua das Sapotis	10.612,74	12.724.144,60	14.393.576,04	16.567.230,00

Conforme a ABNT NBR 14.653-1:2019 – Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, Item 3.1.9 e ABNT NBR 14.653-1:2011 – Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos, Item 8.2.1.5, o Campo de Arbítrio é o intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, com amplitude de 15%, para mais ou para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

Resultados para o Campo de Arbítrio:

Item	Área (m ²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
Rua das Sapotis	10.612,74	12.234.539,60	14.393.576,04	16.552.612,50
Amplitude		-15%	-----	+15%

O Item 8.2.1.3.5 da ABNT NBR 14.653-1:2011 – Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos descreve que os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que

possível, quantificá-las pelo confronto com dados de mercado.

Considerando que todos os dados de mercado utilizados no modelo matemático estatístico se referem a oferta, utilizamos um valor abaixo do valor médio encontrado, porém dentro do campo de arbítrio.

$$\bullet VT = 10.612,74 \text{ m}^2 \times R\$ 1.356,25 / \text{m}^2 - 2\% = 14.105.704,50$$

VT = R\$ 14.105.704,50

Resultados para o Intervalo de Valores Admissíveis:

Item	Área (m²)	Valor Mínimo (R\$)	Valor Arbitrado (R\$)	Valor Máximo (R\$)
Rua das Sapotis	10.612,74	12.469.442,80	14.105.704,50	16.235.665,90

O item 6.8.2 da ABNT NBR 14.653-1:2011 – Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais Urbanos descreve o Intervalo de valores admissíveis como sendo o intervalo no qual a adoção de qualquer valor nele contido, tem respaldo na avaliação.

12. CONCLUSÃO

"Em virtude da atual situação do mercado e da tipologia do bem, foi descontado 2% do campo de arbítrio, pois o modelo só apresenta dados de oferta"

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente laudo de avaliação, atribuímos ao imóvel em questão o seguinte valor:

De acordo com a análise técnica realizada, informamos que o valor de mercado para o imóvel em questão é de: **R\$ 14.105.704,50 (Quatorze milhões, cento e cinco mil, setecentos e quatro reais e cinquenta centavos)**, valor este arredondado conforme a recomendação da ABNT NBR 14.653-1:2019 – Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, em seu item 6.8.1:

"... Permite-se arredondar o resultado da avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, em até 1 %....".

O presente laudo de avaliação consta de 36 (trinta e seis) folhas digitadas e numeradas, sendo a última datada e assinada e os anexos na parte final.

13. DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL

O Responsável técnico pela elaboração deste trabalho afirma não possuir interesse no bem imóvel envolvido neste laudo. O presente documento técnico foi elaborado em conformidade com os



princípios do Código de Ética Profissional do Sistema CONFEA / CREA.

14. ENCERRAMENTO

Para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários, o Responsável técnico pela elaboração deste trabalho, encontra-se à inteira disposição.

São Luiz MA, 18 de agosto de 2025.

Engenheiro Civil: Gean Carlos Bernardi Da Silva
CREA – 192517/D-PR

12

15. ANEXOS:

Anexo I – Memória de cálculo

Anexo II – Relatório fotográfico do imóvel avaliando

Anexo III – Imagem de localização

Anexo IV – Documentação do imóvel

Anexo I – Memória de cálculo

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	G.C BERNARDI ENGENHARIA
Modelo:	DEFENSORIA PÚBLICA
Data do modelo:	segunda-feira, 18 de agosto de 2025
Tipologia:	Outras tipologias

13

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	8
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	30
Dados utilizados no modelo:	27

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Município	Texto	Texto	Município onde o imóvel esta localizado	Sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Latitude	Numérica	Quantitativa	Variável construída com base nas coordenadas em UTM	Não
Longitude	Numérica	Quantitativa	Variável construída com base nas coordenadas em UTM	Não
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	Sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	Sim

Topografia	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1 Aclive/Declive 2 Semi/plano 3 Plano	Sim
Logradouro	Numérica	Dicotomica	1 Avenida 0 Não Avenida	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

14

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area total	360,00	22.000,00	21.640,00	3.187,89
Distancia ao polo valorizante	145,00	4.712,57	4.567,57	967,78
Topografia	1,00	3,00	2,00	2,07
Logradouro	0,00	1,00	1,00	0,37
Valor unitário	699,96	3.333,33	2.633,37	1.381,06

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9000549 / 0,8995221
Coeficiente de determinação:	0,8100988
Fisher - Snedecor:	23,46
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	74%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

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

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	4	0,000	23,462
Não Explicada	0,000	22	0,000	
Total	0,000	26		

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

1/Valor unitário = +0,001028410642 +3,906511355E-05 * ln (Area total) -0,07280937274 / Distancia ao polo valorizante - 0,0004057033245 * ln (Topografia) -0,0001721399003 * Logradouro

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	ln(x)	1,45	16,04
Distancia ao polo valorizante	1/x	-3,44	0,23
Topografia	ln(x)	-5,02	0,01
Logradouro	x	-2,15	4,32
Valor unitário	1/y	4,95	0,01

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area total	x1	0,00	-0,13	-0,08	0,18	0,18
Distancia ao polo valorizante	x2	-0,13	0,00	0,16	-0,18	-0,41
Topografia	x3	-0,08	0,16	0,00	0,57	-0,83
Logradouro	x4	0,18	-0,18	0,57	0,00	-0,53
Valor unitário	y	0,18	-0,41	-0,83	-0,53	0,00

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

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
2	0,00060000	0,00085600	-0,00025600	-42,6661%	-1,690549	0,09231300
3	0,00080000	0,00058300	0,00021700	27,1588%	1,434814	0,11044500
4	0,00036900	0,00048400	-0,00011500	-31,0769%	-0,757759	0,02372900
6	0,00043800	0,00057300	-0,00013500	-30,8330%	-0,891831	0,02233700
7	0,00068600	0,00095900	-0,00027300	-39,7915%	-1,801891	0,10537700
8	0,00100000	0,00078600	0,00021400	21,4286%	1,415102	0,32476500
9	0,00142900	0,00136800	0,00006100	4,2477%	0,400749	0,02059900
10	0,00125700	0,00113300	0,00012400	9,8376%	0,816716	0,02498600
11	0,00030000	0,00031900	-0,00001900	-6,4082%	-0,126955	0,00603200
12	0,00080000	0,00071700	0,00008300	10,4184%	0,550408	0,02267100
13	0,00109100	0,00121100	-0,00012000	-10,9808%	-0,791072	0,03667100

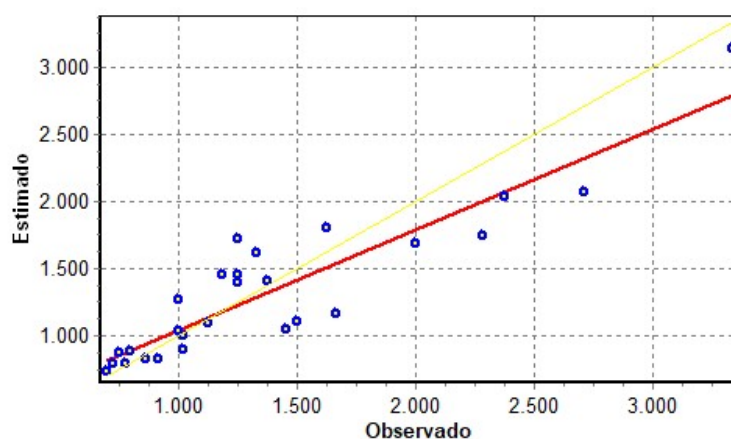
14	0,00133300	0,00114100	0,00019200	14,4284%	1,270428	0,05048300
15	0,00061500	0,00055600	0,00006000	9,6739%	0,393138	0,00492500
16	0,00072700	0,00070900	0,00001800	2,4898%	0,119580	0,00085000
17	0,00138000	0,00127000	0,00011000	7,9722%	0,726718	0,01596600
18	0,00050000	0,00059200	-0,00009200	-18,3185%	-0,604858	0,00954100
19	0,00116100	0,00121500	-0,00005400	-4,6179%	-0,354047	0,00587700
20	0,00080000	0,00068600	0,00011400	14,2629%	0,753513	0,03091900
21	0,00088900	0,00091600	-0,00002700	-3,0226%	-0,177427	0,00082900
22	0,00084400	0,00068800	0,00015700	18,5502%	1,034176	0,05057100
23	0,00042100	0,00049100	-0,00007000	-16,6101%	-0,461851	0,00728600
24	0,00100000	0,00096400	0,00003600	3,6226%	0,239229	0,00183200
25	0,00128200	0,00125400	0,00002800	2,1749%	0,184139	0,00115500
26	0,00066700	0,00090000	-0,00023300	-34,9794%	-1,539983	0,15696600
27	0,00098000	0,00099800	-0,00001800	-1,8173%	-0,117576	0,00356500
29	0,00097800	0,00111200	-0,00013400	-13,7226%	-0,886370	0,02613400
30	0,00075000	0,00061900	0,00013100	17,4335%	0,863459	0,04513300

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

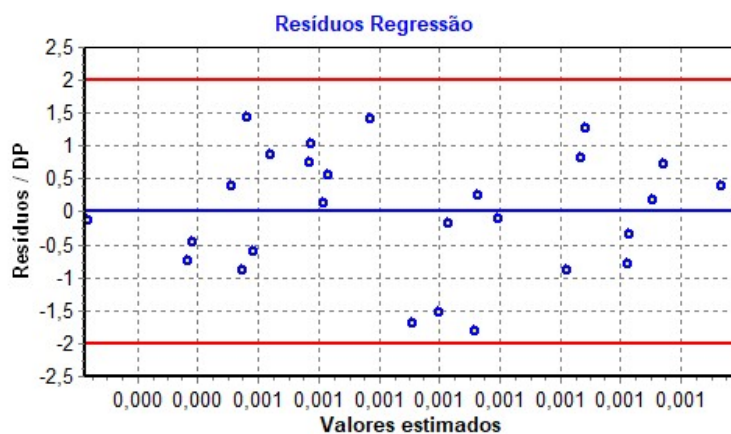
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k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

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

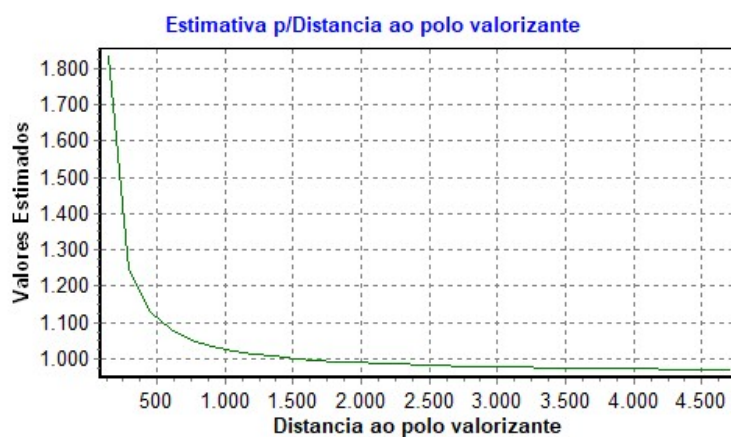
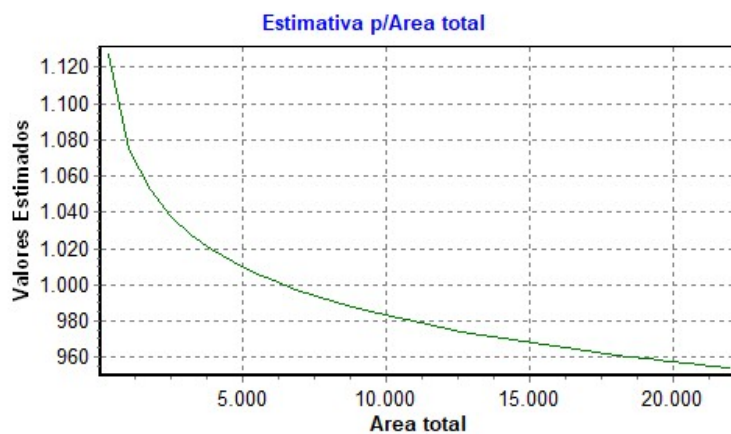
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



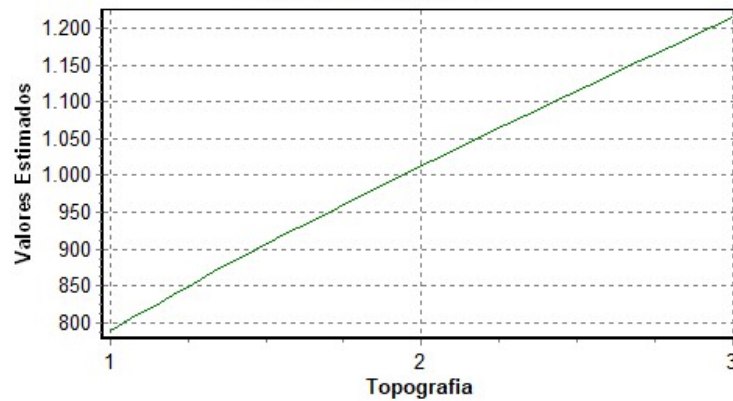
Resíduos da Regressão Linear



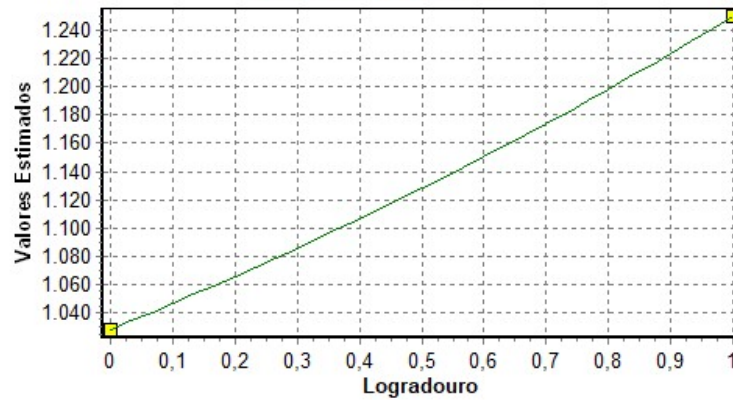
16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



Estimativa p/Topografia



Estimativa p/Logradouro



17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Município	Endereço	Bairro	Complemento
1	*	São Luis	Rua dos Pardais	Renascença	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-tirirical-bairros-sao-luis-8040m2-venda-RS2900000-id-2685832071/?source=ranking%2Crp
2		São Luis	Rua Avenças	Renascença	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-renascenca-bairros-sao-luis-360m2-venda-RS6000000-id-2567137540/?source=ranking%2Crp
3		São Luis	Rua Flamengo	Calhau	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-calhau-bairros-sao-luis-800m2-venda-RS1000000-id-2558684194/?source=ranking%2Crp
4		São Luis	Avenida Coronel Colares Moreira	Renascença	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-renascenca-bairros-sao-luis-2400m2-venda-RS6500000-id-2805596331/?source=ranking%2Crp

5	*	São Luis	Avenida Grande Oriente	Renascença	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-renascenca-bairros-sao-luis-700m2-venda-RS780000-id-2789625742/?source=ranking%2Crp
6		São Luis	Avenida das Cajazeiras	Renascença	https://portal.kenlo.com.br/imovel/terreno-sao-luis-2-628-m/TE0455-B1G?from=sale
7		São Luis	Rua Imperatriz	Renascença	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-quintas-do-calhau-sao-luis-ma-3005702339.html
8		São Luis	Avenida São Luis Rei de França	TURU	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-turu-2983325171.html
9		São Luis	Rua Vitória	Turu	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-turu-2980485007.html
10		São Luis	Avenida Juscelino Kubitscheck	Calhau	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/quintas-do-calhau-lado-praia-vendo-03-lotes-juntos-2979556422.html
11		São Luis	Rua das Magnolias	Calhau	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ponta-d-areia-bairros-sao-luis-450m2-venda-RS1500000-id-2687438349/
12		São Luis	Av. Monção 1	Renascença	Lote/Terreno na Avenida Monção, 1, Jardim Renascença em São Luís, por R\$ 450.000 - Viva Real

13		São Luis	Rua das Sapotis	Renascença	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-renascenca-bairros-sao-luis-360m2-venda-RS330000-id-2742650988/
14		São Luis	Rua 22	Calhau	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-calhau-bairros-sao-luis-800m2-venda-RS600000-id-2817622929/?source=ranking%2Crp
15		São Luis	Avenida dos Sambaquis	Calhau	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-calhau-bairros-sao-luis-800m2-venda-RS1300000-id-2824091116/?source=ranking%2Crp
16		São Luis	Rua Roraima	Calhau	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-calhau-bairros-sao-luis-800m2-venda-RS1100000-id-2727315946/?source=ranking%2Crp
17		São Luis	Rua Coroatá	Calhau	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-calhau-bairros-sao-luis-com-garagem-2250m2-venda-RS630000-id-2664669596/?source=ranking%2Crp
18		São Luis	Avenida Maestro João Nunes	São Francisco	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-francisco-bairros-sao-luis-2000m2-venda-RS4000000-id-2805375614/?source=ranking%2Crp

19		São Luis	Travessa Um	São Francisco	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-francisco-bairros-sao-luis-476m2-venda-RS410000-id-2784578056/?source=ranking%2Crp
20		São Luis	Rua Tumucumaque	Calhau	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-calhau-bairros-sao-luis-800m2-venda-RS1000000-id-2812049620/?source=ranking%2Crp
21		São Luis	Rua das Caravelas	Calhau	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-calhau-bairros-sao-luis-800m2-venda-RS900000-id-2806817915/?source=ranking%2Crp
22		São Luis	Avenida Juscelino Kubitscheck	Calhau	https://www.pereirafeitosa.com/imovel/terreno-sao-luis-803-m/TE0531-B1G
23		São Luis	Avenida Santa Dulce Dos Pobres	Calhau	https://www.pereirafeitosa.com/imovel/terreno-sao-luis-1-600-m/TE0429-B1G
24		São Luis	Rua Bacabal	Calhau	Terreno de 1.800 m ² Quintas do Calhau - São Luís, à venda po... - Pereira Feitosa
25		São Luis	Rua Carutapera	Renascença	https://www.pereirafeitosa.com/imovel/terreno-sao-luis-1-000-m/TE0313-B1G
26		São Luis	Av. Coronel Colares Moreira	Renascença	Terreno de 11.000 m ² Calhau - São Luís, à venda por R\$ 16.50... - Pereira Feitosa

27		São Luis	Rua dos Carcarás	Calhau	https://www.pereirafeitosa.com/imovel/terreno-sao-luis-6-858-m/TE0384-B1G
28	*	São Luis	Rua Beija Flores	Ponta d Farol	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ponta-do-farol-bairros-sao-luis-1600m2-venda-RS4000000-id-2686517615/?source=ranking%2Crp
29		São Luis	Rua Porto Franco	Quintas do Calhau	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-quintas-do-calhau-bairros-sao-luis-978m2-venda-RS999900-id-2562046023/
30		São Luis	Avenida Jornalista Ribamar Bogéa	Renascença	Lote/Terreno na Avenida Jornalista Ribamar Bogéa, 3, Jardim Renascença em São Luís, por R\$ 600.000 - Viva Real

ID	Desabilitado	Informante	Telefone do informante
1	*	Pereira Veras E Feitosa Ltda.	(98) 4009-9000
2		Daniel Meneses	98 9 81 367 1 33
3		Daniel Meneses	98 9 81 367 1 33
4		Eurico Vaz De Moraes Filho	71 99194-1461.
5	*	e d b pereira - me	(98) 3259-8662
6		Pereira Veras E Feitosa Ltda.	(98) 4009-9000
7		Riviera Negócios Imobiliários	(98) 98137-0132
8		ANA LI LIMA ALBUQUERQUE DE OLIVEIRA	(98) 98840-9406

9		ANA LI LIMA ALBUQUERQUE DE OLIVEIRA	(98) 98840-9406
10		Jorge Imóveis	989997310,2
11		Iury Melo	(98) 98314-9143
12		Pereira Veras E Feitosa Ltda.	(98) 4009-9000
13		ImóvelSLZ	(98) 3877-9992
14		Triunfo Imóveis	(98) 99146 - 0818
15		DHD IMOVEIS	(98) 98143-2788
16		Lb Despachante Imobiliário	(98) 98812-3755
17		Alysson Franklin Pinheiro Martins	(98) 98716-0993
18		Dlei Empreendimentos Ltda - Me	(98) 98169-8200
19		E D B Pereira - Me	(98) 3259-8662
20		Allana Bacelar Reis	(98) 98723-6265
21		Corretor qvende	(85) 90000-0000
22		Pereira Veras E Feitosa Ltda.	(98) 4009-9000
23		Pereira Veras E Feitosa Ltda.	(98) 4009-9000
24		Pereira Veras E Feitosa Ltda.	(98) 4009-9000
25		Pereira Veras E Feitosa Ltda.	(98) 4009-9000
26		Pereira Veras E Feitosa Ltda.	(98) 4009-9000
27		Pereira Veras E Feitosa Ltda.	(98) 4009-9000
28	*	Daniel Meneses	98 9 81 367 1 33
29		Daniel Meneses	98 9 81 367 1 33
30		Pereira Veras E Feitosa Ltda.	(98) 4009-9000

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Latitude	Longitude	Area total	Distancia ao polo valorizante	Topografia	Logradouro	Valor total
1	*	- 2.501.144,0 000	- 44.290.008, 0000	1.207,00	510,00	3,00	0,00	3.500.000,0 0
2		- 2.507.316,0 000	- 44.296.760, 0000	360,00	601,01	2,00	0,00	600.000,00
3		- 2.486.037,0 000	- 44.246.217, 0000	800,00	278,85	3,00	0,00	1.000.000,0 0
4		- 2.501.816,0 000	- 44.289.797, 0000	2.400,00	315,69	3,00	1,00	6.500.000,0 0
5	*	- 2.503.552,0 000	- 44.299.400, 0000	700,00	1.553,77	3,00	1,00	780.000,00
6		- 2.508.082,0 000	- 44.299.601, 0000	2.628,00	501,75	3,00	1,00	6.000.000,0 0
7		- 2.490.154,0 000	- 44.250.328, 0000	2.400,00	785,61	2,00	0,00	3.500.000,0 0
8		- 2.522.549,0 000	- 44.226.687, 0000	22.000,00	4.712,57	3,00	1,00	22.000.000, 00
9		- 2.494.424,0 000	- 44.227.478, 0000	18.461,00	1.647,30	1,00	0,00	12.922.000, 00
10		- 2.486.746,0 000	- 44.257.990, 0000	2.640,00	359,18	1,00	0,00	2.100.000,0 0
11		- 2.500.159,0 000	- 44.292.362, 0000	450,00	145,00	3,00	0,00	1.500.000,0 0
12		- 2.501.942,0 000	- 44.286.588, 0000	360,00	824,13	2,00	1,00	450.000,00

13		- 2.502.113,0 000	- 44.289.317, 0000	360,00	1.527,92	1,00	0,00	330.000,00
14		- 2.492.773,0 000	- 44.282.872, 0000	800,00	490,00	1,00	0,00	600.000,00
15		- 2.491.554,0 000	- 44.267.682, 0000	800,00	628,52	3,00	1,00	1.300.000,0 0
16		- 2.492.371,0 000	- 44.270.560, 0000	800,00	540,65	3,00	0,00	1.100.000,0 0
17		- 2.494.373,0 000	- 44.249.481, 0000	2.250,00	1.221,24	1,00	0,00	1.630.000,0 0
18		- 2.505.478,0 000	- 44.304.804, 0000	2.000,00	628,22	3,00	1,00	4.000.000,0 0
19		- 2.506.287,0 000	- 44.301.171, 0000	476,00	1.331,67	1,00	0,00	410.000,00
20		- 2.490.658,0 000	- 44.279.130, 0000	800,00	461,00	3,00	0,00	1.000.000,0 0
21		- 2.492.536,0 000	- 44.266.557, 0000	800,00	786,47	2,00	0,00	900.000,00
22		- 2.486.879,0 000	- 44.253.892, 0000	802,00	489,69	2,00	1,00	950.000,00
23		- 2.490.139,0 000	- 44.273.347, 0000	1.600,00	350,41	3,00	1,00	3.800.000,0 0
24		- 2.491.527,0 000	- 44.252.563, 0000	1.800,00	955,02	2,00	0,00	1.800.000,0 0
25		- 2.503.356,0 000	- 44.283.481, 0000	1.000,00	1.651,18	1,00	0,00	780.000,00
26		- 2.503.939,0 000	- 44.292.500, 0000	11.000,00	1.880,31	2,00	1,00	16.500.000, 00

27		- 2.482.714,0 000	- 44.242.949, 0000	6.858,00	193,66	1,00	0,00	7.000.000,0 0
28	*	- 2.491.446,0 000	- 44.297.501, 0000	1.600,00	399,00	3,00	0,00	4.000.000,0 0
29		- 2.486.862,0 000	- 44.260.132, 0000	978,00	393,41	1,00	0,00	999.900,00
30		- 2.505.357,0 000	- 44.286.911, 0000	450,00	2.429,54	3,00	1,00	600.000,00

ID	Desabil itado	Valor unitário
1	*	2.899,75
2		1.666,67
3		1.250,00
4		2.708,33
5	*	1.114,29
6		2.283,11
7		1.458,33
8		1.000,00
9		699,96
10		795,45
11		3.333,33
12		1.250,00
13		916,67
14		750,00
15		1.625,00
16		1.375,00
17		724,44
18		2.000,00
19		861,34
20		1.250,00

21		1.125,00
22		1.184,54
23		2.375,00
24		1.000,00
25		780,00
26		1.500,00
27		1.020,71
28	*	2.500,00
29		1.022,39
30		1.333,33

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	1.198,95	11,60%	
Valor Médio	1.356,25	-	III
Valor Máximo	1.561,07	15,10%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Area total	10.612,74	Não
Distancia ao polo valorizante	2.059,00	Não
Topografia	3,00	Não
Logradouro	0,00	Não

Anexo II – Relatório fotográfico do imóvel avaliando



Vista de acesso



Vista de acesso



Vista de acesso



Vista externa - terreno



Vista interna - terreno



Vista interna - terreno

Rua Independência, N° 205 Sala 103. Marechal Candido Rondon, Paraná. CEP 85960-180

G.C. BERNARDI ENGENHARIA CNPJ: 41.083.335/0001-06

CREA-PR 192517/D

Agosto/2025

	
Vista interna - terreno	Vista interna - terreno
	
Vista interna - terreno	Vista interna - terreno

Anexo III – Imagem de localização e Croqui das Amostras



34

Fonte: Google Earth



Fonte: Google Earth

Rua Independência, N° 205 Sala 103. Marechal Candido Rondon, Paraná. CEP 85960-180
G.C. BERNARDI ENGENHARIA CNPJ: 41.083.335/0001-06
CREA-PR 192517/D

Agosto/2025

Anexo IV – Documentação do imóvel

01



Ciro Costa
ARQUITETO E URBANISTA

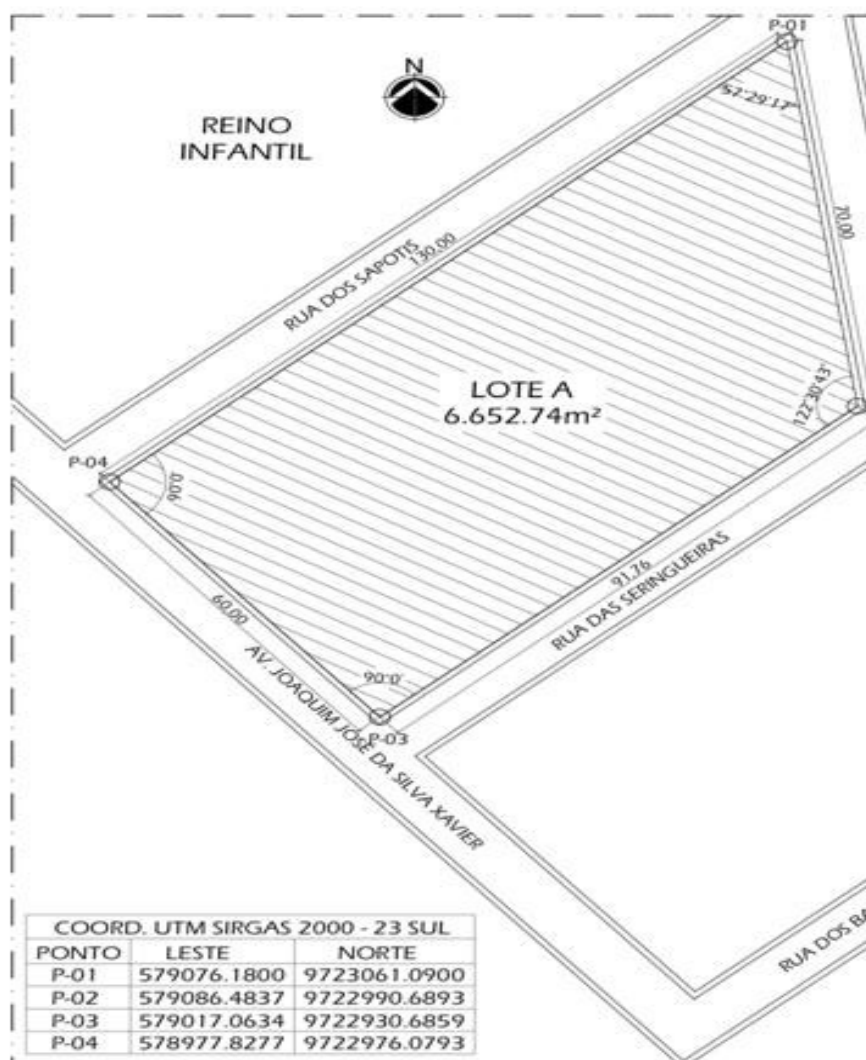
AV. 01, GD. 14, N.º 4A,
ALTO DO TURU III,
SÃO J. DE RIBAMAR - MA
cirocosta.arq@gmail.com
Tel.: (98) 962813291

Ciro Costa
CIRO COSTA
ARQUITETO E URBANISTA
CAU: A117586-E

CIRO COSTA
Rua das Macieiras, C
Renascença, :

Francisco Gil C
Planta d
Situação Atua
Título do desen

35



Rua Independência, N.º 205 Sala 103. Marechal Candido Rondon, Paraná. CEP 85960-180

G.C. BERNARDI ENGENHARIA CNPJ: 41.083.335/0001-06

CREA-PR 192517/D

Agosto/2025

14:18

< Voltar

QUADRA 115.pdf



36



DEFENSORIA PÚBLICA
do Estado do Maranhão

DESPACHO

SOR /Supervisão de Obras e Reformas

DESTINATÁRIO
Gabinete da Defensoria Geral

Considerando o processo nº 0002080.110000948.0.2026, **Abertura de procedimento administrativo visando à aquisição de terreno,**

PARECER TÉCNICO CIRCUNSTANCIADO

Assunto: Análise da viabilidade técnica e econômica para aquisição de dois lotes /
Referência: Laudo de Avaliação – Agosto/2025

1. OBJETO DO PARECER

O presente parecer técnico tem por finalidade analisar, de forma circunstanciada, a **possibilidade de aquisição de dois lotes urbanos**, localizados na Rua das Sapotis, s/n, Renascença II, São Luís - MA, considerando os elementos técnicos, mercadológicos e econômicos constantes no laudo de avaliação (0355388) elaborado por profissional habilitado.

2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Conforme descrito no laudo, os imóveis avaliados correspondem a terrenos situados na **Rua das Sapotis, bairro Renascença, em São Luís/MA**, com área total aproximada de **10.612,74 m²**.

Destacam-se as seguintes características relevantes:

- **Localização privilegiada**, em área nobre e valorizada da cidade;
- **Acesso facilitado** por vias estruturantes importantes;
- Inserção em **zona urbana consolidada**, com infraestrutura completa (energia, água, esgoto e iluminação);
- **Topografia plana**, favorecendo implantação de empreendimentos;
- **Elevado potencial construtivo**, permitindo usos diversos (comercial, institucional ou residencial);
- **Terreno livre de edificações**, reduzindo custos iniciais de intervenção.

Tais atributos conferem ao imóvel **alta atratividade mercadológica e funcional**.

3. ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO

De acordo com o diagnóstico de mercado constante no laudo:

- O imóvel apresenta **alta liquidez relativa**, especialmente pela localização no bairro Renascença e ter tipologia favorável;
- A comercialização depende essencialmente do **alinhamento ao valor de mercado**;
- Existe **demanda consistente para terrenos com essas características**, sobretudo para empreendimentos institucionais e comerciais.

Portanto, sob a ótica mercadológica, trata-se de ativo com **boa capacidade de valorização e negociação**.

4. METODOLOGIA E CONFIABILIDADE DO LAUDO

A avaliação foi realizada com base no:

- **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conforme item 8.2.1.4.3 da ABNT NBR 14.653-1:2011 – Avaliação de Bens - Parte 2: imóveis Urbanos;
- Utilização de **modelagem estatística por regressão linear**;
- Amostra com **27 dados válidos de mercado**;
- Grau de fundamentação: **Grau II**;
- Grau de precisão: **Grau III**.

Esses parâmetros indicam que o laudo apresenta:

- **Consistência técnica adequada**;
- **Boa confiabilidade estatística**;
- Atendimento às normas técnicas vigentes.

5. VALOR DE MERCADO

O laudo apresenta os seguintes valores:

- **Valor médio estimado:** R\$ 14.393.576,04 (quatorze milhões, trezentos e noventa e três mil quinhentos e setenta e seis reais e quatro centavos)
- **Valor arbitrado (final): R\$ 14.105.704,50** (quatorze milhões, cento e cinco mil setecentos e quatro reais e cinquenta centavos)
- **Intervalo admissível:** entre R\$ 12,4 milhões e R\$ 16,2 milhões

O valor final adotado considera:

- Ajuste de **-2% sobre o valor médio**, devido à utilização de dados de oferta;
- Aplicação do **campo de arbítrio conforme norma técnica**.

6. ANÁLISE DA VIABILIDADE DE AQUISIÇÃO DOS DOIS LOTES

Considerando que os lotes compõem uma área única, a análise técnica aponta:

6.1 Aspectos favoráveis

- **Localização estratégica**, adequada para implantação de unidades institucionais;

- **Dimensão compatível** com projetos de médio e grande porte;
- **Infraestrutura disponível**, reduzindo custos de implantação;
- **Flexibilidade de uso** (institucional, administrativo, atendimento ao público);
- **Potencial de valorização imobiliária** ao longo do tempo;
- Preço dentro do **intervalo de mercado tecnicamente validado**.

7. ANÁLISE TÉCNICO-ECONÔMICA

Sob o ponto de vista técnico-econômico:

- O valor encontra-se **aderente ao mercado**, com respaldo normativo;
- O imóvel apresenta **baixo risco técnico de implantação**;
- Há **vantagem locacional significativa**, fator determinante para valorização;
- O investimento possui **caráter estratégico**, especialmente para expansão institucional.

O investimento apresenta caráter eminentemente estratégico, sobretudo no contexto de planejamento e expansão institucional da Defensoria Pública do Estado do Maranhão. Destaca-se que o terreno objeto da avaliação encontra-se localizado em frente à atual sede da instituição, circunstância que confere relevante vantagem sob os pontos de vista operacional, logístico e administrativo.

Tal proximidade física possibilita a ampliação integrada da estrutura existente, permitindo a expansão das instalações sem a necessidade de deslocamento para outras regiões da cidade, o que evitaria custos adicionais com novas implantações isoladas, duplicidade de estruturas e eventuais dificuldades de gestão. Além disso, essa condição favorece a continuidade espacial das atividades institucionais, garantindo maior eficiência no fluxo de atendimento aos assistidos, na circulação interna de servidores e na otimização dos serviços prestados.

Adicionalmente, a aquisição de área frontal à sede atual viabiliza o desenvolvimento de um complexo institucional unificado, com potencial para abrigar novos setores, ampliar a capacidade de atendimento, implementar melhorias na infraestrutura existente e atender ao crescimento da demanda pelos serviços da Defensoria. Trata-se, portanto, de uma oportunidade estratégica que contribui diretamente para o fortalecimento institucional, racionalização de recursos públicos e melhoria da qualidade do serviço prestado à população.

8. CONCLUSÃO

Diante da análise dos elementos técnicos constantes no laudo de avaliação, conclui-se que: **A aquisição dos dois lotes é tecnicamente viável, economicamente justificável e estrategicamente recomendável**, desde que atendidas as verificações jurídicas e orçamentárias pertinentes.

O imóvel reúne características de:

- **Alta qualidade urbanística**;
- **Elevado potencial de uso institucional**;
- **Compatibilidade com o valor de mercado apurado**.

Assim, **não há óbices técnicos à aquisição**, sendo o investimento considerado adequado sob os aspectos analisados.

São Luís-MA, em **10** de **abril** de **2026**.

Luiz Roberto da Costa Gomes
Supervisor
Supervisão de Obras e Reformas

Avenida Júnior Coimbra, S/N, - Bairro Renascença II, São Luís-MA Próximo à Escola Reino Infantil - CEP 65075-696
CNPJ:00.820.295/0001-42 / - <https://defensoria.ma.def.br> / obrasereformas@ma.def.br - /

0355397v1



Documento assinado eletronicamente por **Luiz Roberto da Costa Gomes, Supervisor**, em 10/04/2026, às 14:38, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º, do [Decreto n.º 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade do documento pode ser conferida no link [Validar Documento](#) informando o código verificador **0355397** e o código CRC **CE972D2E**.



DEFENSORIA PÚBLICA
do Estado do Maranhão

DFD - DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA

Defensoria Pública Geral do Estado,

Em atendimento ao disposto no Art. 72. Da Lei n.º 14.333, de abril de 2021, submeto o DFD - Documento de Formalização de Demanda para análise conforme informações abaixo.

Informações do Processo

NÚMERO DO PROCESSO / TIPO

0002080.110000948.0.2026

Compras: Contratação Direta /Inexigibilidade

ESPECIFICAÇÃO

Abertura de procedimento administrativo visando à aquisição de terreno - Sede Renascença

Dados Gerais

SETOR REQUISITANTE (UNIDADE /SETOR /DEPTO.):

SMAAA

Supervisão de Monitoramento das Atividades Administrativas

RESPONSÁVEL PELA ÁREA:

Hevanilde Ferro Castro

MATRÍCULA

2750115

TELEFONE / E-MAIL:

98 2055-3010 R-3053 / smaama@ma.def.br

LOTAÇÃO

Informações do Objeto

OBJETO DA FUTURA CONTRATAÇÃO:

Aquisição de 02 (dois) lotes urbanos, situados na Rua Sapotis, S/N, bairro Renascença II, nas proximidades do prédio Sede da Defensoria Pública do Estado do Maranhão, destinados à ampliação da estrutura física institucional.

VALOR ESTIMADO:

R\$14.104.331,46 (quatorze milhões, cento e quatro mil, trezentos e trinta e um reais e quarenta e seis centavos)

OBSERVAÇÕES

-

Tipos de contratação de serviços e bens:

☐	Serviço não continuado
☐	Serviço continuado SEM dedicação exclusiva de mão de obra
☐	Serviço continuado COM dedicação exclusiva de mão de obra
☐	Material de consumo
☐	Material permanente / equipamento
☒	Outros: Especifique: Aquisição de Lotes

Formas de Contratação Sugerida:

☐	Pregão
☐	Concorrência
☐	Diálogo Competitivo
☐	Leilão
☐	Dispensa
☐	Dispensa Eletrônica
☒	Inexigibilidade
☐	Adesão à ARP de outro órgão

1 - Justificativa da necessidade da contratação da solução

1.1. A presente demanda decorre da necessidade de expansão da estrutura física da Sede da Defensoria Pública do Estado do Maranhão, em razão do significativo crescimento institucional

verificado nos últimos anos, bem como das limitações estruturais atualmente identificadas na sede administrativa da instituição.

1.2. A contratação pretendida refere-se à aquisição de 02 (dois) lotes urbanos, situados na Rua Sapotis, S/N, bairro Renascença II, nas proximidades imediatas da sede da Defensoria Pública do Estado do Maranhão, com área total estimada de aproximadamente **9.225 m²**.

1.3. Destaca-se que, no ano de 2022, o quadro funcional da instituição era composto por aproximadamente 622 (seiscentos e vinte e dois) colaboradores, entre membros, servidores(as), estagiários(as) e terceirizados(as). Atualmente, esse quantitativo alcança aproximadamente 851 (oitocentos e cinquenta e um) colaboradores(as), evidenciando expressivo crescimento da estrutura organizacional da Defensoria Pública.

1.4. Tal evolução reflete o fortalecimento institucional da Defensoria Pública e a ampliação de sua capacidade de atendimento à população, circunstâncias que demandam adequações e expansão da infraestrutura física institucional, a fim de garantir condições adequadas de funcionamento administrativo, atendimento ao público e suporte operacional às atividades desenvolvidas pela instituição.

1.5. Além do crescimento do quadro funcional, a atual estrutura da sede apresenta limitações relacionadas à insuficiência da área de estacionamento interno, à necessidade de centralização da frota institucional utilizada nas unidades móveis de atendimento, bem como à necessidade de ampliação e reorganização de setores administrativos e operacionais da instituição.

1.6. Ressalta-se, ainda, a necessidade futura de instalação, em imóvel próprio, do arquivo central e do almoxarifado institucional, objetivando maior eficiência logística, otimização operacional e redução de despesas decorrentes de locações.

1.7. Nesse contexto, identifica-se a necessidade de disponibilização de área adicional nas proximidades da sede institucional, apta a viabilizar a expansão da infraestrutura da Defensoria Pública do Estado do Maranhão, possibilitando melhores condições de integração física e operacional entre os setores institucionais e assegurando suporte adequado ao crescimento contínuo da instituição.

1.8. A localização dos imóveis nas proximidades imediatas da sede da DPE/MA possibilita integração física e operacional com a estrutura já existente, promovendo ganhos logísticos, administrativos e operacionais, evitando a dispersão de unidades e assegurando maior eficiência na prestação dos serviços públicos.

1.9. Dessa forma, a presente contratação mostra-se necessária e adequada ao atendimento do interesse público, constituindo medida essencial para assegurar o crescimento estruturado da Defensoria Pública do Estado do Maranhão e a melhoria contínua da prestação dos serviços institucionais.

2 - Resultados Pretendidos

2.1. Com a futura contratação, pretende-se proporcionar a ampliação e complementação da estrutura física da sede da Defensoria Pública do Estado do Maranhão, assegurando melhores condições para o desenvolvimento das atividades institucionais e administrativas.

2.2. Dentre os principais resultados pretendidos, destacam-se:

- ampliação da área destinada ao estacionamento institucional, reduzindo a insuficiência atualmente existente;
- melhoria da logística operacional da instituição, mediante centralização da frota institucional utilizada nas unidades móveis de atendimento;

- disponibilização de espaço adequado para futura instalação e reorganização de setores administrativos e operacionais;
- futura transferência do arquivo central e do almoxarifado para imóvel próprio, promovendo racionalização logística e redução de despesas com locações;
- suporte às futuras expansões estruturais da Defensoria Pública do Estado do Maranhão;
- fortalecimento da integração física e operacional entre os setores vinculados à sede institucional;
- melhoria das condições de trabalho dos(as) membros(as), servidores(as), estagiários(as) e colaboradores(as);
- aprimoramento da capacidade operacional e administrativa da instituição, refletindo diretamente na eficiência da prestação dos serviços públicos à população assistida.
- Dessa forma, a contratação pretendida busca assegurar infraestrutura compatível com o crescimento institucional da Defensoria Pública do Estado do Maranhão, promovendo maior eficiência administrativa, otimização operacional e fortalecimento da atuação institucional.

3 - Estimativa Inicial da Demanda

3.1. A demanda inicialmente estimada consiste na aquisição de área urbana com metragem aproximada de 10.000 m², localizada nas proximidades imediatas da sede da Defensoria Pública do Estado do Maranhão, destinada à ampliação da infraestrutura física institucional.

3.2. Após levantamento técnico e análise de mercado realizados no âmbito do Estudo Técnico Preliminar, identificou-se que os imóveis que atendem integralmente à necessidade institucional correspondem à 02 (dois) Lotes, situadas na Rua Sapotis, S/N, bairro Renascença II, com área total aproximada de 10.612,74 m².

3.3. A estimativa da demanda considerou:

- a necessidade de ampliação da área de estacionamento institucional;
- a necessidade de acomodação da frota institucional;
- a previsão de futura instalação de unidades administrativas e operacionais de apoio;
- a necessidade de reserva de espaço para futuras expansões estruturais da instituição;
- a integração física e operacional com a atual sede institucional.

4 - Créditos orçamentários

4.1. Valor estimado da contratação: **R\$14.104.331,46** (quatorze milhões, cento e quatro mil, trezentos e trinta e um reais e quarenta e seis centavos)

4.2. Valor estimado de investimento: **R\$14.104.331,46** (quatorze milhões, cento e quatro mil, trezentos e trinta e um reais e quarenta e seis centavos)

5 - Indicação do(s) Gestor e Fiscal do Contrato

Gestor

Nome	Hevanilde Ferro Castro
Matrícula	2750115

Administrativo

Nome	Luiz Roberto da Costa Gomes
Matrícula	2743888

São Luís - MA, em **06 de maio de 2026.**

Hevanilde Ferro Castro

Supervisora da SMAAA
Supervisão de Monitoramento das Atividades Administrativas

Avenida Júnior Coimbra, S/N, - Bairro Renascença II, São Luís-MA (Próximo à Escola Reino Infantil) - CEP 65075-696
 CNPJ:00.820.295/0001-42 / - <https://defensoria.ma.def.br> / smaaa@ma.def.br -

0366059v1



Documento assinado eletronicamente por **Hevanilde Ferro Castro, Supervisor(a) de Monitoramento e Avaliação das Atividades Administrativas**, em 19/05/2026, às 12:39, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º, do [Decreto n.º 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade do documento pode ser conferida no link [Validar Documento](#) informando o código verificador **0366059** e o código CRC **BCDE24D8**.



DEFENSORIA PÚBLICA
do Estado do Maranhão

ETP - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Conforme a previsão contida no inciso XX do art. 6º da Lei n.º 14.133/2021, considera-se **Estudo Técnico Preliminar** o documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução e dá base ao anteprojeto, ao termo de referência ou ao projeto básico a serem elaborados caso se conclua pela viabilidade da contratação.

Informações do Processo

NÚMERO DO PROCESSO

0002080.110000948.0.2026

TIPO

Compras: Contratação Direta /Inexigibilidade

ESPECIFICAÇÃO

Abertura de procedimento administrativo visando à aquisição de terreno localizado nas proximidades da sede da Defensoria Pública do Estado do Maranhão, para extensão do prédio Sede.

Dados Gerais

SETOR REQUISITANTE (UNIDADE /SETOR /DEPTO.):

SMAAA /Supervisão de Monitoramento das Atividades Administrativas

RESPONSÁVEL PELA ÁREA:

Hevanilde Ferro Castro

ÓRGÃO / UASG:

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO MARANHÃO / 453747

TELEFONE / E-MAIL:

Introdução

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por finalidade analisar a necessidade de aquisição de terreno localizado nas proximidades da sede da Defensoria Pública do Estado do Maranhão, com área mínima estimada de aproximadamente de **9.225 m²**, destinado à ampliação da estrutura física institucional, em conformidade com os princípios e diretrizes estabelecidos na Lei nº 14.133/2021.

A estimativa da metragem necessária foi definida com base nas atuais limitações estruturais da sede institucional, na necessidade de ampliação da área de estacionamento, na centralização da frota institucional, na futura instalação de unidades administrativas de apoio, bem como na previsão de expansão física e operacional da Defensoria Pública do Estado do Maranhão.

1. Descrição da Necessidade

1.1. A presente demanda decorre da necessidade de expansão da estrutura física da sede da Defensoria Pública do Estado do Maranhão, em razão do crescimento institucional verificado nos últimos anos, bem como de limitações estruturais já identificadas e formalmente avaliadas.

1.2. A sede da Defensoria Pública do Estado do Maranhão, inaugurada em 5 de abril de 2022, consiste em edificação em alvenaria de tijolos cerâmicos, com estrutura convencional de concreto armado, composta por subsolo e quatro pavimentos, contando com quatro elevadores (após a conclusão da ampliação). O edifício possui piso elevado com placas de aço preenchidas com concreto celular e acabamento vinílico, portas de madeira com miolo semioco, esquadrias em alumínio e vidro, divisórias internas em MDF, forro mineral removível, revestimento externo em ACM, cobertura em telhas de fibrocimento e calhas de concreto, totalizando área construída de 12.152,40 m².

1.3. O projeto arquitetônico foi concebido com layout funcional e eficiente, incluindo divisórias do tipo piso-teto em MDF, visando atender às necessidades administrativas e operacionais da instituição. Contudo, apesar do planejamento inicial, o crescimento institucional superveniente gerou novas demandas não plenamente absorvidas pela estrutura existente.

1.4. Nesse contexto, ressalta-se que, no terreno onde está implantado o prédio sede, há atualmente uma área livre de apenas 4.118,39 m², destinada integralmente ao estacionamento interno. Tal espaço mostra-se insuficiente diante da demanda atual, uma vez que, conforme levantamento da Segunda Subdefensoria Geral, aproximadamente 312 veículos utilizam o estacionamento, cuja capacidade efetiva é de apenas 104 vagas.

1.5. Diante dessa discrepância, foi necessário instituir sistema de rodízio entre servidores(as) e defensores(as), medida que, embora paliativa, não resolve a limitação estrutural existente, evidenciando a necessidade de ampliação da área disponível.

1.6. Além disso, a instituição dispõe de frota composta por veículos adaptados para atendimento itinerante (van, carreta, ônibus, micro-ônibus e vans de passageiros), atualmente alocados em galpão locado situado a aproximadamente 6,2 km da sede. Tal situação acarreta custos contínuos com locação, além de prejuízos logísticos, uma vez que há necessidade de deslocamento adicional de motoristas para utilização dos veículos.

1.7. Ademais, verifica-se a necessidade de transferência do arquivo central e do almoxarifado para imóvel próprio, com vistas à redução de custos com locação e à melhoria da logística de armazenamento e distribuição de materiais.

1.8. Paralelamente às limitações estruturais, a Defensoria Pública do Estado do Maranhão apresentou crescimento significativo de seu quadro funcional, passando de aproximadamente 622 *colaboradores em 2022 para 851 atualmente*, o que reforça a necessidade de ampliação da infraestrutura física.

1.9. Diante desse cenário, a futura aquisição de área adicional nas proximidades imediatas da sede deverá possibilitar a ampliação da infraestrutura institucional da Defensoria Pública do Estado do Maranhão, permitindo:

- expansão da área de estacionamento institucional;
- centralização da frota de veículos utilizados nas unidades móveis de atendimento;
- instalação e reorganização de unidades administrativas e de apoio institucional;
- melhoria da logística operacional e administrativa;
- suporte ao crescimento estrutural e funcional da instituição.

1.10. A escolha de imóvel localizado nas proximidades da sede não se revela mera conveniência administrativa, mas medida necessária para assegurar integração física e operacional entre as unidades vinculadas à sede institucional, evitando dispersão estrutural e promovendo maior eficiência na prestação dos serviços públicos.

1.11. Considerando as necessidades institucionais identificadas, estima-se necessária a aquisição de terreno com área mínima aproximada de **9.225 m²**.

1.11.1. A estimativa da metragem foi definida com base em estudos técnicos internos relacionados:

- à demanda atual e projetada de vagas de estacionamento;
- à necessidade de acomodação da frota institucional;
- à previsão de instalação de estruturas administrativas e operacionais complementares;
- à reserva de área para futuras expansões da sede institucional;
- à necessidade de integração física e funcional com a estrutura já existente da Defensoria Pública do Estado do Maranhão.

1.12. Assim, a presente demanda encontra-se plenamente justificada sob os aspectos técnico, operacional e econômico, constituindo medida necessária para adequação da infraestrutura institucional ao crescimento e às necessidades atuais da Defensoria Pública.

2. Previsão No Plano de Contratações Anual

2.1. Esta previsto no Plano de Contratação Anual, conforme anexo.

3. Requisitos da Contratação

3.1. Para atendimento da necessidade institucional identificada, o imóvel pretendido deverá atender, cumulativamente, aos seguintes requisitos mínimos:

- localização nas proximidades imediatas da sede da Defensoria Pública do Estado do Maranhão;
- área mínima aproximada de 9.225 m²;
- possibilidade de integração física e operacional com a estrutura já existente;
- condições urbanísticas compatíveis com futura expansão institucional;
- dimensões adequadas para ampliação da área de estacionamento, instalação de unidades

administrativas e futuras expansões prediais;

- regularidade documental e registral;
- inexistência de ônus ou restrições impeditivas à aquisição;
- viabilidade técnica para futura utilização institucional.

4. Estimativa das Quantidades

4.1. A demanda consiste na aquisição de terreno urbano com **área mínima aproximada de 9.225 m²**, localizado nas proximidades imediatas da sede da Defensoria Pública do Estado do Maranhão, destinado à ampliação da infraestrutura institucional e futura implantação de estruturas administrativas e operacionais complementares.

5. Levantamento de Mercado

5.1. A Defensoria Pública do Estado do Maranhão não possui imóvel próprio disponível nas imediações da sede institucional capaz de atender às necessidades identificadas no presente estudo.

5.2. Nos termos do **§5º, inciso II, do art. 74 da Lei nº 14.133/2021**, foram realizados questionamentos junto a órgãos da União, do Estado e do Município acerca da existência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendessem às necessidades institucionais da DPE/MA.

5.2.1. As respostas encaminhadas informaram inexistirem imóveis públicos disponíveis nas proximidades da sede institucional aptos ao atendimento da demanda apresentada.

5.3. Diante da inexistência de imóvel público disponível, verificou-se a necessidade de busca de imóvel pertencente à iniciativa privada para atendimento da necessidade institucional.

5.4. Inicialmente, destaca-se que houve procedimento licitatório prévio destinado à avaliação mercadológica do imóvel pretendido, o que permitiu à Administração obter subsídios técnicos quanto à viabilidade da aquisição e à compatibilidade do valor de mercado.

5.5. No levantamento realizado, verificou-se que os 02 (dois) lotes situados na Rua Sapotis, S/N, bairro Renascença II, com área total aproximada de 10.612,74 m², são os únicos capazes de atender integralmente aos requisitos técnicos e operacionais definidos pela Administração.

5.6. Conforme contato mantido com o proprietário do imóvel em questão, informou-se que a área encontra-se disponível exclusivamente para venda, não havendo interesse na modalidade de locação, circunstância que inviabiliza eventual solução locatícia.

5.7. A singularidade do imóvel decorre especialmente de:

- proximidade imediata com a sede institucional;
- possibilidade de integração física e operacional;
- dimensões compatíveis com a necessidade institucional;
- viabilidade urbanística e construtiva;
- adequação à expansão da infraestrutura administrativa da DPE/MA.

5.8. Dessa forma, resta caracterizada a inviabilidade de competição prevista no **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**.

6. Estimativa do Preço da Contratação

6.1. De acordo com a análise técnica realizada, informa-se que o valor arbitrado estimado para o imóvel em questão corresponde a **R\$ 14.105.704,50 (quatorze milhões, cento e cinco mil, setecentos e quatro reais e cinquenta centavos)**, valor arredondado conforme recomendação da ABNT NBR 14.653-1:2019 – Avaliação de Bens, nos termos do laudo de avaliação juntado aos autos.

6.2. A composição do valor considerou avaliações mercadológicas realizadas por imobiliária especializada, bem como laudo técnico formal elaborado por profissional devidamente habilitado, observando critérios técnicos e normativos aplicáveis à avaliação imobiliária.

6.3. As avaliações consideraram, entre outros aspectos:

- localização dos imóveis;
- características físicas e dimensões da área;
- parâmetros comparativos de mercado;
- valorização imobiliária da região;
- potencial construtivo e viabilidade de utilização institucional.

6.4. Ressalta-se que o laudo técnico constitui documento idôneo para demonstrar a compatibilidade do valor estimado com os preços praticados no mercado imobiliário, atendendo às exigências legais aplicáveis.

6.5. Após tratativas e negociação realizadas entre as partes, o proprietário apresentou proposta formal de venda no valor de **R\$ 14.104.331,46 (quatorze milhões, cento e quatro mil, trezentos e trinta e um reais e quarenta e seis centavos)**, correspondente ao valor de **R\$ 1.329,00 por m²**, proposta esta aceita pela Defensoria Pública do Estado do Maranhão por se mostrar compatível com os parâmetros técnicos e mercadológicos constantes nos autos do processo administrativo.

7. Descrição da Solução Como Um Todo

7.1. A solução proposta consiste na aquisição de **02 (dois) lotes urbanos** com, situados na **Rua Sapotis, S/N, bairro Renascença II**, nas proximidades da sede da Defensoria Pública o Estado do Maranhão, com área total aproximada de **10.612,74 m²**, destinado à ampliação e complementação da estrutura física institucional da DPE/MA.

7.2. A escolha específica dos imóveis decorre de sua singularidade, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que suas características de localização e possibilidade de integração física os tornam únicos para atendimento da necessidade administrativa.

7.3. A solução evita a descentralização das atividades, reduz custos operacionais e assegura maior eficiência na prestação dos serviços.

8. Justificativa para Parcelamento

8.1. Não se aplica o parcelamento da contratação, uma vez que a área objeto da aquisição é composta por lotes pertencentes ao mesmo proprietário, constituindo solução única e integrada para atendimento da necessidade institucional da Defensoria Pública do Estado do Maranhão.

8.2. A aquisição conjunta da totalidade da área é necessária para viabilizar o pleno aproveitamento do imóvel e assegurar a adequada expansão da estrutura física institucional, não sendo tecnicamente recomendável a fragmentação da contratação.

9. Demonstrativo dos Resultados Pretendidos

9.1. A aquisição dos **02 (dois) lotes urbanos** localizados nas proximidades da sede da Defensoria Pública do Estado do Maranhão visa proporcionar resultados institucionais relevantes, alinhados ao crescimento estrutural da instituição e à necessidade de aprimoramento da prestação dos serviços públicos.

9.2. Com a contratação, pretende-se alcançar os seguintes resultados:

- ampliação da estrutura física da sede institucional, possibilitando o adequado suporte ao crescimento do quadro funcional e das atividades administrativas e finalísticas da Defensoria Pública;
- expansão da área destinada ao estacionamento interno, reduzindo os atuais problemas de insuficiência de vagas e proporcionando melhores condições de acesso e mobilidade para membros, servidores(as) e colaboradores(as);
- centralização da frota institucional de unidades móveis de atendimento, atualmente mantida em imóvel locado distante da sede, promovendo maior eficiência logística e operacional;
- futura instalação, em imóvel próprio, do arquivo central e do almoxarifado central, reduzindo despesas continuadas com locações e otimizando o armazenamento, controle e distribuição de materiais e documentos;
- fortalecimento da integração física e administrativa entre os setores institucionais, evitando a dispersão de unidades e promovendo maior eficiência na execução das atividades internas;
- melhoria das condições de trabalho dos(as) membros(as), servidores(as), estagiários(as) e colaboradores(as), mediante ampliação e reorganização da infraestrutura institucional;
- otimização da prestação dos serviços à população assistida, assegurando maior funcionalidade, acessibilidade e eficiência operacional;
- valorização patrimonial da instituição, mediante incorporação de imóveis estratégicos ao patrimônio público da Defensoria Pública do Estado do Maranhão;
- viabilização de futuras expansões estruturais e projetos institucionais, garantindo planejamento adequado para o crescimento contínuo da instituição.

9.3. Dessa forma, a aquisição pretendida representa medida estratégica para assegurar melhores condições de funcionamento da Defensoria Pública do Estado do Maranhão, promovendo eficiência administrativa, racionalização de custos e fortalecimento da capacidade institucional de atendimento à população.

10. Providências Prévias Ao Contrato

10.1. Previamente à formalização da contratação, deverão ser adotadas as providências administrativas, técnicas e jurídicas necessárias à regular instrução processual da aquisição imobiliária, em observância às disposições da Lei nº 14.133/2021.

10.2. Dentre as principais providências, destacam-se:

- elaboração e aprovação dos documentos de planejamento da contratação, incluindo Documento de Formalização da Demanda (DFD), Estudo Técnico Preliminar (ETP) e Termo de Referência (TR);
- realização de avaliação mercadológica dos imóveis, bem como elaboração de laudo técnico

formal por profissional devidamente habilitado, com a finalidade de aferição da compatibilidade do valor da contratação com os preços praticados no mercado imobiliário;

- levantamento e análise da documentação dominial e registral dos imóveis, incluindo verificação de matrícula atualizada, titularidade, inexistência de ônus, gravames, ações reais ou restrições que possam comprometer a aquisição;
- verificação da regularidade urbanística, fiscal e ambiental dos imóveis;
- confirmação da disponibilidade orçamentária e financeira para suportar a despesa decorrente da aquisição;
- formalização da justificativa de inexigibilidade de licitação, com fundamento no *art. 74, inciso V, d a Lei nº 14.133/2021*, demonstrando a singularidade dos imóveis e a inviabilidade de competição;
- emissão de parecer jurídico acerca da regularidade do procedimento de contratação;
- adoção das providências cartorárias necessárias à futura transferência da propriedade imobiliária para a Defensoria Pública do Estado do Maranhão.

10.3. O cumprimento dessas medidas visa assegurar segurança jurídica, regularidade administrativa e observância ao interesse público, garantindo que a aquisição seja realizada em conformidade com os princípios da legalidade, eficiência, economicidade e planejamento administrativo.

11. Contratações Correlatas/interdependentes

11.1. A presente contratação possui relação direta com futuras demandas administrativas e de infraestrutura necessárias à adequada utilização dos imóveis pretendidos, podendo ensejar contratações correlatas e interdependentes destinadas à expansão e operacionalização da estrutura institucional da Defensoria Pública do Estado do Maranhão.

11.2. Dentre as possíveis contratações futuras, destacam-se:

- elaboração de projetos arquitetônicos, estruturais, elétricos, hidrossanitários, de prevenção e combate a incêndio e demais projetos complementares;
- contratação de serviços de engenharia para construção, ampliação, adequação ou integração física dos imóveis à atual sede institucional;
- execução de serviços de terraplanagem, pavimentação, drenagem e urbanização da área;
- implantação ou ampliação de infraestrutura de rede lógica, elétrica, climatização, monitoramento e segurança patrimonial;
- contratação de serviços relacionados à organização e transferência do arquivo central e do almoxarifado institucional;
- eventual aquisição de mobiliário, equipamentos e estruturas necessárias ao funcionamento das futuras instalações;
- contratação de serviços técnicos especializados para obtenção de licenças, alvarás e demais autorizações administrativas eventualmente necessárias.

11.3. Ressalta-se, contudo, que tais contratações possuem caráter futuro e eventual, não constituindo condição para a formalização da presente aquisição imobiliária, a qual possui autonomia administrativa e finalidade própria.

11.4. A aquisição dos lotes representa etapa estratégica de planejamento institucional, viabilizando futuras expansões estruturais e proporcionando condições adequadas para o crescimento contínuo das atividades da Defensoria Pública do Estado do Maranhão.

12. Impactos Ambientais

12.1. A aquisição dos imóveis não gera impactos ambientais diretos.

12.2. Eventuais impactos decorrerão de futura obra, a qual deverá observar a legislação ambiental vigente, incluindo licenciamento e medidas mitigadoras.

13. Viabilidade da Contratação

13.1. Diante das análises realizadas, conclui-se que a contratação é viável sob os aspectos técnico, econômico e jurídico.

13.2. Resta devidamente caracterizada a hipótese de inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista a comprovada inviabilidade de competição e a singularidade dos imóveis identificados, os quais se mostram únicos capazes de atender plenamente às necessidades da Administração.

14. Responsáveis

14.1. Hevanilde Ferro Castro

14.2. Luiz Roberto da Costa Gomes

São Luís - MA, em 18 de maio de 2026.

Hevanilde Ferro Castro

Supervisora da SMAAA

Supervisão de Monitoramento das Atividades Administrativas

Avenida Júnior Coimbra, S/N, - Bairro Renascença II, São Luís-MA (Próximo à Escola Reino Infantil) - CEP 65075-696
CNPJ:00.820.295/0001-42 / - <https://defensoria.ma.def.br> / smaaa@ma.def.br -

0366052v1



Documento assinado eletronicamente por **Hevanilde Ferro Castro, Supervisor(a) de Monitoramento e Avaliação das Atividades Administrativas**, em 19/05/2026, às 12:42, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º, do [Decreto n.º 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade do documento pode ser conferida no link [Validar Documento](#) informando o código verificador **0366052** e o código CRC **680CD83B**.



DEFENSORIA PÚBLICA
do Estado do Maranhão

TERMO DE REFERÊNCIA

Conforme a previsão contida no art. 40º da Lei n.º 14.133/2021, § 1º O termo de referência deverá conter os elementos previstos no inciso XXIII do caput do art. 6º desta Lei.

Informações do Processo

NÚMERO DO PROCESSO

0002080.110000948.0.2026

TIPO

Compras: Contratação Direta /Inexigibilidade

ESPECIFICAÇÃO

Abertura de procedimento administrativo visando à aquisição de terreno - Sede Renascença

Dados Gerais

SETOR REQUISITANTE (UNIDADE /SETOR /DEPTO.):

Supervisão de Monitoramento das Atividades Administrativas - SMAAA

RESPONSÁVEL PELA ÁREA / MATRÍCULA:

Hevanilde Ferro Castro / 2750115

ÓRGÃO:

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO MARANHÃO

TELEFONE / E-MAIL:

98 2055-3010 R-3053 / smaia@ma.def.br

453747/ Aquisição de Bem Imóvel (614552)**INFORMAÇÕES DO TERMO DE REFERÊNCIA****1. Definição do Objeto**

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a aquisição de **02 (duas) quadras urbanas**, identificadas como **Quadra 114 e 115**, situadas no **bairro Renascença II**, em frente à sede da Defensoria Pública do Estado do Maranhão, registradas no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Luís (MA), destinadas à ampliação e complementação da estrutura física institucional.

1.2. Os terrenos abrangem duas quadras (114 e 115) com um total de 28 matrículas, todas constantes no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Luís (MA), conforme tabela abaixo:

QUADRA	MATRÍCULA	LOTE	ENDEREÇO
115	119.224	01	Rua dos Sapotis – São Francisco / Expansão Renascença – São Luís/MA
115	119.225	02	Rua dos Sapotis – São Francisco / Expansão Renascença – São Luís/MA
115	119.226	03	Rua dos Sapotis – São Francisco / Expansão Renascença – São Luís/MA
115	119.227	04	Rua dos Sapotis – São Francisco / Expansão Renascença – São Luís/MA
115	119.228	05	Rua dos Sapotis – São Francisco / Expansão Renascença – São Luís/MA
115	119.229	06	Rua das Macieiras – São Francisco / Expansão Renascença – São Luís/MA
115	119.230	07	Rua das Macieiras – São Francisco / Expansão Renascença – São Luís/MA
115	119.231	08	Rua das Seringueiras – São Francisco / Expansão Renascença – São Luís/MA
115	119.232	09	Rua das Seringueiras – São Francisco / Expansão Renascença – São Luís/MA
115	119.233	10	Rua das Seringueiras – São Francisco / Expansão Renascença – São Luís/MA
114	119.234	02	Rua dos Sapotis – São Francisco / Expansão Renascença – São Luís/MA
114	119.235	03	Rua dos Sapotis – São Francisco / Expansão Renascença – São Luís/MA
114	119.236	04	Rua dos Sapotis – São Francisco / Expansão Renascença – São Luís/MA
114	119.237	05	Rua dos Sapotis – São Francisco / Expansão Renascença – São Luís/MA
114	119.238	06	Rua das Macieiras – São Francisco / Expansão Renascença – São Luís/MA
114	119.239	07	Rua das Macieiras – São Francisco / Expansão Renascença – São Luís/MA
114	119.240	08	Rua das Seringueiras – São Francisco / Expansão Renascença – São Luís/MA

114	119.241	09	Rua das Seringueiras – São Francisco / Expansão Renascença – São Luís/MA
114	119.242	10	Rua das Seringueiras – São Francisco / Expansão Renascença – São Luís/MA
114	119.243	11	Rua das Seringueiras – São Francisco / Expansão Renascença – São Luís/MA
114	119.244	12	Rua das Seringueiras – São Francisco / Expansão Renascença – São Luís/MA
114	119.245	13	Rua das Seringueiras – São Francisco / Expansão Renascença – São Luís/MA
114	119.246	18	Avenida Joaquim José da Silva Xavier – São Francisco / Expansão Renascença – São Luís/MA
114	119.247	19	Avenida Joaquim José da Silva Xavier – São Francisco / Expansão Renascença – São Luís/MA
114	119.248	20	Avenida Joaquim José da Silva Xavier – São Francisco / Expansão Renascença – São Luís/MA
114	119.249	21	Avenida Joaquim José da Silva Xavier – São Francisco / Expansão Renascença – São Luís/MA
114	119.250	22	Avenida Joaquim José da Silva Xavier – São Francisco / Expansão Renascença – São Luís/MA
114	119.251	01	Rua dos Sapotis – São Francisco / Expansão Renascença – São Luís/MA

1.3. Os imóveis possuem área total aproximada de **10.612,74 m²**, conforme documentação e levantamentos técnicos constantes nos autos do processo administrativo.

1.4. A contratação possui natureza de aquisição imobiliária, enquadrando-se na hipótese de **Inexigibilidade de licitação** prevista no **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, em razão da inviabilidade de competição decorrente das características específicas de localização, dimensão e integração operacional do imóvel pretendido.

1.5. A área pretendida destina-se à ampliação da infraestrutura institucional da Defensoria Pública do Estado do Maranhão, permitindo:

- ampliação da área de estacionamento institucional;
- centralização da frota institucional;
- instalação e reorganização de setores administrativos e operacionais;
- transferência do arquivo central e do almoxarifado para imóvel próprio;
- suporte às futuras expansões estruturais da instituição.

1.6. O contrato decorrente da aquisição terá vigência até a conclusão de todas as obrigações necessárias à efetiva transferência patrimonial do imóvel, incluindo lavratura da escritura pública e respectivo registro imobiliário perante o cartório competente.

2. Fundamentação da Contratação

2.1. A presente contratação encontra fundamento no Estudo Técnico Preliminar – ETP elaborado para análise da necessidade de aquisição de área destinada à expansão da estrutura física da Defensoria Pública do Estado do Maranhão.

2.2. O ETP demonstrou que a atual estrutura física da sede institucional apresenta limitações

operacionais decorrentes:

- do crescimento do quadro funcional da instituição;
- da insuficiência da área de estacionamento existente;
- da necessidade de centralização da frota institucional;
- da necessidade de ampliação da infraestrutura administrativa e operacional.

2.3. Conforme estudos realizados, estimou-se necessária a aquisição de terreno com área mínima aproximada de 9.225 m², metragem definida com base:

- na demanda atual e projetada de vagas de estacionamento;
- na necessidade de acomodação da frota institucional;
- na previsão de instalação de unidades administrativas e operacionais de apoio;
- na reserva de área destinada às futuras expansões estruturais da instituição.

2.4. Nos termos do **§5º, inciso II, do art. 74 da Lei nº 14.133/2021**, foram realizadas consultas junto a órgãos públicos da União, Estado e Município acerca da existência de imóveis públicos vagos e disponíveis nas proximidades da sede institucional, tendo sido constatada a inexistência de imóvel público apto ao atendimento da necessidade apresentada.

2.5. Diante da inexistência de imóvel público disponível, verificou-se a necessidade de busca de imóvel pertencente à iniciativa privada.

2.6. O levantamento de mercado realizado demonstrou que o imóvel situado na Rua Sapotis, S/N, bairro Renascença II, com área total aproximada de 10.612,74 m², é o único capaz de atender integralmente às necessidades institucionais identificadas pela Administração, especialmente em razão de:

- proximidade imediata com a sede institucional;
- possibilidade de integração física e operacional;
- dimensões compatíveis com a expansão pretendida;
- adequação urbanística e construtiva.

2.7. Dessa forma, encontra-se caracterizada a inviabilidade de competição prevista no **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**.

3. Descrição da Solução como um Todo

3.1. A solução proposta consiste na aquisição das **Quadras nº 114 e nº 115, situadas na Rua Sapotis, S/N, bairro Renascença II**, nas proximidades da sede da Defensoria Pública do Estado do Maranhão, com área total aproximada de 10.612,74 m², destinadas à ampliação e complementação da estrutura física institucional da DPE/MA.

3.1.1. A Quadra **nº 114** é composta por **18 (dezoito)** matrículas imobiliárias, correspondentes aos registros **nº 119.233 a 119.250**, enquanto a Quadra **nº 115** é composta por **10 (dez)** matrículas imobiliárias, correspondentes aos registros **nº 119.224 a 119.233**, todas constantes no Cartório de Registro de Imóveis competente e devidamente juntadas aos autos do processo administrativo.

3.1.2. A área pretendida apresenta localização estratégica e características compatíveis com as necessidades institucionais identificadas, possibilitando integração física e operacional com a atual sede da Defensoria Pública do Estado do Maranhão.

3.2. A aquisição permitirá à Administração promover expansão planejada e integrada da sede

institucional, assegurando melhores condições para o desenvolvimento das atividades administrativas e operacionais da Defensoria Pública.

3.3. A solução contempla:

- ampliação da área destinada ao estacionamento institucional;
- centralização da frota institucional utilizada nas unidades móveis de atendimento;
- instalação e reorganização de setores administrativos e operacionais;
- transferência do arquivo central e do almoxarifado para imóvel próprio;
- possibilidade de futuras expansões prediais e estruturais da instituição.

3.4. A escolha do imóvel decorre de suas características específicas de localização e da possibilidade de integração direta com a estrutura já existente da sede institucional, circunstâncias que o tornam único para atendimento da necessidade administrativa identificada..

4. Requisitos da contratação

4.1. O imóvel objeto da contratação deverá atender, cumulativamente, aos seguintes requisitos:

- localização nas proximidades imediatas da sede da Defensoria Pública do Estado do Maranhão;
- área mínima aproximada de 9.225 m²;
- possibilidade de integração física e operacional com a estrutura institucional existente;
- viabilidade urbanística e construtiva para futuras ampliações;
- regularidade documental e registral;
- inexistência de ônus, gravames ou restrições impeditivas;
- compatibilidade com a finalidade institucional pretendida.

4.2. Os proprietários deverão apresentar toda a documentação necessária à formalização da aquisição imobiliária, incluindo certidões, documentos pessoais, comprovantes de titularidade e demais exigências legais aplicáveis ao procedimento de transferência patrimonial.

5. Modelo de Execução do Objeto

5.1. A operacionalização do objeto ocorrerá mediante a formalização da aquisição dos imóveis descritos neste Termo de Referência, observando-se os procedimentos administrativos, técnicos, jurídicos e cartorários necessários à regular transferência da propriedade para a Defensoria Pública do Estado do Maranhão.

5.2. A execução do objeto compreende a aquisição definitiva das **Quadras urbanas nº 114 e nº 115**, localizados na **Rua Sapotis, S/N, bairro Renascença II**, destinados à ampliação e complementação da estrutura física da sede institucional.

5.3. Para alcance dos resultados pretendidos, a execução observará, no mínimo, as seguintes etapas:

- formalização da **Inexigibilidade de licitação**, com fundamento no **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**;
- apresentação, pelos proprietários, da documentação jurídica, fiscal, registral e dominial dos imóveis;

- análise técnica e jurídica da documentação apresentada, incluindo verificação da regularidade das matrículas, inexistência de ônus, gravames ou impedimentos à transferência patrimonial;
- elaboração e formalização do instrumento contratual e/ou escritura pública de compra e venda;
- realização dos procedimentos cartorários necessários à transferência da propriedade imobiliária para a Defensoria Pública do Estado do Maranhão;
- pagamento do valor pactuado, conforme condições estabelecidas no instrumento contratual;
- incorporação dos imóveis ao patrimônio institucional da DPE/MA.

5.4. A execução do objeto deverá assegurar a plena regularidade da aquisição imobiliária, garantindo segurança jurídica à Administração e viabilizando a futura utilização dos imóveis para expansão da infraestrutura institucional.

5.5. O objeto será considerado integralmente executado após a efetiva transferência da propriedade dos imóveis e respectivo registro em nome da Defensoria Pública do Estado do Maranhão perante o cartório competente.

6. Modelo de Gestão do Contrato

6.1. A gestão e fiscalização da contratação serão realizadas em conformidade com as disposições da Lei nº 14.133/2021, especialmente quanto aos mecanismos de acompanhamento, controle e verificação da execução contratual.

6.2. A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada por servidores formalmente designados pela autoridade competente, os quais atuarão na condição de gestor e fiscal do contrato, observadas as atribuições previstas na legislação vigente.

6.3. Compete ao gestor do contrato:

- coordenar e acompanhar a execução contratual em sua integralidade;
- promover a interlocução entre a Administração e os vendedores;
- controlar os prazos relacionados à formalização da aquisição imobiliária;
- acompanhar o cumprimento das obrigações previstas no instrumento contratual;
- adotar as providências necessárias em caso de inconsistências, pendências documentais ou descumprimento contratual;
- encaminhar os autos para adoção das medidas administrativas pertinentes, quando necessário.

6.4. Compete ao fiscal do contrato:

- verificar o cumprimento das obrigações estabelecidas no Termo de Referência e no instrumento contratual;
- acompanhar a apresentação e regularidade da documentação jurídica, fiscal, registral e dominial dos imóveis;
- verificar a compatibilidade das condições dos imóveis com aquelas previstas no processo de contratação;
- acompanhar os procedimentos de lavratura da escritura pública e registro imobiliário;
- emitir manifestação quanto ao cumprimento das condições necessárias para realização do pagamento;
- registrar em processo próprio todas as ocorrências relacionadas à execução contratual.

6.5. A fiscalização contratual não exclui nem reduz a responsabilidade dos proprietários quanto à regularidade documental e à legitimidade da transferência dos imóveis.

6.6. A Administração poderá solicitar, a qualquer tempo, documentos complementares necessários à comprovação da regularidade jurídica, fiscal, registral e dominial dos imóveis objeto da contratação.

6.7. O recebimento definitivo do objeto ficará condicionado:

- à lavratura da escritura pública de compra e venda, quando exigível;
- ao registro da transferência imobiliária em nome da Defensoria Pública do Estado do Maranhão;
- à comprovação da inexistência de ônus ou restrições que impeçam a plena utilização dos imóveis pela Administração.

6.8. Eventuais irregularidades constatadas durante a execução contratual deverão ser imediatamente comunicadas à autoridade competente para adoção das providências cabíveis, inclusive aplicação das medidas previstas na legislação e no instrumento contratual.

6.9. A gestão contratual observará os princípios da legalidade, eficiência, economicidade, planejamento, transparência e supremacia do interesse público, assegurando que a aquisição imobiliária atenda integralmente às finalidades institucionais da Defensoria Pública do Estado do Maranhão.

7. Forma e Critérios de Seleção do Fornecedor

7.1. A seleção ocorrerá mediante inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, em razão da inviabilidade de competição decorrente da singularidade do imóvel identificado.

7.2. A singularidade do imóvel decorre da conjugação dos seguintes fatores:

- proximidade imediata com a sede institucional;
- metragem compatível com a necessidade identificada;
- possibilidade de integração física e operacional;
- adequação urbanística e construtiva;
- disponibilidade para aquisição.

7.3. O imóvel objeto da contratação pertence ao mesmo proprietário, sendo a aquisição integral da área necessária para viabilizar o adequado atendimento da necessidade institucional da Defensoria Pública do Estado do Maranhão.

8. Valor da Contratação.

8.1. O valor da contratação corresponde ao montante de **R\$ 14.104.331,46 (quatorze milhões, cento e quatro mil, trezentos e trinta reais e cinquenta centavos).**

8.2. A composição do valor considerou:

- avaliações mercadológicas realizadas;
- laudo técnico formal elaborado por profissional habilitado;
- análise comparativa de mercado;
- proposta formal de aquisição apresentada pelos proprietários dos imóveis.

8.3. Conforme registrado em ata de reunião de tratativas de aquisição, foi apresentada proposta formal contemplando valor de **R\$ 1.329,00 (um mil, trezentos e vinte e nove reais) por m²**, considerando área total de **10.612,74 m²**.

8.4. As memórias de cálculo, avaliações imobiliárias, documentos técnicos e demais elementos utilizados para composição do valor da contratação constam em documento próprio inserido nos autos do processo administrativo, observadas as disposições legais pertinentes.

9. Critérios de Pagamento

9.1. O pagamento da aquisição será realizado em **02 (duas) parcelas**, mediante depósito bancário em conta corrente indicada pelo(s) vendedor(es), totalizando o valor de **R\$ 14.104.331,46 (quatorze milhões, cento e quatro mil, trezentos e trinta e um reais e quarenta e seis centavos)**, observadas as condições estabelecidas neste Termo de Referência e no instrumento contratual.

9.2. A primeira parcela corresponderá a **10% (dez por cento)** do valor total da contratação, equivalente a **R\$ 1.410.433,15 (um milhão, quatrocentos e dez mil, quatrocentos e trinta e três reais e quinze centavos)**, e será paga em **até 30 (trinta) dias corridos** após a publicação do contrato assinado no PNCP.

9.3. A segunda parcela corresponderá aos **90% (noventa por cento)** restantes do valor da contratação, equivalente a **R\$ 12.693.898,31 (doze milhões, seiscentos e noventa e três mil, oitocentos e noventa e oito reais e trinta e um centavos)**, e será paga no prazo de **até 30 (trinta) dias corridos** após a efetiva conclusão do registro da transferência dos imóveis em nome da Defensoria Pública do Estado do Maranhão, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

9.4. Na hipótese de impossibilidade de conclusão do registro da transferência imobiliária em nome da Defensoria Pública do Estado do Maranhão por fato imputável ao(s) vendedor(es), este(s) ficará(ão) obrigado(s) à devolução integral dos valores eventualmente pagos pela Administração, devidamente atualizados monetariamente, sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas e demais medidas legais cabíveis.

9.5. O objeto será considerado integralmente executado somente após a efetiva transferência da propriedade dos imóveis e respectivo registro em nome da Defensoria Pública do Estado do Maranhão.

10. Obrigações do Vendedor

10.1. Constituem obrigações do(s) vendedor(es), sem prejuízo de outras previstas na legislação aplicável e no instrumento contratual:

- garantir a plena titularidade e legitimidade da propriedade das Quadras nº 114 e nº 115, bem como a capacidade jurídica necessária à formalização da alienação dos imóveis;
- apresentar toda a documentação jurídica, fiscal, registral e dominial necessária à formalização da contratação e à efetiva transferência da propriedade imobiliária;
- entregar o imóvel livre de quaisquer gravames, débitos de natureza fiscal, trabalhista ou cível, entre eles impostos, taxas, emolumentos, dentre outros, até a imissão da COMPRADORA na posse do imóvel, respondendo, inclusive, pelos efeitos de eventual evicção;
- responsabilizar-se pela veracidade, autenticidade e regularidade de todos os documentos apresentados no âmbito da contratação;

- assinar, em conjunto, a Escritura Pública de Compra e Venda do Imóvel, a ser lavrada por Tabelião em Cartório de Notas, no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos, contados da assinatura deste Contrato de Compra e Venda;
- comunicar imediatamente à Administração qualquer fato superveniente que possa comprometer a regularidade jurídica dos imóveis ou a efetivação da transferência da propriedade;
- responder civil e administrativamente por eventuais vícios, irregularidades documentais ou impedimentos relacionados à propriedade e à transferência dos imóveis;
- responsabilizar-se pelo pagamento de eventuais débitos relativos ao imóvel até a data da transferência da propriedade
- cumprir integralmente as condições estabelecidas neste Termo de Referência e no instrumento contratual.

10.2. Os vendedores responderão integralmente por quaisquer prejuízos causados à Administração decorrentes de irregularidades documentais, omissões de informações relevantes ou impedimentos jurídicos relacionados aos imóveis objeto da contratação.

11. Obrigações da Compradora

11.1. Constituem obrigações da Defensoria Pública do Estado do Maranhão, na qualidade de compradora, sem prejuízo das demais disposições previstas na legislação aplicável e no instrumento contratual:

- realizar o pagamento de todas as despesas cartoriais e tributos necessários à formalização, escrituração, registro do negócio jurídico nos órgãos e cartórios competentes;
- acompanhar e fiscalizar a execução contratual, por meio de servidor(es) formalmente designado(s), observando o cumprimento das obrigações estabelecidas pelas partes;
- analisar a documentação jurídica, registral, fiscal e dominial apresentada pelos vendedores, verificando sua regularidade e conformidade com as exigências legais e contratuais;
- promover os atos administrativos necessários à formalização da contratação, incluindo a emissão dos documentos, autorizações e procedimentos internos pertinentes;
- efetuar o pagamento do valor pactuado, observadas as condições previstas neste Termo de Referência e no instrumento contratual;
- providenciar, em conjunto com os vendedores, a lavratura da escritura pública de compra e venda e demais atos necessários à formalização da transferência patrimonial;
- acompanhar os procedimentos de registro imobiliário perante o Cartório de Registro de Imóveis competente;
- receber os imóveis após verificação da regularidade da transferência da propriedade e do cumprimento das obrigações contratuais;
- assinar, em conjunto, a Escritura Pública de Compra e Venda do Imóvel, a ser lavrada por Tabelião em Cartório de Notas, no prazo de até **60 (sessenta) dias corridos**, contados da assinatura deste Contrato de Compra e Venda;
- comprovar o registro da Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo de até **30 (trinta dias) dias corridos**, contados da data da sua lavratura por Tabelião em Cartório de Notas, podendo esse prazo ser prorrogado por meio de acordo entre as partes.
- adotar as providências administrativas cabíveis em caso de irregularidades, descumprimentos contratuais ou impedimentos relacionados à transferência dos imóveis;

- incorporar os imóveis ao patrimônio da Defensoria Pública do Estado do Maranhão após a conclusão dos procedimentos legais e registrais pertinentes.

11.2. A Administração poderá solicitar, a qualquer tempo, documentos ou informações complementares necessários à adequada instrução processual e à verificação da regularidade da aquisição imobiliária.

11.3. A administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo vendedor com terceiros, ainda que vinculados à formalização da aquisição, nem por danos causados a terceiros por atos do vendedor.

12. Vigência Contratual

12.1. O contrato terá vigência de **12 (doze) meses**, contados da data de sua assinatura, sendo considerado extinto tão logo ultimados todos os atos necessários à formalização do registro de propriedade do imóvel no competente Cartório de Registro de Imóveis pela Defensoria Pública Estado do Maranhão.

12.2. O prazo de vigência poderá ser prorrogado nos termos do **art. 111 da Lei nº 14.133, de 2021**.

13. Sanções Administrativas

13.1. O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas no instrumento contratual sujeitará a parte inadimplente à aplicação das sanções administrativas previstas na **Lei nº 14.133/2021**, especialmente aquelas constantes dos **arts. 155 a 163**, observados os princípios do contraditório, da ampla defesa, da proporcionalidade e da razoabilidade.

13.2. Constituem, dentre outras legalmente previstas, hipóteses passíveis de aplicação de sanções:

- apresentação de documentação falsa, incompleta ou irregular que comprometa a regular formalização da aquisição imobiliária;
- omissão de informações relevantes acerca da situação jurídica, dominial ou registral dos imóveis;
- descumprimento injustificado das obrigações previstas neste Termo de Referência ou no instrumento contratual;
- recusa injustificada em praticar os atos necessários à lavratura da escritura pública ou à efetivação da transferência patrimonial;
- ocorrência de impedimentos jurídicos imputáveis ao(s) vendedor(es) que inviabilizem ou comprometam a regular transferência da propriedade.

13.3. Sem prejuízo de outras medidas previstas em lei, poderão ser aplicadas, observados os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, as seguintes sanções:

I – Advertência, quando se tratar de infração de menor gravidade, desde que não resulte prejuízo relevante à Administração;

II – Multa, a ser fixada no instrumento contratual, aplicada em razão de atraso, inadimplemento parcial ou total, ou descumprimento das obrigações assumidas;

III – Impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública, pelo prazo previsto em lei, quando configuradas as hipóteses legais cabíveis;

IV – Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, nas hipóteses de infrações graves previstas na legislação.

13.4. A multa será fixada de forma proporcional à gravidade da infração, podendo alcançar **até 30% (trinta por cento)** do valor da contratação, observados os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade;

13.5. A multa poderá ser descontada do valor devido à contratada ou, não sendo suficiente, cobrada judicialmente, nos termos do **art. 156, §8º, da Lei nº 14.133/2021**;

13.6. O descumprimento dos prazos previstos no item 10.1 sujeitará o VENDEDOR ao pagamento de multa de **2% (dois por cento)** sobre o valor do contrato;

13.7. As penalidades poderão ser aplicadas isolada ou cumulativamente, de acordo com a gravidade da infração, mediante processo administrativo regular, assegurando o contraditório e a ampla defesa, nos termos da Lei nº 14.133/2021

13.8. A aplicação das sanções previstas neste item não afasta o dever de reparação integral de eventuais danos causados à Administração Pública, inclusive aqueles decorrentes de nulidade da contratação, impedimento da transferência patrimonial ou prejuízos operacionais ocasionados à Defensoria Pública do Estado do Maranhão.

14. Hipóteses de Extinção Contratual

14.1. O contrato poderá ser extinto nas hipóteses previstas nos **arts. 137 a 139 da Lei nº 14.133/2021**, observadas as disposições legais aplicáveis às contratações administrativas e os princípios do contraditório e da ampla defesa.

14.2. Constituem hipóteses de extinção contratual, dentre outras legalmente previstas:

- descumprimento total ou parcial das obrigações contratuais por qualquer das partes;
- impossibilidade jurídica ou material superveniente de formalização da transferência da propriedade imobiliária;
- constatação de vícios, irregularidades registrais, restrições dominiais, ônus ou gravames que impeçam ou comprometam a aquisição dos imóveis;
- apresentação de documentação falsa ou omissão de informações relevantes relacionadas aos imóveis ou à titularidade da propriedade;
- ocorrência de fato superveniente que torne inviável a manutenção da contratação ou comprometa o interesse público;
- decretação de nulidade da contratação, nos casos previstos em lei;
- caso fortuito ou força maior que inviabilize a execução do objeto contratual.

14.3. A extinção contratual poderá ocorrer:

- por ato unilateral e escrito da Administração, nas hipóteses previstas em lei;
- de forma consensual entre as partes, desde que haja interesse da Administração;
- por decisão judicial ou arbitral, quando cabível.

14.4. Na hipótese de extinção motivada por irregularidade imputável ao(s) vendedor(es), poderão ser aplicadas as sanções administrativas cabíveis, sem prejuízo da apuração de perdas e danos eventualmente causados à Administração Pública.

14.5. Eventual extinção do contrato não afastará a responsabilidade das partes quanto às obrigações já constituídas, nem prejudicará a adoção das medidas administrativas, judiciais ou extrajudiciais necessárias à reparação de danos ou à salvaguarda do interesse público.

15. Adequação Orçamentária

15.1. Programa de Trabalho: 03.092.0623.6004.023332

15.2. A contratação encontra-se compatível com o planejamento orçamentário institucional e observará as disposições da Lei nº 14.133/2021, bem como as normas de responsabilidade fiscal e execução orçamentária aplicáveis à Administração Pública.

São Luís-MA, em 18 de maio de 2026.

Hevanilde Ferro Castro

Supervisora da SMAAA

Supervisão de Monitoramento das Atividades Administrativas

Avenida Júnior Coimbra, S/N, - Bairro Renascença II, São Luís-MA (Próximo à Escola Reino Infantil) - CEP 65075-696
CNPJ:00.820.295/0001-42 / - <https://defensoria.ma.def.br> / smaaa@ma.def.br -

0366451v1



Documento assinado eletronicamente por **Hevanilde Ferro Castro, Supervisor(a) de Monitoramento e Avaliação das Atividades Administrativas**, em 19/05/2026, às 12:45, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º, do [Decreto n.º 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade do documento pode ser conferida no link [Validar Documento](#) informando o código verificador **0366451** e o código CRC **587679BD**.

e-PCA - Plano de Contratação Anual

Detalhamento da Contratação #2415

À contratar

Prioridade: Baixa

INFORMAÇÕES GERAIS

COMPETÊNCIA PCA

2026

Setor Requisitante

SMAAA

Tipo de Item

MATERIAIS

Subitem

PERMANENTE

Previsão da Efetivação

31/07/2026

Descrição

AQUISIÇÃO DE LOTES URBANOS

Objeto da Contratação

AQUISIÇÃO DE DOIS LOTES URBANOS LOCALIZADOS NA RUA DOS SAPOTIS, SN, NESTA CAPITAL, COM A FINALIDADE DE AMPLIAÇÃO DAS INSTALAÇÕES DA DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO MARANHÃO.

VALORES E QUANTIDADES

QUANTIDADE

2 Unidade

VALOR TOTAL ESTIMADO

R\$ 14.500.000,00

VALOR P/ EXERCÍCIO

R\$ 14.500.000,00

VINCULAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

PROGRAMA DE TRABALHO

03.092.0623.6004.023332

Unidade Gestora

080901 - FUNDO DE APARELHAMENTO DA DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO

Unidade Orçamentária

08901 - Fundo de Aparelhamento da Defensoria Pública do Estado

Função

03 - Essencial à Justiça

Subfunção

092 - Representação Judicial e Extrajudicial

Programa

0623 - Orientação Jurídica, acesso a Direitos e Garantias Fundamentais

Ação Orçamentária

6004 - Modernização e Desenvolvimento Institucional

Subação

023332 - Ampliação e melhoria da Estrutura

Proposta formal de Aquisição de Imóvel

São Luís, 13 de maio de 2026

Comprador:

Empresa:

FUNDO DE APARELHAMENTO DA
DEFENSORIA PÚBLICA - FADEP
CNPJ: 22.565.391/0001-24

Neste ato representado por:

GABRIEL SANTANA FURTADO SOARES, matrícula nº 1998152/DPE/MA
CPF nº 052.119.714-77.

Vendedor:

Francisco Gil Cruz Alencar, brasileiro, empresário, casado, portador do CPF 032.903.363-87 com endereço a avenida dos Holandeses n 2.000 condomínio The prime, cada Delta 06, bairro calhau, São Luís Ma.

Elda Maria Nogueira Alencar, brasileira, empresária, divorciada, portadora do CPF 045.645.703-82 residente e domiciliada a avenida do Holandeses n 2.000 condomínio The Prime, casa Épsilon 04, bairro calhau, São Luís Ma.

Objeto:

Quadra A com 6.652,74m², com limites nas ruas: Rua dos Sapotis, Rua das Macieiras, Rua das Seringueiras e Av. Joaquim Jose da Silva Xavier. Loteamento Expansão Renascença São Luis - MA

Quadra B com 3.960,00m², com limites nas ruas: Rua das Seringueiras, Rua das Macieiras, Rua dos Bacuris e Av. Joaquim Jose da Silva Xavier. Loteamento Expansão Renascença, São Luis – MA

Proposta:

Quadra A

Tamanho: 6.652,74 m²

Valor do m²: R\$ 1.329,00

Valor: R\$ 8.841.491,46

Quadra B

Tamanho: 3.960,00 m²

Valor do m²: R\$ 1.329,00

Valor: R\$ 5.262.840,00

Valor total da compra Lote A + Lote B: R\$ 14.104.331,46

Forma de Pagamento

Sinal correspondente a 10% (dez por cento) do valor total de cada quadra, a ser pago no ato da assinatura da Promessa de Compra e Venda;

Saldo remanescente a ser quitado à vista, no momento da assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda.

Esta proposta é válida ate o dia 10/07/2026

FRANCISCO GIL CRUZ
ALENCAR:032903363
87

Assinado de forma digital por
FRANCISCO GIL CRUZ
ALENCAR:03290336387
Dados: 2026.05.18 11:12:34 -03'00'

Assinatura do vendedor

GABRIEL SANTANA
FURTADO
SOARES:05211971
477

Assinado de forma digital
por GABRIEL SANTANA
FURTADO
SOARES:05211971477
Dados: 2026.05.19
09:42:07 -03'00'

De acordo:

Assinatura do comprador



Documento assinado digitalmente

ELDA MARIA NOGUEIRA ALENCAR
Data: 14/05/2026 09:37:10-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Assinatura do vendedor

Em: ____/____/____

Processo n.º : 0002080.110000948.0.2026

Objeto: Aquisição das Quadras nº 114 e nº 115, situadas no bairro Renascença II, São Luís/MA, destinadas à ampliação e complementação da estrutura física da Defensoria Pública do Estado do Maranhão.

INDICADOR 01	
ITEM	REGULARIDADE DOCUMENTAL DOS IMÓVEIS
Finalidade	Garantir que os imóveis objeto da contratação possuam plena regularidade jurídica, registral e dominial, apta à formalização da transferência patrimonial em favor da Defensoria Pública do Estado do Maranhão.
Metas a Cumprir	Apresentação integral da documentação jurídica, fiscal, registral e dominial exigida no Termo de Referência e no instrumento contratual.
Forma de Medição	Verificação documental realizada pela Comissão/Fiscalização designada, mediante análise das certidões, matrículas atualizadas e demais documentos exigidos.
Periodicidade da verificação	Conforme cronograma da contratação e previamente à assinatura da escritura pública.
Início de Vigência	A partir da assinatura do contrato.
Sanções Contratuais	Notificação para regularização no prazo fixado pela Administração e, em caso de descumprimento, aplicação das sanções previstas contratualmente e na Lei nº 14.133/2021.

INDICADOR 02	
ITEM	PRAZO PARA FORMALIZAÇÃO DA ESCRITURA PÚBLICA
Finalidade	Assegurar a tempestiva formalização da escritura pública de compra e venda dos imóveis.
Metas a Cumprir	Formalização da escritura pública no prazo estabelecido pela Administração e conforme cronograma contratual.
Forma de Medição	Verificação da data de assinatura da escritura pública perante o cartório competente.
Periodicidade da verificação	Acompanhamento contínuo até a formalização da escritura.
Início de Vigência	A partir da emissão da ordem de prosseguimento contratual.
Sanções Contratuais	Aplicação de advertência, multa ou demais penalidades previstas contratualmente, em caso de atraso injustificado imputável ao(s) vendedor(es).

INDICADOR 03	
ITEM	TRANSFERÊNCIA E REGISTRO DOS IMÓVEIS
Finalidade	Garantir a efetiva transferência da propriedade imobiliária em favor da Defensoria Pública do Estado do Maranhão.
Metas a Cumprir	Conclusão do registro imobiliário das Quadras nº 114 e nº 115 em nome da Defensoria Pública do Estado do Maranhão.
Forma de Medição	Apresentação da certidão de matrícula atualizada contendo o registro da transferência patrimonial.
Periodicidade da verificação	Até a conclusão integral do registro imobiliário.
Início de Vigência	Após assinatura da escritura pública.
Sanções Contratuais	Suspensão do pagamento da parcela final, devolução de valores eventualmente pagos, aplicação de multa e demais sanções previstas contratualmente, caso a não conclusão decorra de culpa do(s) vendedor(es).

INDICADOR 04	
ITEM	AUSÊNCIA DE ÔNUS OU RESTRIÇÕES
Finalidade	Assegurar que os imóveis sejam transferidos livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou impedimentos.
Metas a Cumprir	Entrega dos imóveis sem gravames, ações reais, débitos tributários ou restrições impeditivas à utilização pela Administração.
Forma de Medição	Análise das certidões negativas e documentos registrares atualizados.
Periodicidade da verificação	Previamente ao pagamento da parcela final e durante a tramitação registral.
Início de Vigência	A partir da assinatura do contrato.
Sanções Contratuais	Aplicação das penalidades previstas contratualmente, sem prejuízo da responsabilização civil e administrativa dos vendedores.

INDICADOR 05	
ITEM	CUMPRIMENTO DOS PRAZOS CONTRATUAIS
Finalidade	Garantir o cumprimento dos prazos estabelecidos para execução das obrigações contratuais.
Metas a Cumprir	Cumprimento integral dos prazos previstos no contrato, incluindo apresentação documental, assinatura da escritura e registro imobiliário.
Forma de Medição	Controle administrativo realizado pela fiscalização contratual mediante acompanhamento do cronograma da contratação.
Periodicidade da verificação	Monitoramento contínuo durante toda a vigência contratual.
Início de Vigência	A partir da assinatura do contrato.
Sanções Contratuais	Advertência, multa contratual e demais penalidades previstas na legislação aplicável, em caso de atraso injustificado.

INDICADOR 06	
ITEM	CONFORMIDADE DA TRANSFERÊNCIA PATRIMONIAL
Finalidade	Assegurar que a transferência patrimonial ocorra em conformidade com as exigências legais, contratuais e registrais aplicáveis.
Metas a Cumprir	Conclusão integral da transferência patrimonial sem pendências jurídicas, administrativas ou registrais.
Forma de Medição	Atesto emitido pela fiscalização contratual e juntada da documentação comprobatória da transferência definitiva dos imóveis.
Periodicidade da verificação	Ao final da execução contratual.
Início de Vigência	A partir da assinatura do contrato.
Sanções Contratuais	Aplicação das sanções previstas no contrato e na Lei nº 14.133/2021, inclusive devolução de valores eventualmente pagos, quando cabível.

 DEFENSORIA PÚBLICA do Estado do Maranhão	MAPA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS AQUISIÇÃO					
ITEM	DESCRIÇÃO	RISCOS	AÇÕES PARA ELIMINAR O RISCO	RESPONSÁVEL	INDICADOR DE DESEMPENHO	PERIODICIDADE
RISCOS INTERNOS	Documento de Formalização de Demanda - DFD Elaboração do Estudo Técnico Preliminar - ETP Elaboração do Termo de Referência - TR	Estudo Técnico Preliminar deficitário Falha na elaboração do Termo de Referência	Elaborar procedimento interno de todas as especificações do objeto a ser licitado.	SETOR SOLICITANTE	Percentual de Processos aprovados maior ou igual a 100%	03 meses
	Enquadramento no Plano de Contratação Anual - PCA	Não constar no Plano de Contratação Anual - PCA	Consulta prévia do enquadramento da despesa	ASPLAN	Percentual de Processos aprovados maior ou igual a 100%	03 meses
	Publicação/Divulgação do Edital	Falta de publicação dos atos necessários à validade do processo Licitatório (PNCP, DOE e SINC - Contratada)	Estabelecer um cronograma claro para publicação dos atos necessários, garantindo conformidade com os prazos legais	CPC	Percentual de Processos aprovados maior ou igual a 100%	03 meses
	Validação do Contrato	Recusa de assinatura e/ou da apresentação das garantias contratuais	Garantir que a empresa selecionada reúna as condições técnico-operacional e financeira necessária à execução do objeto	ASPLAN / 2ª SUB	Percentual de Processos aprovados maior ou igual a 100%	03 meses
	Publicação do Contrato	Falta de publicação do ato administrativo em tempo hábil no PNCP, SITE DA DPE, SINC - CONTRATA E DOE.	Verificação de publicação dentro do prazo legal	ASSEJUR / ASPLAN	Percentual de Processos aprovados maior ou igual a 100%	03 meses
	Gestor e Fiscal do Contrato	Designação de servidores sem conhecimento técnico do objeto	Indicar servidores com conhecimento técnico na área do objeto do contrato e proporcionar capacitação de gestores e fiscais.	SETOR SOLICITANTE e DEFENSORIA GERAL	Percentual de Processos aprovados maior ou igual a 100%	03 meses
RISCOS EXTERNOS	Orçamento LDO - LEI DE DIRETRIZES ORÇAMENTÁRIA	Alteração nos Artigos inerentes à DPE/MA da Lei de Diretrizes Orçamentária que impactem no repasse de recursos	Garantir a alocação de recursos adequados para cobrir os custos e despesas contratuais.	DEFENSORIA GERAL / 2ª SUB / SUFIN		
	Orçamento PLOA - PLANO DE LEI ORÇAMENTÁRIA ANUAL	Alteração nos Artigos inerentes à DPE/MA do Plano de Lei Orçamentária Anual que impactem no repasse de recursos	Garantir a alocação de recursos adequados para cobrir os custos e despesas contratuais.	DEFENSORIA GERAL / 2ª SUB / SUFIN		
	Atraso na formalização da escritura pública e do registro imobiliário	Acompanhamento contínuo dos prazos pela fiscalização contratual; Estabelecimento de cronograma para apresentação documental e atos cartorários; Notificação imediata dos vendedores em caso de pendências; Previsão contratual de sanções em caso de atraso injustificado.	Percentual de cumprimento dos prazos previstos no cronograma contratual.	GESTOR E FISCAL DO CONTRATO/VENDEDORES DO IMÓVEL	Percentual de cumprimento dos prazos previstos no cronograma contratual.	Monitoramento quinzenal até a conclusão do registro imobiliário
	Irregularidades documentais ou registrais dos imóveis	Conferência prévia de toda a documentação jurídica, fiscal e registral; Exigência de matrículas atualizadas e certidões negativas; Análise técnica e jurídica da documentação antes da formalização da contratação; Condicionalidade do pagamento ao atendimento das exigências registrais.	Percentual de documentação validada sem necessidade de diligências complementares.	ASSESSORIA JURÍDICA/ GESTOR E FISCAL DO CONTRATO	Percentual de documentação validada sem necessidade de diligências complementares.	Verificação por etapa documental e previamente aos pagamentos
	Impossibilidade de conclusão da transferência patrimonial por pendências imputáveis aos vendedores	Inclusão de cláusula contratual prevendo devolução dos valores pagos em caso de impossibilidade de registro por culpa dos vendedores; Verificação prévia da regularidade dominial e ausência de ônus; Acompanhamento dos atos cartorários até a conclusão do registro imobiliário; Aplicação de sanções administrativas em caso de inadimplemento contratual.	Efetivação do registro dos imóveis em nome da Defensoria Pública do Estado do Maranhão dentro do prazo contratual.	ASSESSORIA JURÍDICA/ GESTOR E FISCAL DO CONTRATO	Efetivação do registro dos imóveis em nome da Defensoria Pública do Estado do Maranhão dentro do prazo contratual.	Acompanhamento contínuo até conclusão da transferência patrimonial



DEFENSORIA PÚBLICA
do Estado do Maranhão

DESPACHO

SMAAA /Supervisão de Monitoramento das Atividades Administrativas

À Segunda Subdefensoria Pública-Geral

Considerando o Processo nº **0002080.110000948.0.2026**, referente à abertura de processo de contratação por *Inexigibilidade de Licitação*, visando à aquisição de 02 (duas) quadras urbanas localizadas no bairro Renascença, em frente à sede da Defensoria Pública do Estado do Maranhão;

Considerando a elaboração dos documentos técnicos necessários à instrução processual, dentre eles Documento de Formalização da Demanda – DFD, Estudo Técnico Preliminar – ETP, Termo de Referência – TR, Instrumento de Medição de Resultados – IMR e Mapa de Gerenciamento de Riscos – MGR;

Encaminham-se os autos para análise e demais providências cabíveis.

São Luís-MA, em **19 de maio de 2026**.

Hevanilde Ferro Castro

Supervisora da SMMA
Supervisão de Monitoramento das Atividades Administrativas

Avenida Júnior Coimbra, S/N, - Bairro Renascença II, São Luís-MA Próximo à Escola Reino Infantil - CEP 65075-696
CNPJ:00.820.295/0001-42 / - <https://defensoria.ma.def.br> / smaaa@ma.def.br - /

0373944v1



Documento assinado eletronicamente por **Hevanilde Ferro Castro, Supervisor(a) de Monitoramento e Avaliação das Atividades Administrativas**, em 19/05/2026, às 13:15, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º, do [Decreto n.º 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade do documento pode ser conferida no link [Validar Documento](#) informando o código verificador **0373944** e o código CRC **0E92354A**.



DEFENSORIA PÚBLICA
do Estado do Maranhão

DESPACHO

2ª SUB / Segunda Subdefensoria Pública do Estado

DESTINATÁRIO
Supervisão Financeira,

Considerando o processo nº **0002080.110000948.0.2026**, **Abertura de procedimento administrativo visando à aquisição de terreno - Sede Renascença,**

Determino que sejam dadas providências quanto a emissão de Informe de Disponibilidade Orçamentária no valor **R\$ 14.104.331,46 (quatorze milhões, cento e quatro mil trezentos e trinta e um reais e quarenta e seis centavos)**, referente à aquisição de duas quadras urbanas, identificadas como **Quadra 114 e 115**, situadas no bairro Renascença II, em frente à sede da Defensoria Pública do Estado do Maranhão, registradas no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Luis (MA) na **subação 023332** conforme indicação do Plano de Contratações Anual.

São Luís - MA, em **19 de maio de 2026**.

Paulo Rodrigues da Costa
Segundo Subdefensor Público Geral
Segunda Subdefensoria Pública do Estado

Avenida Júnior Coimbra, S/N, - Bairro Renascença II, São Luís-MA (Próximo à Escola Reino Infantil) - CEP 65075-696
CNPJ:00.820.295/0001-42 / - <https://defensoria.ma.def.br> / 2subdefensoriageral@ma.def.br -

0374223v4



Documento assinado eletronicamente por **Paulo Rodrigues da Costa, 2º Subdefensor Público Geral do Estado do Maranhão**, em 19/05/2026, às 16:20, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º, do [Decreto n.º 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade do documento pode ser conferida no link [Validar Documento](#) informando o código verificador **0374223** e o código CRC **6BF7FC7F**.



DEFENSORIA PÚBLICA
do Estado do Maranhão

DESPACHO

SUFIN / Supervisão Financeira

DESTINATÁRIO

Divisão de Controle Contábil e Financeiro,

Considerando o processo nº **0002080.110000948.0.2026**, **Abertura de procedimento administrativo visando à aquisição de terreno - Sede Renascença**,

Objetivando o pleno atendimento da solicitação contido nos autos, encaminho para ser informada disponibilidade orçamentária na fonte 2.759.107.000.

São Luís-MA, em **19 de maio de 2026**.

Ilvania Maria Mendes Dutra
Supervisor(a) Financeira

Avenida Júnior Coimbra, S/N, - Bairro Renascença II, São Luís-MA (Próximo à Escola Reino Infantil) - CEP 65075-696
CNPJ:00.820.295/0001-42 / - <https://defensoria.ma.def.br> / sufin@ma.def.br -

0374272v1



Documento assinado eletronicamente por **Ilvania Dutra, Supervisor(a) Financeira**, em 19/05/2026, às 16:47, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º, do [Decreto n.º 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade do documento pode ser conferida no link [Validar Documento](#) informando o código verificador **0374272** e o código CRC **A678EFA7**.



ORÇAMENTO DE 2026

INFORMAÇÕES CADASTRAIS E ORÇAMENTÁRIAS

PAG. 1

INFORMAÇÕES CADASTRAIS			
Nº DO PROCESSO:	208011000094802026	DATA:	19/05/2026
CREDOR:	ELDA MARIA NOGUEIRA ALENCAR		
Nº CPF/CGC:	045.645.703-82		
ENDEREÇO:			
INFORMAÇÕES ORÇAMENTÁRIAS			
ORGÃO:	08000 - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO		
UNID. ORÇAMENTÁRIA:	08901 - FUNDO DE APARELHAMENTO DA DEFENSORIA PÚBLICA DO MARANHÃO		
FUNÇÃO:	03 - Essencial a Justiça		
SUBFUNÇÃO:	092 - Representacao Judicial e Extrajudicial		
PROGRAMA:	0623 - Orientação Jurídica, Acesso a Direitos e Garantias Fundament		
PROJETO ATIVIDADE:	6004 - Modernização e Desenvolvimento Institucional - FADEP		
UNIDADE GESTORA:	080901 - FUNDO DE APARELHAMENTO DA DEFENSORIA PÚBLICA DO MARANHÃO		
SUBAÇÃO:	023332 - AMPLIAÇÃO E MELHORIA DA ESTRUTURA		
NATUREZA DE DESPESA:	449061 - AQUISICAO DE IMOVEIS		
SUBELEMENTO DE DESPESA:	44906103 - Aquisição de terreno		
FONTE DE RECURSOS:	2759107000 - SUPERAVIT FADEP		
MOD. EMPENHO:	Global	LICITAÇÃO:	07 - Licitação Inexigível
HISTÓRICO:	AQUISIÇÃO DE DOIS LOTES URBANOS LOCALIZADOS NA RUA DOS SAPOTIS, SN, NESTA CAPITAL, COM A FINALIDADE DE AMPLIAÇÃO DAS INSTALAÇÕES DA DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO MARANHÃO.		
VALOR:	R\$ 14.104.331,46	SALDO DA ND:	R\$ -
		SALDO DO ITEM:	R\$ -

VALOR DE DOTAÇÃO FIXO: NÃO

ÚLTIMA GRAVAÇÃO: AMMOREIRA

Nº RA	Nº CT	Nº NE	Nº NL	Nº PD	Nº PP

Em conformidade com o inciso II, do artigo 16, da Lei de Responsabilidade Fiscal – LRF (Lei Complementar Federal nº 101, de 04/05/2000), informo que a despesa apresenta adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual - LOA (Lei nº 12.168, de 19/12/2023) e compatibilidade com o Plano Plurianual – PPA 2024 - 2027 (Lei nº 12.167, de 19/12/2023) e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias – LDO (Lei nº 11.994, de 31/07/2023).



DEFENSORIA PÚBLICA
do Estado do Maranhão

DESPACHO

DCCF /Divisão de Controle Contábil e Financeiro

DESTINATÁRIO
Assessoria Jurídica

Considerando o processo nº **0002080.110000948.0.2026**, **Abertura de procedimento administrativo visando à aquisição de terreno - Sede Renascença**,

Em atendimento ao despacho da Supervisão Financeira, informamos a dotação orçamentária, conforme disponibilidade do SCO.

São Luís-MA, em **19 de maio de 2026**.

José Joaquim Silveira Ferreira
Auxiliar Técnico
Divisão de Controle Contábil e Financeiro

Avenida Júnior Coimbra, S/N, - Bairro Renascença II, São Luís-MA Próximo à Escola Reino Infantil - CEP 65075-696
CNPJ:00.820.295/0001-42 / - <https://defensoria.ma.def.br> / contabilidade@ma.def.br - /

0374295v1



Documento assinado eletronicamente por **José Joaquim Silveira Ferreira, Auxiliar Técnico**, em 19/05/2026, às 17:03, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º, do [Decreto n.º 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade do documento pode ser conferida no link [Validar Documento](#) informando o código verificador **0374295** e o código CRC **4FCEA7D0**.



DEFENSORIA PÚBLICA
do Estado do Maranhão

PARECER

PARECER JURÍDICO Nº 115/2026 – ASSEJUR/DPE/MA

PROCESSO SEI nº 0002080.110000948.0.2026

INTERESSADO: Defensoria Pública do Estado do Maranhão

ASSUNTO: Análise de procedimento de inexigibilidade para aquisição de imóvel (terreno urbano)

EMENTA

Direito Administrativo. Lei nº 14.133/2021. Inexigibilidade de licitação. Aquisição de imóvel urbano. Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021. Expansão institucional da Defensoria Pública do Estado do Maranhão. Necessidade administrativa devidamente demonstrada. Documento de Formalização de Demanda – DFD. Estudo Técnico Preliminar – ETP. Termo de Referência – TR. Plano Anual de Contratações – PAC. Laudo técnico de avaliação elaborado conforme normas da ABNT NBR 14.653. Compatibilidade do valor com o mercado. Regularidade registral e dominial. Inexistência de ônus reais, ações e restrições judiciais ou administrativas. Viabilidade jurídica da aquisição por inexigibilidade. Possibilidade de pagamento parcial antecipado condicionado à garantia contratual e posterior registro imobiliário em nome da Defensoria Pública do Estado do Maranhão.

RELATÓRIO

Trata-se de procedimento administrativo instaurado com a finalidade de viabilizar a aquisição, mediante inexigibilidade de licitação, de terreno urbano localizado nas imediações da sede da Defensoria Pública do Estado do Maranhão, situado no bairro Renascença, nesta cidade de São Luís/MA, destinado à expansão da estrutura física institucional.

A demanda teve origem na Comunicação Interna nº 01/2026 – Diretoria Geral, na qual foi demonstrado o crescimento institucional da Defensoria Pública do Estado do Maranhão, especialmente quanto ao aumento do quadro funcional e à necessidade de expansão planejada da estrutura administrativa e operacional da instituição.

Consta dos autos que a Administração Superior identificou a necessidade de ampliação física da sede institucional, diante da projeção de implantação de novos setores administrativos, ampliação do estacionamento interno, criação de arquivo central, expansão do almoxarifado, implantação de hub de inovação e tecnologia, estruturação da Escola Superior, instalação de auditório com maior capacidade, setor de qualidade de vida funcional, Gabinete de Segurança Institucional e Central de Libras.

Conforme registrado no processo, a Defensoria Pública diligenciou previamente junto a órgãos públicos federais, estaduais e municipais, visando identificar eventual disponibilidade de imóvel passível de doação que atendessem às necessidades institucionais, tendo sido constatada a inexistência de bens públicos compatíveis com os requisitos técnicos e locacionais exigidos.

Os imóveis pretendidos encontram-se registrados perante o 1º Registro de Imóveis da Comarca de São Luís/MA, sendo compostos por 28 (vinte e oito) matrículas autônomas, distribuídas entre as Quadras 114 e 115, conforme quadro abaixo:

Quadro Consolidado dos Imóveis

Quadra	Matrícula	Lote	Endereço
115	119.224	01	Rua dos Sapotis – São Francisco / Expansão Renascença – São Luís/MA
115	119.225	02	Rua dos Sapotis – São Francisco / Expansão Renascença – São Luís/MA
115	119.226	03	Rua dos Sapotis – São Francisco / Expansão Renascença – São Luís/MA
115	119.227	04	Rua dos Sapotis – São Francisco / Expansão Renascença – São Luís/MA
115	119.228	05	Rua dos Sapotis – São Francisco / Expansão Renascença – São Luís/MA
115	119.229	06	Rua das Macieiras – São Francisco / Expansão Renascença – São Luís/MA
115	119.230	07	Rua das Macieiras – São Francisco / Expansão Renascença – São Luís/MA
115	119.231	08	Rua das Seringueiras – São Francisco / Expansão Renascença – São Luís/MA
115	119.232	09	Rua das Seringueiras – São Francisco / Expansão Renascença – São Luís/MA

115	119.233	10	Rua das Seringueiras – São Francisco / Expansão Renascença – São Luís/MA
114	119.234 a 119.251	Diversos	Rua dos Sapotis, Rua das Macieiras, Rua das Seringueiras e Avenida Joaquim José da Silva Xavier – São Luís/MA

As certidões de situação jurídica e os registros imobiliários demonstram que os imóveis pertencem a Francisco Gil Cruz Alencar e Elda Maria Nogueira Alencar, inexistindo ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, bem como restrições judiciais ou administrativas incidentes sobre os bens.

Consta dos autos Laudo Técnico de Avaliação elaborado pela empresa G.C. Bernardi Engenharia, o qual avaliou o imóvel em R\$ 14.105.704,50 (quatorze milhões, cento e cinco mil, setecentos e quatro reais e cinquenta centavos), mediante utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, em conformidade com a ABNT NBR 14.653.

Verifica-se, ainda, a presença de Documento de Formalização de Demanda – DFD, Estudo Técnico Preliminar – ETP, Termo de Referência – TR, Plano Anual de Contratações – PAC, atas de reuniões, manifestações técnicas, pareceres administrativos e demais documentos necessários à instrução do procedimento.

Foi emitido o Parecer Jurídico nº 095/2026 – ASSEJUR/DPE/MA, que analisou especificamente a regularidade registral e a viabilidade jurídica da aquisição dos imóveis.

Consta, ainda, previsão de pagamento da seguinte forma:

- 10% (dez por cento) do valor contratual após a assinatura do contrato;
- saldo remanescente após o efetivo registro do imóvel em nome da Defensoria Pública do Estado do Maranhão.

É o relatório.

FUNDAMENTAÇÃO

A presente manifestação jurídica é emitida em observância ao dever de controle prévio de legalidade previsto no art. 53 da Lei nº 14.133/2021, restringindo-se à análise jurídico-formal do procedimento administrativo, sem adentrar em aspectos técnicos, discricionários ou de conveniência e oportunidade da Administração Superior.

O art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 dispõe ser inexigível a licitação para aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e localização tornem necessária sua escolha. O dispositivo exige demonstração da singularidade do imóvel, compatibilidade do preço com o mercado e adequação às necessidades administrativas.

No caso concreto, verifica-se o atendimento dos requisitos legais previstos no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

A necessidade administrativa encontra-se devidamente demonstrada na Comunicação Interna nº 01/2026 – Diretoria Geral, que evidencia o crescimento institucional da Defensoria Pública, a insuficiência da estrutura atual e a necessidade de expansão física planejada.

Sobre o rigor formal e os pressupostos necessários para a contratação direta de imóveis por inviabilidade de competição, o renomado administrativista Guilherme Carvalho, doutor em Direito Administrativo e ex-procurador do Estado do Amapá, assevera que:

Por outro lado, se somente um único imóvel for capaz de atender à necessidade da Administração, estará, então, justificada a inexigibilidade de licitação, por inviabilidade de competição, devendo ser observados, na contratação direta, os seguintes requisitos previstos no parágrafo 5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021: 1) 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; 2) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; e 3) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela. (CARVALHO, Guilherme. Locação de imóveis e a Nova Lei de Licitações. *Consultor Jurídico (ConJur)*, 13 ago. 2021. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2021-ago-13/licitacoes-contratos-locacao-imoveis-lei-licitacoes/>.)

A singularidade do imóvel pretendido encontra-se amplamente demonstrada nos documentos técnicos constantes dos autos, especialmente no Laudo Técnico de Avaliação elaborado pela empresa G.C. Bernardi Engenharia, o qual evidencia que o terreno objeto da aquisição está localizado na Rua das Sapotis, bairro Renascença, em São Luís/MA, região reconhecida como uma das áreas urbanas mais estruturadas, valorizadas e estrategicamente posicionadas da capital maranhense. O laudo descreve que o imóvel possui acesso facilitado pelas principais vias da cidade, notadamente pelas avenidas Colares Moreira, Via Expressa e Professor Carlos Cunha, além de estar inserido em área urbana consolidada, dotada de infraestrutura completa de energia elétrica, abastecimento de água, esgotamento sanitário, iluminação pública e mobilidade urbana adequada.

Além disso, o laudo técnico ressalta que o terreno possui tipologia extremamente favorável à implantação de equipamentos institucionais de médio e grande porte, destacando sua topografia predominantemente plana, formato regular, elevada visibilidade urbana e dimensão aproximada de 10.612,74 m², circunstâncias que reduzem significativamente custos futuros de adaptação, terraplanagem e intervenções estruturais. O documento técnico também aponta que o imóvel apresenta vocação natural para instalação de equipamentos públicos e institucionais, em razão da facilidade de acesso, da capacidade de absorção de fluxo intenso de pessoas e da proximidade com importantes centros comerciais e administrativos da cidade.

No caso concreto, a singularidade do imóvel não decorre apenas de suas características físicas isoladas, mas principalmente de sua localização estratégica diretamente em frente à sede atual da Defensoria Pública do Estado do Maranhão, circunstância excepcional que assegura integração operacional entre as estruturas existentes e futuras, racionalização logística, continuidade administrativa e significativa economicidade institucional no médio e longo prazo. A documentação constante dos autos demonstra que a expansão pretendida busca atender necessidades concretas já identificadas pela Administração, como ampliação do estacionamento institucional, implantação de arquivo central, expansão do almoxarifado, instalação de hub de inovação e tecnologia, estruturação da Escola Superior, criação de auditório com maior capacidade e implementação de novos setores administrativos e de atendimento. Nesse contexto, a proximidade imediata entre o terreno pretendido e a atual sede institucional representa elemento determinante para o adequado funcionamento da Defensoria Pública, revelando situação concreta de inviabilidade prática de competição, nos moldes exigidos pelo art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Cumprido destacar que a jurisprudência consolidada da Corte de Contas federal sempre chancelou a margem de discricionariedade do gestor na escolha do imóvel ideal, entendendo este que reverbera sob a égide da Nova Lei de Licitações. Nesse sentido, o Acórdão nº 2.420/2015-Plenário (Rel. Min. Benjamin Zymler) fixou a premissa de que, mesmo diante de múltiplos imóveis que atendam às necessidades institucionais, cabe à Administração, motivadamente, selecionar o que melhor lhe convém, *in verbis*:

Mesmo que vários imóveis satisfaçam as condições desejadas pela Administração, encontra-se na esfera do poder discricionário do gestor contratar a locação por meio de dispensa de licitação (art. 24, inciso X, da Lei 8.666/1993). Os motivos adotados para a seleção não se limitam necessariamente ao valor do aluguel, sendo possível - e até desejável - a consideração de outros critérios, devendo-se observar as exigências legais de adequada motivação para a opção escolhida e de demonstração da compatibilidade do valor da contratação com parâmetros de mercado (art. 26 da Lei 8.666/1993).

A compatibilidade do valor da aquisição com os preços praticados no mercado imobiliário foi devidamente demonstrada por meio do Laudo Técnico de Avaliação constante dos autos, elaborado pela empresa especializada G.C. Bernardi Engenharia, em estrita observância às diretrizes estabelecidas pela ABNT NBR 14.653, norma técnica que disciplina os procedimentos de avaliação de bens imóveis urbanos. O estudo técnico adotou o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, metodologia amplamente reconhecida pela engenharia de avaliações e pelos órgãos de controle como a técnica mais adequada para determinação do valor de mercado de terrenos urbanos com características semelhantes às do imóvel em análise. Para tanto, foram utilizados elementos comparativos efetivamente praticados no mercado imobiliário local, com tratamento técnico dos dados coletados, análise de homogeneização, fatores de correção e modelagem estatística compatível com o padrão exigido pela norma técnica aplicável.

O laudo técnico consignou valor de mercado correspondente a R\$ 14.105.704,50 (quatorze milhões, cento e cinco mil, setecentos e quatro reais e cinquenta centavos), tendo sido elaborado com observância de critérios de precisão, confiabilidade e fundamentação técnica exigidos pela ABNT NBR 14.653. Consta expressamente do documento que o trabalho alcançou Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III, circunstância que demonstra a adoção de metodologia estatística adequada, com utilização de regressão linear, inferência estatística e análise mercadológica consistente, permitindo aferição segura do valor estimado do imóvel. O estudo avaliativo considerou, ainda, aspectos relevantes como localização privilegiada, padrão urbanístico da região, infraestrutura disponível, potencial construtivo, topografia do terreno, acessibilidade, vocação institucional da área e comportamento do mercado imobiliário no entorno da Avenida Colares Moreira e região do Renascença.

Ressalte-se, ademais, que o laudo não se limitou à simples estimativa abstrata de valor, tendo promovido análise mercadológica aprofundada da região, com levantamento de amostras efetivamente compatíveis com o imóvel avaliando, avaliação do cenário econômico local e estudo técnico das particularidades urbanísticas do terreno pretendido. Tal circunstância confere robustez e confiabilidade à conclusão pericial, demonstrando que o valor atribuído ao imóvel decorre de critérios objetivos e tecnicamente verificáveis, em consonância com os princípios da economicidade, motivação e proteção ao erário. Nesse sentido, a documentação constante dos autos revela-se suficiente para comprovar a compatibilidade do preço da contratação com os parâmetros de mercado, atendendo às exigências do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 e à jurisprudência consolidada do Tribunal de Contas da União acerca da necessidade de avaliação prévia e tecnicamente fundamentada em aquisições imobiliárias pela Administração Pública.

A jurisprudência do Tribunal de Contas da União também corrobora a viabilidade jurídica da contratação pretendida, ao reconhecer a regularidade da aquisição direta de imóveis quando demonstradas a adequação do bem às finalidades institucionais da Administração, a compatibilidade entre localização e necessidade administrativa e a conformidade do preço com os parâmetros de mercado. Nesse sentido, o Acórdão nº 933/2023 – Plenário/TCU assentou que a contratação direta mostra-se legítima quando o imóvel atende às necessidades administrativas específicas do órgão público e o valor pactuado encontra-se compatível, ou até inferior à avaliação mercadológica previamente realizada, circunstâncias igualmente verificadas no presente caso, conforme demonstrado pelo Estudo Técnico Preliminar, Termo de Referência e Laudo Técnico de Avaliação constantes dos autos.

Trecho do Acórdão nº 933/2023 – Plenário/TCU:

Ora, no caso em tela, todos os requisitos legais foram cumpridos, pois, além de o imóvel atender às finalidades da autarquia, tanto no tocante às atividades fins, fiscalização e orientação profissional, como no tocante às atividades meio, como aquelas relativas às tarefas administrativas, se tem uma edificação de mais de quatro mil metros quadrados e o preço contratado foi inferior em R\$ 5.600.000,00 (cinco milhões e seiscentos mil reais) ao da avaliação, a revelar o perfeito enquadramento no disposto no referido artigo 24, X, da Lei n. 8.666/93.” (TCU, Acórdão nº 933/2023 – Plenário)

Quanto aos critérios de escolha do local, Reinaldo Capagio e Álvaro do C. Couto (2022, p. 212), faz a seguinte explanação:

Observe-se que os critérios de instalação e localização não são alternativos, ambos devem ser satisfeitos. Assim, as instalações que serviriam para o funcionamento de um estabelecimento de saúde podem não ser adequadas para uma unidade de ensino; a localização ideal para um posto de atendimento ao turista pode ser inadequada para um almoxarifado. Portanto, deve ser realizada avaliação prévia a fim de demonstrar que tanto as instalações quanto a localização cumprem as características almejadas para as atividades a serem desempenhadas pelo órgão ou entidade (Couto; Capagio, 2022, p. 217).

No caso concreto, a documentação constante dos autos demonstra precisamente o atendimento simultâneo dos requisitos de instalação e localização exigidos pela legislação e pela doutrina especializada. O Estudo Técnico Preliminar, o Termo de Referência e o Laudo Técnico de Avaliação evidenciam que o imóvel pretendido possui características físicas, urbanísticas e estruturais compatíveis com a expansão institucional da Defensoria Pública do Estado do Maranhão, notadamente em razão de sua ampla dimensão territorial, topografia adequada, potencial construtivo e inserção em área urbana plenamente estruturada. Paralelamente, a localização estratégica do terreno, situado em frente à atual sede institucional da DPE/MA, revela-se elemento determinante para a integração operacional das unidades administrativas, racionalização logística, ampliação da capacidade de atendimento ao público e continuidade eficiente das atividades institucionais, circunstâncias que demonstram, de forma objetiva e tecnicamente fundamentada, a inviabilidade prática de substituição do imóvel por outro equivalente, nos moldes exigidos pelo art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

O Documento de Formalização de Demanda – DFD encontra-se regularmente juntado aos autos, em conformidade com o art. 12, inciso VII, da Lei nº 14.133/2021, evidenciando a necessidade administrativa e a vinculação da contratação ao planejamento institucional.

O Estudo Técnico Preliminar – ETP constante dos autos atende substancialmente às exigências previstas no art. 18, §1º da Lei nº 14.133/2021, constituindo instrumento efetivo de planejamento da contratação e de demonstração da necessidade administrativa que fundamenta a aquisição imobiliária pretendida. O documento apresenta descrição detalhada do problema administrativo enfrentado pela Defensoria Pública do Estado do Maranhão, evidenciando, de forma técnica e fundamentada, as limitações estruturais atualmente verificadas na sede institucional, especialmente quanto à insuficiência da área de estacionamento, descentralização da frota institucional, necessidade de expansão das unidades administrativas e inadequação da infraestrutura existente diante do crescimento funcional da instituição. O ETP demonstra, ainda, que a demanda não decorre de mera conveniência administrativa, mas de necessidade concreta relacionada à continuidade, eficiência e expansão da prestação dos serviços públicos desempenhados pela Defensoria Pública.

Além da demonstração da necessidade administrativa, o ETP desenvolve análise técnica consistente acerca da solução escolhida, contemplando levantamento de mercado, avaliação da inexistência de imóveis públicos aptos ao atendimento da demanda, definição dos requisitos mínimos da contratação e justificativa da inviabilidade de competição, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021. O documento evidencia que os imóveis localizados na Rua Sapotis, bairro Renascença II, constituem solução singular e tecnicamente adequada em razão da proximidade imediata com a sede institucional, possibilidade de integração física e operacional, dimensão compatível com a expansão pretendida e viabilidade urbanística da área. Ademais, o ETP contempla estimativa de custos, justificativa de não

parcelamento da contratação, resultados institucionais pretendidos, providências prévias necessárias à contratação e análise de viabilidade técnica, econômica e jurídica, demonstrando plena aderência às finalidades previstas na nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos.

O Termo de Referência – TR, por sua vez, encontra-se formalmente estruturado em conformidade com o art. 6º, inciso XXIII, e art. 40 da Lei nº 14.133/2021, apresentando delimitação clara, objetiva e tecnicamente adequada do objeto pretendido pela Administração. O documento descreve minuciosamente a aquisição das Quadras nº 114 e nº 115, situadas na Rua Sapotis, bairro Renascença II, com área total aproximada de 10.612,74 m², estabelecendo de forma precisa a finalidade institucional da contratação, consistente na ampliação e complementação da estrutura física da Defensoria Pública do Estado do Maranhão. O TR evidencia, ainda, que a contratação possui natureza de aquisição imobiliária por inexigibilidade de licitação, fundamentada na inviabilidade de competição decorrente das características específicas de localização, integração operacional e singularidade do imóvel, em conformidade com o art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

O documento também apresenta fundamentação técnica robusta acerca da contratação pretendida, estabelecendo correlação direta com as conclusões constantes do Estudo Técnico Preliminar e demonstrando que os imóveis selecionados são os únicos capazes de atender integralmente às necessidades institucionais identificadas pela Administração. O TR descreve detalhadamente os requisitos da contratação, as condições de execução do objeto, os procedimentos necessários à formalização da transferência patrimonial, os critérios de pagamento, as obrigações das partes, os mecanismos de gestão e fiscalização contratual, bem como as medidas destinadas à garantia da segurança jurídica da aquisição. Destaca-se, nesse ponto, a previsão expressa de condicionamento do pagamento integral à efetiva transferência registral dos imóveis em nome da Defensoria Pública do Estado do Maranhão, além da obrigação de restituição integral dos valores eventualmente pagos em caso de impossibilidade de conclusão do registro imobiliário por fato imputável aos vendedores, circunstâncias que evidenciam cautela administrativa e adequada proteção ao erário.

Além disso, o Termo de Referência demonstra adequada observância aos princípios do planejamento, eficiência, economicidade e gestão de riscos previstos na Lei nº 14.133/2021, ao disciplinar de forma detalhada as hipóteses de sanções administrativas, extinção contratual, obrigações documentais e exigências relacionadas à regularidade dominial e registral dos imóveis. O documento estabelece mecanismos específicos de controle e fiscalização da contratação, atribuindo responsabilidades claras ao gestor e ao fiscal do contrato quanto à verificação da regularidade jurídica, registral e dominial dos imóveis, acompanhamento dos atos cartorários e confirmação da inexistência de ônus ou restrições impeditivas. Dessa forma, o TR revela-se juridicamente adequado e suficientemente detalhado para amparar a contratação direta pretendida, fornecendo suporte técnico e normativo consistente à formalização da inexigibilidade de licitação para aquisição do imóvel objeto do presente processo administrativo.

O Plano Anual de Contratações – PAC também consta dos autos, em conformidade com o art. 12, inciso VII, da Lei nº 14.133/2021, evidenciando alinhamento da aquisição ao planejamento institucional.

As matrículas imobiliárias e certidões de situação jurídica demonstram inexistência de ônus reais, hipotecas, penhoras, ações reais ou pessoais reipersecutórias, bem como ausência de restrições administrativas incidentes sobre os imóveis.

Conforme demonstrado nos documentos constantes dos autos, a Administração Pública promoveu diligências prévias junto a órgãos e entidades públicas das esferas federal, estadual e municipal, com a finalidade de verificar a existência de imóveis públicos passíveis de cessão, doação ou qualquer outra forma de transferência patrimonial apta a atender às necessidades institucionais da Defensoria Pública do Estado do Maranhão. As manifestações e registros juntados ao processo evidenciam que a instituição buscou, inicialmente, solução menos onerosa ao erário, em observância aos princípios da economicidade, eficiência e supremacia do interesse público, tendo sido constatada, contudo, a inexistência de imóveis públicos compatíveis com os requisitos técnicos, estruturais e locacionais indispensáveis ao projeto de expansão institucional pretendido.

A instrução processual demonstra que a análise administrativa não se restringiu à mera disponibilidade formal de imóveis, mas abrangeu efetiva avaliação da capacidade dos bens eventualmente existentes de atender às demandas institucionais identificadas pela Diretoria Geral da Defensoria Pública. Nesse contexto, verificou-se que os imóveis públicos analisados não apresentavam localização estratégica compatível, dimensão adequada, viabilidade urbanística ou integração operacional com a atual sede institucional, circunstâncias indispensáveis para a concretização do planejamento de expansão administrativa da instituição. A documentação acostada aos autos evidencia que a escolha do imóvel pretendido decorreu de criteriosa análise técnica, voltada à continuidade da prestação do serviço público, à racionalização logística e à otimização da estrutura administrativa da Defensoria Pública.

Verifica-se, portanto, que a Administração observou adequadamente o dever de planejamento e a busca pela solução mais vantajosa ao interesse público, somente avançando para a aquisição onerosa do imóvel após frustradas as tentativas de obtenção de área pública apta ao atendimento das necessidades institucionais. Tal circunstância reforça a legitimidade da contratação pretendida e evidencia a conformidade do procedimento com os princípios da motivação, eficiência, economicidade e boa administração, previstos no art. 37 da Constituição Federal e reafirmados pela Lei nº 14.133/2021.

As atas de reuniões e tratativas constantes dos autos demonstram negociações institucionais voltadas à definição de valores, condições de pagamento e viabilidade técnica da aquisição.

O Parecer Jurídico nº 095/2026 – ASSEJUR/DPE/MA analisou especificamente a regularidade registral dos imóveis e concluiu pela viabilidade jurídica da aquisição.

Ressalte-se, contudo, que a documentação atualmente constante dos autos não corresponde integralmente ao conjunto documental encaminhado originalmente à Assessoria Jurídica por ocasião da emissão do Parecer Jurídico nº 095/2026 – ASSEJUR/DPE/MA, especialmente no que se refere às certidões imobiliárias e documentos registrares analisados naquele momento. Em razão disso, e visando assegurar a plena correspondência entre a instrução processual e os fundamentos técnicos e jurídicos adotados no referido parecer, esta Assessoria Jurídica promoverá a juntada integral da documentação imobiliária efetivamente utilizada na análise anterior, de modo a complementar a instrução dos autos, reforçar a segurança jurídica do procedimento e garantir adequada transparência e rastreabilidade documental para fins de controle interno e externo.

Verifica-se, ainda, a existência de adequação orçamentária e financeira para suporte da despesa decorrente da presente aquisição imobiliária, bem como a possibilidade jurídica de utilização de recursos do Fundo de Aparelhamento da Defensoria Pública do Estado – FADEP, instituído pela Lei Complementar Estadual nº 168/2014. Nos termos do art. 1º da referida norma, o fundo possui a finalidade de complementar os recursos financeiros necessários ao desenvolvimento das ações institucionais da Defensoria Pública do Estado do Maranhão, abrangendo, dentre outras finalidades, a construção, reforma, instalação e funcionamento de unidades institucionais, aquisição de equipamentos e contratação de serviços.

Além disso, a Lei Complementar Estadual nº 252/2022 promoveu alteração expressa na Lei Complementar nº 168/2014 para ampliar o alcance das finalidades do FADEP, passando a prever explicitamente que, para consecução das ações institucionais relacionadas à expansão estrutural da Defensoria Pública, compreendem-se como meios necessários a “construção, aquisição, instalação e reforma de bens imóveis”. Tal previsão normativa demonstra inequívoca compatibilidade entre a destinação legal dos recursos do FADEP e a aquisição imobiliária pretendida nos presentes autos, especialmente considerando que o objeto da contratação visa diretamente à ampliação da infraestrutura institucional, reorganização administrativa, centralização operacional e fortalecimento estrutural da Defensoria Pública do Estado do Maranhão, em consonância com as finalidades institucionais expressamente previstas na legislação de regência do referido fundo especial.

Registre-se que consta dos autos apenas a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União em nome de Elda Maria Nogueira Alencar, válida até 11/11/2026, emitida pela Receita Federal do Brasil e Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, a qual atesta a

inexistência de pendências tributárias federais em nome da referida proprietária. Todavia, considerando que os imóveis objeto da aquisição pertencem conjuntamente a Francisco Gil Cruz Alencar e Elda Maria Nogueira Alencar, revela-se necessária a juntada aos autos da correspondente certidão federal em nome do coproprietário Francisco Gil Cruz Alencar, a fim de complementar a instrução processual e assegurar adequada verificação da regularidade fiscal de todos os vendedores envolvidos na futura alienação imobiliária.

Ressalte-se, ainda, a necessidade de posterior juntada aos autos, podendo ocorrer inclusive após a assinatura do instrumento contratual, desde que previamente à lavratura da escritura pública e ao registro imobiliário, de toda a documentação complementar exigida para a regular formalização do procedimento de compra e venda perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, incluindo certidões pessoais dos vendedores, documentos fiscais, certidões judiciais eventualmente exigíveis, comprovantes de regularidade tributária, certidões imobiliárias atualizadas e demais documentos necessários à lavratura da escritura pública e ao consequente registro dos imóveis em nome da Defensoria Pública do Estado do Maranhão. Tal providência mostra-se indispensável para garantir a plena regularidade registral da aquisição, a segurança jurídica da transferência patrimonial e a efetiva consolidação da propriedade imobiliária em favor da Administração Pública.

Quanto à forma de pagamento, verifica-se juridicamente possível a previsão de pagamento inicial correspondente a 10% (dez por cento) do valor contratual após assinatura do contrato, desde que o instrumento contratual contemple cláusula expressa de restituição integral da quantia eventualmente paga, caso não ocorra o efetivo registro do imóvel em nome da Defensoria Pública do Estado do Maranhão.

O saldo remanescente condicionado ao registro imobiliário em nome da Defensoria Pública revela-se medida compatível com os princípios da segurança jurídica, proteção ao erário e cautela administrativa.

Diante do conjunto documental constante dos autos, observa-se consonância entre os documentos técnicos, planejamento administrativo, regularidade registral, avaliação mercadológica e requisitos legais previstos na Lei nº 14.133/2021, mostrando-se juridicamente viável a aquisição dos imóveis mediante inexigibilidade de licitação.

CONCLUSÃO

Diante do exposto, esta Assessoria Jurídica opina pela viabilidade jurídica da aquisição dos imóveis descritos nos autos, mediante inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, considerando o atendimento dos requisitos legais relativos à necessidade administrativa, singularidade do imóvel, compatibilidade do preço com o mercado, regularidade registral e adequação ao interesse público.

Recomenda-se apenas que o instrumento contratual contenha cláusula expressa prevendo a restituição da parcela inicial eventualmente paga, caso não se concretize o registro do imóvel em nome da Defensoria Pública do Estado do Maranhão.

É o parecer.

São Luís - MA, em **20 de maio de 2026**.

João Marcelo de Medeiros Moreira
Chefe de Setor
Assessoria Jurídica



Documento assinado eletronicamente por **João Marcelo de Medeiros Moreira, Chefe de Setor**, em 20/05/2026, às 14:44, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º, do [Decreto n.º 10.543, de 13 de novembro de 2020.](#)



A autenticidade do documento pode ser conferida no link [Validar Documento](#) informando o código verificador **0374807** e o código CRC **6CA14050**.



DEFENSORIA PÚBLICA
do Estado do Maranhão

DESPACHO

ASSEJUR /Assessoria Jurídica

DESTINATÁRIO

Departamento de Controle Interno

Considerando o processo nº **0002080.110000948.0.2026**, **Abertura de procedimento administrativo visando à aquisição de terreno - Sede Renascença**,

Envia processo com parecer.

São Luís-MA, em **20 de maio de 2026**.

João Marcelo de Medeiros Moreira
Chefe de Setor
Assessoria Jurídica

Avenida Júnior Coimbra, S/N, - Bairro Renascença II, São Luís-MA Próximo à Escola Reino Infantil - CEP 65075-696
CNPJ:00.820.295/0001-42 / - <https://defensoria.ma.def.br> / assessoriajuridica@ma.def.br - /

0374385v1



Documento assinado eletronicamente por **João Marcelo de Medeiros Moreira, Chefe de Setor**, em 20/05/2026, às 09:33, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º, do [Decreto n.º 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade do documento pode ser conferida no link [Validar Documento](#) informando o código verificador **0374385** e o código CRC **3269376B**.



DEFENSORIA PÚBLICA
do Estado do Maranhão

ANÁLISE DA REGULARIDADE

DCI /Departamento de Controle Interno

PROCESSO N.º: **0002080.110000948.0.2026**

Setor Interessado: **SMAA**

Assunto: **Compras: Contratação Direta /Inexigibilidade**

Gabinete da Defensoria Geral,

Vem a exame deste Departamento de Controle Interno o presente autos, referente à solicitação para **aquisição de bens imóveis (28 lotes urbanos integrantes das Quadras 114 e 115)**, para atender ao **Plano de Expansão Física da Sede Renascença da Defensoria Pública do Estado do Maranhão**, de forma Direta/Inexigibilidade, com fundamento no **art. 74, inciso V da Lei Federal n.º 14.133/21**.

Consta nos autos a documentação regular exigida pela legislação para a fase de instrução, destacando-se:

- DFD - Documento de Formalização da Demanda (0366059);
- ETP - Estudo Técnico Preliminar (0366052);
- TR - Termo de Referência (0366451);
- Mapa de Gerenciamento de Riscos (0373900);
- Instrumento de Medição de Resultados (0373810);
- Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica (G.C. Bernardi Engenharia); (0355388)
- Informação de Disponibilidade Orçamentária (0374294);
- Parecer Jurídico (0374332).

Em regra, as contratações públicas devem ser precedidas de licitação (art. 37, XXI, da CF). Contudo, o **artigo 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021** autoriza a inexigibilidade para a aquisição de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, limitando a viabilidade de competição, o que restou plenamente demonstrado por se tratar de terrenos lindeiros/frontais à sede atual.

No tocante à **justificativa de preço**, evidencia-se que o valor global de R\$ 14.104.331,46 pauta-se estritamente no laudo de avaliação técnica por metro quadrado (R\$ 1.329,00/m²), o qual reflete a mediana real praticada no mercado imobiliário da região do Renascença II, restando demonstrada a vantajosidade e a economicidade do negócio.

Quanto à **metragem do terreno**, este Controle Interno atesta a sua conformidade. O ETP fixou como requisito uma área *mínima estimada de aproximadamente 9.225 m²*. A solução de mercado encontrada em bloco totalizou *10.612,74 m²*, cumprindo com folga a necessidade institucional, mantendo-se o preço de forma linear dentro das previsões econômicas já constantes desde o início do planejamento.

O parecer jurídico do referido processo opina pela legalidade da contratação. Contudo apontou a ausência temporária de certidões de um dos proprietários. Por se tratar de mera falha formal sanável, **este apontamento não possui caráter impeditivo** para a autorização do procedimento, recomendando-se apenas que o setor de contratos formalize a juntada de tais certidões de regularidade fiscal e civil antes da efetiva assinatura do instrumento de compra e venda.

Ante o exposto, sob o prisma formal e orçamentário, este Departamento de Controle Interno declara o processo **devidamente instruído e regular**, nos termos da Lei nº 14.133/2021, opinando pelo prosseguimento do feito e sugerindo a adoção das recomendações contratuais preventivas acima expostas, para posterior deliberação e autorização do Ordenador de Despesas.

São Luís-MA, em **20 de maio de 2026**.

Gabriel de Melo Lopes
Assessor Junior
Departamento de Controle Interno

Avenida Júnior Coimbra, S/N, - Bairro Renascença II, São Luís-MA (Próximo à Escola Reino Infantil) - CEP 65075-696
CNPJ:00.820.295/0001-42 / - <https://defensoria.ma.def.br> / controleinterno@ma.def.br - Ramal 235

0374409v1



Documento assinado eletronicamente por **Gabriel de Melo Lopes, Assessor Junior**, em 20/05/2026, às 11:01, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º, do [Decreto n.º 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade do documento pode ser conferida no link [Validar Documento](#) informando o código verificador **0374409** e o código CRC **4185EF70**.



DEFENSORIA PÚBLICA
do Estado do Maranhão

DELIBERAÇÃO

GAB-DEFGERAL / Gabinete da Defensoria Geral

Considerando:

- Solicitação composta pelos documentos (DFD; ETP; Termo de Referência e outros) anexada nos autos;
- Que a presente despesa dispõe de suficiente disponibilidade orçamentária como anexado aos autos;
- Análise do Departamento de Controle Interno que recomenda a emissão de nota de empenho pelo ordenador de despesa.

Na qualidade de DEFENSOR(A) PÚBLICO(A)-GERAL DO ESTADO DO MARANHÃO e Ordenador de despesas

****AUTORIZO****

na forma da Lei, que seja emitido o **TERMO DE RATIFICAÇÃO** visando garantir a legalidade e efetividade do pleito conforme autos processuais e posterior emissão de **NOTA DE EMPENHO** de modo a custear as despesas visando a cobertura financeira para a Demanda apresentada, conforme quadro de Informações abaixo. Outrossim, informo que a despesa preenche os requisitos exigidos pela Lei Complementar n.º 101/00, no que tange o art. 16. Que estabelece normas de finanças públicas voltadas à responsabilidade na gestão fiscal e dá outras providências.

Informações do Processo

NÚMERO DO PROCESSO / ESPECIFICAÇÃO

0002080.110000948.0.2026

Abertura de procedimento administrativo visando à aquisição de terreno - Sede Renascença

NOME

Detalhamento

VALOR

R\$ 14.104.331,46

Observações (se houver): __

São Luís - MA, em **20 de maio de 2026**.

Gabriel Santana Furtado Soares
Defensor(a) Público(a)-Geral do Estado
do Maranhão /DPGE/MA

Avenida Júnior Coimbra, S/N, - Bairro Renascença II, São Luís-MA (Próximo à Escola Reino Infantil) - CEP 65075-696
CNPJ:00.820.295/0001-42 / - <https://defensoria.ma.def.br> / defensoriageral@ma.def.br -

0374795v1



Documento assinado eletronicamente por **Gabriel Santana Furtado Soares, Defensor Público Geral do Estado do Maranhão**, em 20/05/2026, às 14:41, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º, do [Decreto n.º 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade do documento pode ser conferida no link [Validar Documento](#) informando o código verificador **0374795** e o código CRC **CED701BA**.

reprogramado no valor de R\$ 5.250,37. Prestação de contas REGULAR em conformidade com os anexos obrigatórios no ART. 16 do DEC. 30.796/2015. **APROVADA** a presente prestação de contas em: **22/04/2026. Igor de Souza Carneiro da Costa** Secretário Adjunto de Orçamento, Finanças e Contabilidade.

DECISÃO

ASSUNTO: ANÁLISE DE PRESTAÇÃO DE CONTAS

1. IDENTIFICAÇÃO

Entidade	Prefeitura Municipal de Senador La Rocque
CNPJ nº	01.598.970/0001-01
Endereço	Av. Mota e Silva, snº - Centro.

2. DADOS DO REPASSE

Objeto	Transporte Escolar, conforme decreto 30796/2015
Termo de adesão	34/2021
Proc. de Prestação de Contas	2026.110220.13373
Vigência	31/12/2025
Saldo anterior	R\$ 16.122,77
Repasse Concedente	R\$ 0,00
Rendimentos	R\$ 1.749,24
Receita própria	R\$ 0,00
Total de receitas	R\$ 108.967,78
Total de despesas	R\$ 0,00
Reprogramado para 2026	R\$ 17.872,01

3. RESULTADO DA ANÁLISE

Resultado	APROVADA
Data da Análise	08/04/2026

4. ANÁLISE DA PRESTAÇÃO DE CONTAS Versam os autos acerca da Prestação de Contas referente ao Termo de Adesão nº 34/2021, firmado entre o Estado do Maranhão, através da Secretaria Estadual de Educação e a Prefeitura Municipal de Senador La Rocque, cujo objeto foi transporte escolar / PEATE/MA., no valor de R\$ 16.122,77 que foi reprogramado de exercício anterior mais R\$ 1.749,24 de rendimentos de aplicação, perfaz o valor de R\$ 17.872,01 de forma a comprovar a boa e regular aplicação dos recursos estaduais Tendo sido visto e analisado os autos, verificamos que não houve movimentação conforme se observa nos extratos bancários apresentados aos autos, que ficará reprogramado o valor de R\$ 17.872,01 para o exercício 2026, nos termos do **Parecer de Análise nº 013993578/2026 – SPCCE/SEDUC**. Os exames foram realizados de acordo com critérios estabelecidos na **IN STN nº 01/97 e suas alterações, Instrução Normativa nº18/2008 do TCE/MA, Lei Federal nº 8.666/93, Lei nº 4.320/64, Lei nº 101/2000 e Constituição Federal**, e tiveram como objetivo avaliar o desenvolvimento do projeto e o cumprimento do objeto pactuado, bem como a correta e regular aplicação dos recursos repassados pela SEDUC-MA. **5. CONCLUSÃO** Concluimos que a prestação de contas foi apresentada com regularidade com recurso reprogramado no valor de R\$ 17.872,01. **APROVADA** a presente prestação de contas em: **08/04/2026 Igor de Souza Carneiro da Costa** Secretário Adjunto de Orçamento, Finanças e Contabilidade SAOFC/SEDUC (Competência delegada pela Portaria nº 260, de 04 de abril de 2024).

ERRATA

PREFEITURA MUNICIPAL DE BENEDITO LEITE/MA

AVISO DE ERRATA AO AVISO DE LICITAÇÃO AVISO DE ERRATA. A Prefeitura Municipal de Benedito Leite/Ma, aplicando-se subsidiariamente a Lei Federal nº 14.133/21 e suas alterações, comunica que **RETIFICA**, na publicação do Edital da concorrência 007/2026, que trata da: Registro de preços para a contratação de empresa especializada em manutenção preventiva e corretiva de poços, com reposição de suprimentos para atender as necessidades do Município de Benedito Leite/MA. Publicada no Diário Oficial do estado, Ano L nº 074 São Luís, Edição de Segunda - Feira, 27 de Abril de 2026, pagina 10. **ONDE SE LÊ:** “abertura agendada para 13 de Maio de 2026 às 10:00” **LEIA-SE:** “abertura agendada para 18 de Maio de 2026 às 10:00” Base Legal Lei nº 14.133/21 e seus Articulados. Benedito Leite - MA, 29 de Abril de 2026.

PORTARIAS

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO

PORTARIA Nº 652/2026-DPGE DE 27DE ABRIL DE 2026 Designa a composição da Comissão Permanente de Contratação, servidores para atuar como Agente de Contratação, Pregoeiro, e dispõe sobre a Equipe de Apoio, de acordo com a Lei nº. 14.133, de 1º de abril de 2021, O DEFENSOR PÚBLICO GERAL DO ESTADO, no uso de suas atribuições legais, **RESOLVE:** Art. 1º - Designar o(s) servidor(es) que desempenharão as funções essenciais nos processos de licitações e contratações públicas para comporem a Comissão Permanente de Contratação que terá a função de receber, examinar, operacionalizar, conduzir e julgar documentos relativos às licitações aos procedimentos auxiliares e executar quaisquer outras atividades necessárias ao regular andamento do certame até a homologação, conforme disposto na Lei nº 14.133/2021, servidores na condição de membros titulares: I - Anunciação de Maria C. Barbosa, matrícula 2748648. II - Hilton Rafael Carvalho Costa, assessor sênior, matrícula 2223634 III - Lilian Ribeiro de Santana Goulart, assessor técnico, matrícula 2748820 –IV - Raimundo Eduardo da Silva Faria, assessor sênior, matrícula 2223618 V - Beatriz Jorge de Melo Martins, assessor júnior, matrícula 2745099 –Art. 2º - Designar a servidora Anunciação de Maria C. Barbosa, como Agente de Contratação. Art. 3º - Designar os(as) agentes públicos, Hilton Rafael Carvalho Costa e Lilian Ribeiro de Santana Goulart, para atuarem como Pregoeiro(a), conforme disposições da Lei Federal nº 14.133/21. Art. 4º - Ficam designados os servidores abaixo nominados como membros da Comissão e Equipe de Apoio: Raimundo Eduardo da S. Faria, assessor sênior, matrícula 2223618, Beatriz Jorge de Melo Martins, assessora júnior, matrícula 2745099, Ana Karina Campos Duarte, assessor técnico, matrícula 2750214, Lia Valéria da S. Garcez, assessor técnico, matrícula 2750024 e Betânia França A. de Almeida, assessora, mat. 2285401. § 1º - A Comissão ora criada poderá requisitar, sempre que necessário, servidores da Defensoria para auxiliá-la em parecer técnico de suas respectivas áreas. Art. 5º - Nas ausências e/ou impedimentos do(a) Agente de Contratação, designada no art. 2º, as atribuições sob sua responsabilidade serão desempenhadas pelo servidor Hilton Rafael Carvalho Costa. Art. 6º - As designações em epígrafe terão caráter permanente, até que outro ato as modifique ou as revogue. Os efeitos desta portaria iniciam na data de sua publicação. Publique-se, comuniquem-se, anote-se e cumpra-se. Gabinete da Defensoria Pública do Estado do Maranhão, em São Luís, em 27 Abril de 2026. **GABRIEL SANTANA FURTADO SOARES** Defensor Público-Geral do Estado do Maranhão.

PORTARIA Nº 667 - DPGE, 30 DE ABRIL DE 2026. O DEFENSOR (A) PÚBLICO (A) GERAL DO ESTADO **GABRIEL SANTANA FURTADO SOARES**, no uso de suas atribuições que lhe é conferida pelo Art. 17, VI, da Lei Complementar Estadual nº 19, de 11 de janeiro de 1994 e pelo art. 97-A, III da Lei Complementar Fede-



DEFENSORIA PÚBLICA
do Estado do Maranhão

TERMO DE RATIFICAÇÃO

RATIFICAÇÃO DO ATO DE INEXIGIBILIDADE

(Processo SEI nº 0002080.110000948.0.2026-DPE/MA)

Em conformidade com os atos e termos do processo em epígrafe, respaldado no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021 e, com base no Parecer Assejur nº 115/2026 (ID 0374807), Análise de Regularidade do DCI (ID 0374409), **AUTORIZO E RATIFICO** a contratação por **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, em favor de FRANCISCO GIL CRUZ ALENCAR, brasileiro, divorciado, CPF nº 03X.9XX.363-8X e ELDA MARIA NOGUEIRA ALENCAR, brasileira, divorciada, CPF nº 04X.6XX.703-8X, para Aquisição de Imóveis, cuja adequação ao interesse público encontra-se plenamente demonstrada pela localização estratégica, estrutura compatível e atendimento eficaz às demandas institucionais destinado à ampliação da sede da DPE/MA, nas condições estabelecidas no Termo de Referência (ID 0366451) e no valor global de R\$ 14.104.331,46. Os imóveis são registrados no 1º Registro de Imóveis de São Luís, pertencentes à Quadra 115 (compreendendo as matrículas 119.224 a 119.233) e Quadra 114 (matrículas 119.234 a 119.251) da Rua das Seringueiras, bairro São Francisco – Expansão Renascença - MA, medindo o total de 10.612,74 m².

Pagamento: em duas parcelas, a primeira no valor R\$ 1.410.433,15 (um milhão, quatrocentos e dez mil, quatrocentos e trinta e três reais e quinze centavos), e a segunda no valor de R\$ 12.693.898,31 (doze milhões, seiscentos e noventa e três mil, oitocentos e noventa e oito reais e trinta e um centavos) paga no prazo de até 30 (trinta) dias corridos após o efetivo registro do imóvel em nome da Defensoria Pública do Estado do Maranhão no Cartório competente.

Vendedores: Francisco Gil Cruz Alencar, CPF nº 03X.9XX.363-8X e Elda Maria Nogueira Alencar, CPF nº 04X.6XX.703-8X.

Amparo Legal: Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Dotação Orçamentária: UG: 080901; Programa de trabalho: 03.092.0623.6004.023332. Natureza de despesa: 45906101 - Aquisição ou Desap. de Imóveis, Terrenos e Glebas / Aquisição de Imóveis para Uso da Administração Estadual. Fonte: 2759107000 –SUPERAVIT FADEP.

Retorne-se o presente processo à Comissão de Contratação para fins de divulgação do ato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e portal da DPEMA, como condição para sua eficácia, conforme art. 94, da Lei 14.133/2021.

Gabriel Santana Furtado Soares
Defensor(a) Público(a)-Geral do Estado
do Maranhão /DPGE/MA



Documento assinado eletronicamente por **Gabriel Santana Furtado Soares, Defensor Público Geral do Estado do Maranhão**, em 20/05/2026, às 15:27, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º, do [Decreto n.º 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade do documento pode ser conferida no link [Validar Documento](#) informando o código verificador **0374856** e o código CRC **5B633CF4**.



DEFENSORIA PÚBLICA
do Estado do Maranhão

EXTRATO

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO

EXTRATO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. Processo SEI nº 0002080.110000948.0.2026-DPE/MA. Objeto: Aquisição de Imóveis, cuja adequação ao interesse público encontra-se plenamente demonstrada pela localização estratégica, estrutura compatível e atendimento eficaz às demandas institucionais destinado à ampliação da sede da DPE/MA, nas condições estabelecidas no Termo de Referência (ID 0366451) no valor global de R\$ 14.104.331,46. Os imóveis são registrados no 1º Registro de Imóveis de São Luís, pertencentes à Quadra 115 (compreendendo as matrículas 119.224 a 119.233) e Quadra 114 (matrículas 119.234 a 119.251) da Rua das Seringueiras, bairro São Francisco – Expansão Renascença - MA, medindo o total de 10.612,74 m². Instrução processual, parecer Assejur nº 115/2026 (ID: 0374807) com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, e análise de regularidade do DCI (ID: 0374409). Vendedores: Francisco Gil Cruz Alencar, CPF nº 03X.9XX.363-8X e Elda Maria Nogueira Alencar, CPF nº 04X.6XX.703-8X. Dotação: UG: 080901; Programa de trabalho: 03.092.0623.6004.023332. Natureza de despesa: 45906101 - Aquisição ou Desap. de Imóveis, Terrenos e Glebas/Aquisição de Imóveis para Uso da Administração Estadual. Fonte: 2759107000 – SUPERAVIT FADEP. Ratificação em 20/05/2026 - Gabriel Santana Furtado Soares - Defensor Público Geral do Estado do Maranhão. CPC-DPE/MA.

Avenida Júnior Coimbra, S/N, - Bairro Renascença II, São Luís-MA (Próximo à Escola Reino Infantil) - CEP 65075-696
CNPJ:00.820.295/0001-42 / - <https://defensoria.ma.def.br> / cpldpe@ma.def.br -

0374969v1



Documento assinado eletronicamente por **Anunciação de Maria C. Barbosa, Chefe da Comissão Permanente de Contratação**, em 20/05/2026, às 15:46, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º, do [Decreto n.º 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade do documento pode ser conferida no link [Validar Documento](#) informando o código verificador **0374969** e o código CRC **1FA3B0E3**.



DEFENSORIA PÚBLICA
do Estado do Maranhão

OFÍCIO

Ofício nº 063/2026-CPC/DPE-MA

À Senhora

Tereza Raquel Brito Bezerra Fialho

GESTORA DO DIÁRIO OFICIAL DO ESTADO

Prezada Senhora,

Encaminhamos a Vossa Senhoria, para que seja publicado no Diário Oficial, edição do Caderno de Terceiros o(s) documento(s) listado(s) abaixo:

1. EXTRATO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. Processo SEI nº 0002080.110000948.0.2026-DPE/MA.

Cordiais saudações,

São Luís, 20 de maio de 2026

Comissão Permanente de Contratação

Avenida Júnior Coimbra, S/N, - Bairro Renascença II, São Luís-MA Próximo à Escola Reino Infantil - CEP 65075-696
CNPJ:00.820.295/0001-42 / - <https://defensoria.ma.def.br> / cpldpe@ma.def.br - /

0374971v1



Documento assinado eletronicamente por **Anunciação de Maria C. Barbosa, Chefe da Comissão Permanente de Contratação**, em 20/05/2026, às 15:47, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º, do [Decreto n.º 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade do documento pode ser conferida no link [Validar Documento](#) informando o código verificador **0374971** e o código CRC **F2004252**.



Resumo da Contratação

Visualize os dados de uma contratação

Voltar

Execução da Contratação: 453747 - 22/2026



Dados Básicos da Contratação ^

Número do Processo	Tipo de Contratação	Compra SRP
0002080.110000948.0.2026	Inexigibilidade de licitação	Não

Fundamento Legal

Lei 14.133/2021, Art. 74, V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha

A instituição possui processo eletrônico?

Sim

Endereço eletrônico do processo

<https://sei.ma.def.br>

Categoria	Moeda
Bens	Real

Objeto

Aquisição de Imóveis, cuja adequação ao interesse público encontra-se plenamente demonstrada pela localização estratégica, estrutura compatível e atendimento eficaz às demandas institucionais. Os imóveis são registrados no 1º Registro de Imóveis de São Luís, pertencentes à Quadra 115 (compreendendo as matrículas 119.224 a 119.233) e Quadra 114 (matrículas 119.234 a 119.251) da Rua das Seringueiras, bairro São Francisco – Expansão Renascença - MA, medindo 10.612,74 m², destinado à ampliação.

Informações Complementares

A presente contratação refere-se à aquisição de 02 (duas) quadras urbanas, identificadas como Quadras nº 114 e nº 115, localizadas no bairro Renascença II, em São Luís/MA, destinadas à ampliação da estrutura física da Defensoria Pública do Estado do Maranhão. Os imóveis possuem área total aproximada de 10.612,74 m² e apresentam localização estratégica, situando-se em frente à sede institucional, possibilitando integração física e operacional com a estrutura existente. A aquisição tem como finalidade atender à necessidade de expansão administrativa e operacional da instituição, contemplando ampliação da área de estacionamento, centralização da frota institucional, reorganização de setores administrativos, transferência do arquivo central e almoxarifado para imóvel próprio, além de assegurar espaço para futuras expansões estruturais. Conforme demonstrado no Estudo Técnico Preliminar – ETP, foram realizadas consultas junto a órgãos públicos visando identificar imóveis públicos disponíveis, porém não foi constatada alternativa apta ao atendimento da demanda institucional. O levantamento de mercado indicou que o imóvel pretendido é o único capaz de atender integralmente às necessidades da Administração, em razão de sua localização, dimensões e viabilidade urbanística. Dessa forma, a contratação enquadra-se na hipótese de inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, em razão da inviabilidade de competição decorrente das características singulares do imóvel. O valor da contratação foi definido com base em avaliações mercadológicas, laudo técnico e análise comparativa de mercado, observando os princípios da legalidade, economicidade e interesse público. A contratação também visa garantir melhores condições de funcionamento institucional, assegurando eficiência administrativa, otimização logística e suporte adequado às futuras demandas da Defensoria Pública do Estado do Maranhão.

Id contratação PNCP

[00820295000142-1-000032/2026](https://compras.gov.br/procampo/contrato/consultarContrato?processo=00820295000142-1-000032/2026)

Lista de Materiais e/ou Serviços Incluídos ^

Item: 1 Imóvel
Código: 614552
<apelido>

Quantidade Total: 1
Unidade Fornecimento: Unidade
Valor Estimado (unitário):
R\$ 14.104.331,4600



Artefatos vinculados ^

 **Atenção.** Nenhum artefato foi vinculado.

Anexos ^

Nome do arquivo	Tipo	Data
SEI_0366451_TR___Termo_de_Referencia.pdf	Termo de Referência	20/05/2026
SEI_0366059_DFD___Documento_de_Formalizacao_da_Demanda.pdf	DFD	20/05/2026
Mapa.Risco.pdf	Mapa de Riscos	20/05/2026
Outros Documentos LAudo.Proposta.Dotacao. Parecer Juridico e Analise DCI.pdf	Outros	20/05/2026
SEI_0374856_Termo_de_Ratificacao_de_Inexigibilidade.pdf	Ato que autoriza a Contratação Direta	20/05/2026
SEI_0374795_Deliberacao__Contratacao_Direta (1).pdf	Aviso de Contratação Direta	20/05/2026
SEI_0366052_ETP___Estudo_Tecnico_Preliminar.pdf	Estudo Técnico Preliminar	20/05/2026

Responsáveis ^

CPF	Nome	Cargo/Função
052.119.714-77	GABRIEL SANTANA FURTADO SOARES	Autoridade competente
064.745.003-87	ANUNCIACAO DE MARIA COSTA BARBOSA	Responsável pela contratação direta



MINISTÉRIO DA
GESTÃO E DA INOVAÇÃO
EM SERVIÇOS PÚBLICOS



Em caso de dúvidas, entre em contato com a Central de Atendimento - por meio do endereço eletrônico: <https://portaldeservicos.economia.gov.br> ou do telefone 0800.978.9001.

Ato que autoriza a Contratação Direta nº 22/2026



Última atualização 20/05/2026

[Acessar Processo Eletrônico](#)

Local: São Luís/MA **Órgão:** ESTADO DO MARANHAO - DEFENSORIA PUBLICA DO ESTADO DO MARANHAO

Unidade compradora: 453747 - DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO MARANHÃO

Modalidade da contratação: Inexigibilidade **Amparo legal:** Lei 14.133/2021, Art. 74, V **Tipo:** Ato que autoriza a Contratação Direta

Modo de disputa: Não se aplica **Registro de preço:** Não

Fonte orçamentária: Não informada

Data de divulgação no PNCP: 20/05/2026 **Situação:** Divulgada no PNCP

Id contratação PNCP: 00820295000142-1-000032/2026 **Fonte:** Compras.gov.br

Objeto:

Aquisição de Imóveis, cuja adequação ao interesse público encontra-se plenamente demonstrada pela localização estratégica, estrutura compatível e atendimento eficaz às demandas institucionais. Os imóveis são registrados no 1º Registro de Imóveis de São Luís, pertencentes à Quadra 115 (compreendendo as matrículas 119.224 a 119.233) e Quadra 114 (matrículas 119.234 a 119.251) da Rua das Seringueiras, bairro São Francisco – Expansão Renascença - MA, medindo 10.612,74 m², destinado à ampliação.

Informação complementar:

A presente contratação refere-se à aquisição de 02 (duas) quadras urbanas, identificadas como Quadras nº 114 e nº 115, localizadas no bairro Renascença II, em São Luís/MA, destinadas à ampliação da estrutura física da Defensoria Pública do Estado do Maranhão. Os



[Portal Nacional de Contratações Públicas](#)

[Buscar no PNCP](#)



[Entrar](#)

centralização da frota institucional, reorganização de setores administrativos, transferência do arquivo central e almoxarifado para imóvel próprio, além de assegurar espaço para futuras expansões estruturais. Conforme demonstrado no Estudo Técnico Preliminar – ETP, foram realizadas consultas junto a órgãos públicos visando identificar imóveis públicos disponíveis... [Continuar Lendo >](#)

VALOR TOTAL ESTIMADO DA COMPRA R\$ 14.104.331,46	VALOR TOTAL HOMOLOGADO DA COMPRA R\$ 14.104.331,46
--	--

Itens	Arquivos	Atas de Registro de Preço	Contratos/Empenhos	Histórico
Número ↕	Descrição ↕	Quantidade ↕	Valor unitário estimado ↕	
1	Imóvel definição: urbano, situação: sem construção, tipo de utilização: institucional	1	R\$ 14.104.331,46	

[< Voltar](#)

Criado pela Lei nº 14.133/21, o Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) é o sítio eletrônico oficial destinado à divulgação centralizada e obrigatória dos atos exigidos em sede de licitações e contratos administrativos abarcados pelo novel diploma.

É gerido pelo Comitê Gestor da Rede Nacional de Contratações Públicas, um colegiado deliberativo com suas atribuições estabelecidas no Decreto nº 10.764, de 9 de agosto de 2021.

O desenvolvimento dessa versão do Portal é um esforço conjunto de construção de uma concepção direta legal, homologado pelos indicados a compor o aludido comitê.

A adequação, fidedignidade e correteza das informações e dos arquivos relativos às contratações disponibilizadas no PNCP por força da Lei nº 14.133/2021 são de estrita responsabilidade dos órgãos e entidades contratantes.

✉ <https://portaldeservicos.gestao.gov.br>

☎ [0800 978 9001](tel:08009789001)

AGRADECIMENTO AOS PARCEIROS



Texto destinado a exibição de informações relacionadas à **licença de uso**.



Detalhes do Procedimento Contratação



Informação aceita



EXPORTAR PDF

IDENTIFICAÇÃO

CNPJ PROCEDIMENTO

00820295000142

COD. UO

081010

ID PROCEDIMENTO

IN900112026DPEMA

ID DA CONTRATAÇÃO PNCP

00820295000142-1-000032/2026

PROCEDIMENTO

90011 / 2026

TIPO DE PROCEDIMENTO

IN

PROCESSO

NÚMERO DO PROCESSO

0002080.110000948.0.

ANO DO PROCESSO

2026

DETALHES E CONFIGURAÇÕES

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021

CRITÉRIO

1

FINALIDADE

2

REGIME EXECUÇÃO

9

CPF DA AUTORIDADE

05211971477

DATAS E PRAZOS

PUBLICAÇÃO

20/05/2026

SESSÃO

VALORES

VALOR ESTIMADO

14104331.46

OBJETO

FECHAR

Relatório - Procedimento Contratação

Status do Objeto: Informação aceita

CNPJ Procedimento	00820295000142
Cod. UO	081010
Id Procedimento	IN900112026DPEMA
ID da Contratação Pncp	00820295000142-1-000032/2026
Número do Procedimento	90011
Ano do Procedimento	2026
Tipo de Procedimento	IN
Número do Processo	0002080.110000948.0.
Ano do Processo	2026
Data Publicação	20/05/2026
Fundamentação	Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021
Critério	1
Finalidade	2
Regime Execução	9
Objeto	Aquisição de Imóveis, cuja adequação ao interesse público encontra-se plenamente demonstrada pela localização estratégica, estrutura compatível e atendimento eficaz às demandas institucionais destinado à ampliação da sede da DPE/MA.
CPF da Autoridade	05211971477
Data Sessão	
Valor Estimado	14104331.46



Início

Enviar Arquivos



ENTIDADE ATUAL
DEFENSORIA PUBLICA DO ESTADO DO MARANHAO (DPE/MA)

Permissões

Detalhes do Resultado



✓ Informação aceita

PDF EXPORTAR PDF

IDENTIFICAÇÃO DO PROCEDIMENTO

CNPJ PROCEDIMENTO

00820295000142

COD. UO

081010

ID PROCEDIMENTO

IN900112026DPEMA

DETALHES DO RESULTADO

TIPO RESULTADO

1

CPF AUTORIDADE

05211971477

DATA HOMOLOGAÇÃO

20/05/2026

VALORES

VALOR

14104331.46

DOCUMENTAÇÃO

Não possui documentos anexos

FECHAR

Resultado

367 registros

PDF EXPORTAR PDF

CNPJ Procedimento	Cod.UO	ID Procedimento	Tipo Resultado	Data Homologa
00820295000142	081010	IN900112026DPEMA	1	2026-05-
00820295000142	081010	PE90034/2025DPEMA	1	2026-05-
00820295000142	081010	DP0012023	1	2023-02-

Sair do Sistema

G

Gabriel Soares

gabrielfurtado@gmail.com

Início

Enviar Arquivos

Gerenciar Layouts

Sem M

Alterar

Sair do

SINC - Sistema de Informações para Controle

TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DO MARANHÃO

ENTIDADE ATUAL

DEFENSORIA PUBLICA DO ESTADO DO MARANHÃO (DPE/MA)

Permissões

ID: 3494

CNPJ: 00820295000142

Cód.UO: 081010

Exercício: 2026

Detalhes do Resultado

X

✓ Informação aceita

PDF EXPORTAR PDF

IDENTIFICAÇÃO DO PROCEDIMENTO

CNPJ PROCEDIMENTO

00820295000142

COD. UO

081010

ID PROCEDIMENTO

IN900112026DPEMA

DETALHES DO RESULTADO

TIPO RESULTADO

1

CPF AUTORIDADE

05211971477

DATA HOMOLOGAÇÃO

20/05/2026

VALORES

VALOR

14104331.46

DOCUMENTAÇÃO

NOME DOCUMENTO	TAMANHO	DATA ENVIO
resultado_IN900112026DPEMA_SEI_0002080.110000948.0.2026_fdf8b6e2-3a80-4cb6-90a8-d989bf533f0c.pdf	63.88 MB	27/05/2026 09:21:08

FECHAR

00820295000142

081010

DP0012023

1

2023-02-02

05211971477

R\$

00820295000142

081010

IN900102026DPEMA

1

2026-05-18

05211971477

R\$

00820295000142

081010

DP900102026DPEMA

1

2026-05-12

05211971477

R\$

<

1

2

3

4

5

...

71

72

73

74

>

©Tribunal de Contas do Estado do Maranhão - 2026

1 of 2

Anexo / TCEMA - Resultado Definitivo (0374992)

SEI 0002080.110000948.0.2026 / pg. 138

27/05/2026, 09:17

Relatório - Resultado

Status do Objeto: Informação aceita

CNPJ Procedimento	00820295000142
Cod. UO	081010
Id Procedimento	IN900112026DPEMA
Tipo Resultado	1
Data Homologação	20/05/2026
CPf Autoridade	05211971477
Valor	14104331.46
Procedimento de Contratação	Não tem Documentos

© Tribunal de Contas do Estado do Maranhão - 2026



pragovernamentais.gov.br. Informações serão obtidas na Comissão Permanente de Contratação, Av. Júnior Coimbra, Quadra 21, Lote 02, nº 215, Renascença II, São Luís-MA ou e-mail: cpldpe@ma.def.br. O(s) Edital(is) está(ão) disponíveis nos sites: <https://pncp.gov.br/app/editais> e defensoria.ma.def.br/dpema/portal/licitacoes. São Luís, 20/05/2026- Anúnciação de M. C. Barbosa -CPC/DPEMA.

EXTRATO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. Processo SEI nº 0002080.110000948.0.2026-DPE/MA. Objeto: Aquisição de Imóveis, cuja adequação ao interesse público encontra-se plenamente demonstrada pela localização estratégica, estrutura compatível e atendimento eficaz às demandas institucionais destinado à ampliação da sede da DPE/MA, nas condições estabelecidas no Termo de Referência (ID 0366451) no valor global de R\$ 14.104.331,46. Os imóveis são registrados no 1º Registro de Imóveis de São Luís, pertencentes à Quadra 115 (compreendendo as matrículas 119.224 a 119.233) e Quadra 114 (matrículas 119.234 a 119.251) da Rua das Seringueiras, bairro São Francisco-Expansão Renascença-MA, medindo o total de 10.612,74 m². Instrução processual, parecer Assejur nº 115/2026 (ID: 0374807) com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, e análise de regularidade do DCI (ID: 0374409). Vendedores: Francisco Gil Cruz Alencar, CPF nº 03X.9XX.363-8X e Elda Maria Nogueira Alencar, CPF nº 04X.6XX.703-8X. Dotação: UG: 080901; Programa de trabalho: 03.092.0623.6004.023332. Natureza de despesa: 45906101-Aquisição ou Desap. de Imóveis, Terrenos e Glebas/Aquisição de Imóveis para Uso da Administração Estadual. Fonte: 2759107000 –SUPERAVIT FADEP. Ratificação em 20/05/2026 - Gabriel Santana Furtado Soares - Defensor Público Geral do Estado do Maranhão. CPC-DPE/MA.

CONSELHO REGIONAL DE EDUCAÇÃO FÍSICA DA 21ª REGIÃO – CREF21/MA

RELAÇÃO CITACÕES POR EDITAL PAFS 21º PLENÁRIO

1. PF – **MAM Silva LTDA (Performance Academia):** Prazo de 15 dias para apresentar defesa nos autos do PAF nº 15/23 correspondente ao auto de infração nº 02188/23 lavrado em autuação realizada no dia 13/05/2023 pelos agentes de fiscalização e orientação do CREF21/MA na cidade de Açailândia-MA. 2. PF- **Geliel Iago Sena Silva:** Prazo de 15 dias para apresentar defesa nos autos do PAF nº 29/23 correspondente ao auto de infração nº 0254/23 lavrado em autuação realizada no dia 13/05/2023 pelos agentes de fiscalização e orientação do CREF21/MA na cidade de Açailândia-MA. 3. PF- **A Silveira Lima LTDA (Snow Fit Academia):** Prazo de 15 dias para apresentar defesa nos autos do PAF nº 47/23 correspondente ao auto de infração nº 002217/23 lavrado em autuação realizada no dia 27/05/2023 pelos agentes de fiscalização e orientação do CREF21/MA na cidade de Imperatriz-MA. 4. PF- **Magno de Jesus Santos:** Prazo de 15 dias para apresentar defesa nos autos do PAF nº 69/23 correspondente ao auto de infração nº 1057/23 lavrado em autuação realizada no dia 15/06/2023 pelos agentes de fiscalização e orientação do CREF21/MA na cidade de Codó-MA.

EMPRESA MARANHENSE DE SERVIÇOS HOSPITALARES - EMSERH

AVISO DE ADIAMENTO DE LICITAÇÃO LICITAÇÃO ELETRÔNICA Nº060/2026-CL/EMSERH PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº2025.110215.00012-EMSERH OBJETO: Contratação de empresa especializada no fornecimento, sob demanda, de oxigênio medicinal com cilindros no regime de comodato e acessórios para atender às necessidades da CENTRAL DE REGULAÇÃO. **CRITÉRIO DE JULGAMENTO:** MENOR PREÇO POR LOTE. **DATA DA SESSÃO:** 03/06/2026, às 09h00min, horário de Brasília. **MOTIVO DO ADIAMENTO: ALTERAÇÃO DE ID NO LICITAÇÕES-E ID nº 1093595 Local de Realização:** Sistema Licitações-e www.licitacoes-e.com.br. Edital e demais informações estão disponíveis em www.emserh.ma.gov.br e www.licitacoes-e.com.br.

Informações adicionais serão prestadas na CL/EMSERH localizada, na Av. Borborema, Qd-16, nº 25, Bairro do Calhau, São Luís/MA no horário de 08h00min às 12h00min e das 14h00min às 18h00min de segunda a sexta, pelos e-mails cslemserh.ma@gmail.com e/ou fernando.cslemserh@gmail.com ou pelo Telefone (98) 3235-7333. São Luís (MA), 20 de maio de 2026. **Fernando Wlysses Filgueira da Conceição** Agente de Licitação da CL/EMSERH Mat.nº 12.557.

AVISO DE LICITAÇÃO LICITAÇÃO PRESENCIAL Nº064/2026-CL/EMSERH PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº2025.110215.44540-EMSERH OBJETO: Contratação de Empresa Especializada na Prestação de Serviços de Médicos de Cirurgia Geral, para atender a demanda do HOSPITAL MACRORREGIONAL DRA. RUTH NOLETO. **CRITÉRIO DE JULGAMENTO:** Menor Preço Por Lote **DATA DA ABERTURA:** 18/06/2026 às 09h00min, horário de Brasília-DF. **Local de Realização:** Sede da EMSERH, localizada na Avenida Borborema, Quadra nº 16, nº 25, bairro Calhau – São Luís – MA. Edital e demais informações disponíveis em www.emserh.ma.gov.br. Informações adicionais serão prestadas na CL/EMSERH localizada, na Av. Borborema, Qd-16, nº 25, Bairro do Calhau, São Luís/MA, pelos e-mails cslemserh.ma@gmail.com e/ou thyago.cslemserh@gmail.com, ou pelo Telefone (98) 3235-7333. São Luís (MA), 20 de maio de 2026. **Thyago Monte Souza** Agente de Licitação da CL/EMSERH Matrícula nº 12.481.

AVISO DE LICITAÇÃO LICITAÇÃO PRESENCIAL Nº065 /2026-CL/EMSERH PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº2025.110215.11046-EMSERH OBJETO: Contratação de empresa especializada na prestação de serviços médicos em **Neurologia** para atender a demanda do **Hospital Aquiles Lisboa**. **CRITÉRIO DE JULGAMENTO:** Menor Preço Por LOTE. **DATA DA ABERTURA:** 17/06/2026 às 15h00min, horário de Brasília - DF. **Local de Realização:** Sede da EMSERH, localizada na Avenida Borborema, Quadra nº 16, nº 25, bairro Calhau-São Luís-MA. Edital e demais informações disponíveis em www.emserh.ma.gov.br. Informações adicionais serão prestadas na CL/EMSERH localizada, na Av. Borborema, Qd-16, nº 25, Bairro do Calhau, São Luís/MA, pelos e-mails cslemserh.ma@gmail.com e/ou rafaelcosta.emserh@gmail.com, ou pelo Telefone (98) 3235-7333. São Luís (MA), 20 de maio de 2026. **Rafael Costa Nascimento** Agente de Licitação da CL/EMSERH Matrícula nº 14.070.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ÁGUA BRANCA - MA

DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº.016/2026-CMSPAB. PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º017/2026 Nos termos dos arts. 72 e 75, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, e considerando os elementos constantes dos autos do Processo Administrativo em epígrafe, **RATIFICO** a contratação direta por dispensa de licitação, cujo objeto é a **contratação de empresa para Aquisição de equipamentos de sonorização e audiovisual destinados ao atendimento das sessões legislativas da CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ÁGUA BRANCA - MA**. Constatou-se que o procedimento foi regularmente instruído, observando-se os princípios da legalidade, planejamento, publicidade, eficiência, economicidade e interesse público, estando o processo devidamente acompanhado de Estudo Técnico Preliminar, Termo de Referência, pesquisa de preços, mapa de apuração, Ata de análise das propostas e documentos de habilitação e parecer jurídico. Verificou-se, ainda, que o valor contratado mostra-se compatível com os preços praticados no mercado, conforme mapa de apuração constante dos autos, revelando-se a proposta apresentada vantajosa para a Administração. Dessa forma, **RATIFICO E AUTORIZO** a contratação da empresa **RICARDO SOUND INSTRUMENTOS MUSICAIS E SONORIZAÇÃO LTDA**, CNPJ nº 13.629.773/0001-83, pelo valor total da proposta de **R\$ 60.765,00 (sessenta mil, setecentos e sessenta e cinco reais)**, pelo prazo de até 90 (noventa) dias, contado da assinatura do contrato, com entrega integral. Determino a adoção das providências necessárias à formalização contratual e a



DEFENSORIA PÚBLICA
do Estado do Maranhão

DESPACHO

CPC /Comissão Permanente de Contratação

DESTINATÁRIO
Segunda Subdefensoria

Considerando o processo nº **0002080.110000948.0.2026**, **Abertura de procedimento administrativo visando à aquisição de terreno - Sede Renascença**,

Certificamos o cumprimento das exigências de transparência e publicidade referentes ao presente procedimento, com o encaminhamento do extrato da inexigibilidade de licitação ao Diário Oficial do Estado do Maranhão – DOE/MA, bem como o regular processamento e validação das informações no sistema SINC-Contrata (TCE-MA). Informa-se, ainda, que o procedimento foi devidamente finalizado no sistema Compras.gov.br, conforme comprovam os layouts anexados aos autos.

Aguardamos a disponibilização da edição do **DOEMA do dia 25/05/2026**, para juntada do respectivo extrato de publicação e posterior finalização dos registros junto ao TCE/MA.

Diante do exposto, **encaminham-se os autos para as providências cabíveis**.

São Luís-MA, em **20 de maio de 2026**.

Comissão Permanente de Contratação

Avenida Júnior Coimbra, S/N, - Bairro Renascença II, São Luís-MA Próximo à Escola Reino Infantil - CEP 65075-696
CNPJ:00.820.295/0001-42 / - <https://defensoria.ma.def.br/> / cpldpe@ma.def.br - /

0374948v1



Documento assinado eletronicamente por **Anunciação de Maria C. Barbosa, Chefe da Comissão Permanente de Contratação**, em 20/05/2026, às 15:59, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º, do [Decreto n.º 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade do documento pode ser conferida no link [Validar Documento](#) informando o código verificador **0374948** e o código CRC **8F82D212**.