



DEFENSORIA PÚBLICA
do Estado do Maranhão

DESPACHO

DIR GERAL /Diretoria Geral

DESTINATÁRIO

À Supervisão de Obras e Reformas

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

Considerando a informação prestada pelos vendedores quanto à área do imóvel, e a necessidade de análise efetiva da área informada pelo setor competente, encaminhem-se os autos à Supervisão de Obras e Reformas para análise da documentação enviada e juntada do levantamento topográfico realizado por esta Supervisão.

São Luís-MA, em **08 de julho de 2026**.

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

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> / diretoriageral@ma.def.br - /

0397592v1



Documento assinado eletronicamente por **Luís Otavio Rodrigues de Moraes Filho**, **Diretoria Geral**, em 08/07/2026, às 17:38, 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 **0397592** e o código CRC **86F97140**.

Correção na metragem

1 mensagem

CAIO VON ALENCAR <caioalencar2004@hotmail.com>
Para: "diretoriageral@ma.def.br" <diretoriageral@ma.def.br>

7 de julho de 2026 às 18:01

No decorrer da atualização da documentação técnica do Lote A, foi identificada uma divergência na área total anteriormente informada.

Embora a metragem individual de cada lote que compõe o Lote A estivesse correta, foi constatado um erro material na soma dessas áreas, fazendo com que a área total fosse registrada como 6.652,74 m², quando o correto é 6.657 m².

A correção já foi devidamente realizada por meio do levantamento topográfico atualizado, que segue anexo.

Em razão dessa retificação, encaminhamos também a proposta comercial revisada, refletindo a área correta do imóvel, para análise e prosseguimento dos trâmites administrativos.

5 anexos



WhatsApp Image 2026-07-07 at 08.42.13 (1).jpeg
122K



WhatsApp Image 2026-07-07 at 08.42.13 (2).jpeg
54K



WhatsApp Image 2026-07-07 at 08.42.13 (3).jpeg
121K



WhatsApp Image 2026-07-07 at 08.42.13.jpeg
144K



Proposta formal de Aquisição de Imóvel.pdf
269K

LOTE 21**MATRÍCULA:** 119.249**FRENTE:** Medindo 12,00 metros, limita-se com a Av. Joaquim José da Silva Xavier.**LATERAL DIREITA:** Medindo 30,00 metros, limita-se com o Lote 20.**FUNDO:** Medindo 12,00 metros, limita-se com o Lote 08.**LATERAL ESQUERDA:** Medindo 30,00 metros, limita-se com o Lote 22.**ÁREA:** 360,00m²**LOTE 22****MATRÍCULA:** 119.250**FRENTE:** Medindo 12,00 metros, limita-se com a Av. Joaquim José da Silva Xavier.**LATERAL DIREITA:** Medindo 30,00 metros, limita-se com o Lote 21.**FUNDO:** Medindo 12,00 metros, limita-se com o Lote 08.**LATERAL ESQUERDA:** Medindo 30,00 metros, limita-se com a Rua das Seringueiras.**ÁREA:** 360,00m²**SITUAÇÃO APÓS REMEMBRAMENTO****LOTE A****NORTE:** Medindo 130,00 metros, limita-se com a Rua dos Sapotis.**LESTE:** Medindo 70,00 metros, limita-se com a Rua das Macieiras.**SUL:** Medindo 92,00 metros, limita-se com a Rua das Seringueiras.**OESTE:** Medindo 60,00 metros, limita-se com a Av. Joaquim José da Silva Xavier.**ÁREA:** 6.657,00m²**DESCRIÇÃO DO REMEMBRAMENTO**

- 01 – Partindo-se do marco – P-01 de coordenadas **N 9723061.0900, E 579076.1800** com um ângulo interno de 57°29'17" e uma distância de 70,00m limitando-se com a Rua das Macieiras chega-se ao marco – P-02;
- 02 – Partindo-se do marco – P-02 de coordenadas **N 9722990.6893, E 579086.4837** com um ângulo interno de 122°30'43" e uma distância de 92,00m limitando-se com a Rua das Seringueiras chega-se ao marco – P-03;
- 03 – Partindo-se do marco – P-03 de coordenadas **N 9722930.6859, E 579017.0634** com um ângulo interno de 90°0'0" e uma distância de 60,00m limitando-se com a Av. Joaquim José da Silva Xavier chega-se ao marco – P-04;
- 04 – Partindo-se do marco – P-04 de coordenadas **N 9722976.0793, E 578977.8277** com um ângulo interno de 90°0'0" e uma distância de 130,00m limitando-se com a Rua dos Sapotis chega-se ao marco – P-01, marco inicial da descrição do perímetro, tendo assim a configuração geométrica de um retângulo irregular com área de 6.657,00m².

PROPRIETÁRIO

FRANCISCO GIL CRUZ
Assinado de forma digital
por FRANCISCO GIL CRUZ
ALENCAR:0329033638
Dados: 2026.04.16 15:38:27
-03'00'

Francisco Gil Cruz Alencar
CPF: 032.903.363-87

Documento assinado digitalmente
gov.br
ELDA MARIA NOGUEIRA ALENCAR
Data: 16/04/2026 15:44:50-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Elda Maria Nogueira Alencar
CPF: 045.645.703-82

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Documento assinado digitalmente
gov.br
CIRO COSTA SILVA
Data: 16/04/2026 15:33:38-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

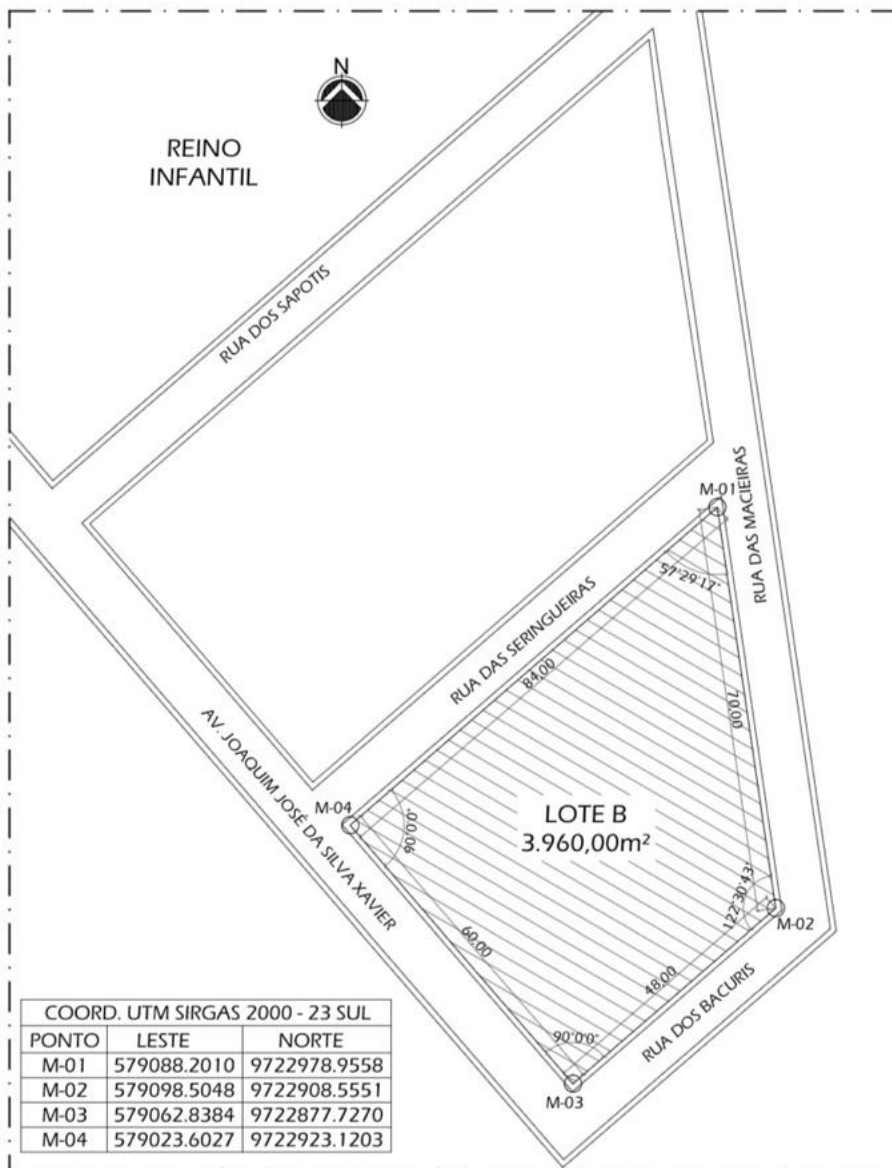
Ciro Costa Silva
Arquiteto e Urbanista
CAU: A117586-6

Assinado de forma
digital por ANANDA
SILVA
ANANDA SILVA
AMORIM:05486933312
AMORIM:05486933312
Dados: 2026.06.01
11:32:52 -03'00'

LUCIANA
SANTOS
FONTE:027029
96370
Assinado digitalmente por LUCIANA
SANTOS
Data: 16/04/2026 15:33:38-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>



Assinado eletronicamente por
Leandro Luiz Lima Ribeiro
Matrícula: 48211
SEMURH
Processo nº: 19101.005398/2025
Status: PROJETO APROVADO
Observação: REMEMBRAMENTO
em: 11/06/2026 às 09:57
CRC: 007dbbe49b



01 PLANTA DE REMEMBRAMENTO

ESCALA 1/1000



Ed. Flávio, Sala 107,
São Francisco, São Luís - MA
elrosarquitetura@yahoo.com.br
Tel: (98) 982813291

Responsável Técnico:

Documento assinado digitalmente
CIRO COSTA SILVA
Data: 27/05/2026 09:31:45-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

CIRO COSTA SILVA
ARQUITETO E URBANISTA
CAU: A117586-6

CIRO COSTA SILVA
Autor do projeto

Rua das Macieiras, Quadra 115,
Renascerça, São Luís-MA
Endereço

Francisco Gil Cruz Alencar
Planta de
Rememoração
Título do desenho
1/1000
Escala

03
03



01

PLANTA DE REMEMBRAMENTO

ESCALA 1/1000

Ciro Costa
ARQUITETO E URBANISTA

AV. 01, QD. 14, N°4A,
ALTO DO TURU III,
SÃO J. DE RIBAMAR - MA
cirocosta.arq@gmail.com
Tel: (98) 982813291

Ciro Costa
CIRO COSTA
ARQUITETO E URBANISTA
CAU: A117586-6

CIRO COSTA SILVA
Autor do projeto

Rua das Macieiras, Quadra 114,
Renascença, São Luís-MA
Endereço

Francisco Gil Cruz Alencar
Planta de
Rememoração 1/1000
Título do desenho Escala

03
03

RELATÓRIO TÉCNICO DO LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO

1. APRESENTAÇÃO

A **GEOCARTO ENGENHARIA** apresenta o relatório de levantamento planimétrico do Terreno da Defensoria Pública, localizado na Rua Professor Ignácio Mourão Rangel, São Luís - MA. O presente documento apresenta o relatório técnico dos serviços topográficos, bem como suas peças gráficas, executados no município de São Luís – Maranhão.

2. OBJETO

Contratação de serviços técnicos especializados para execução de Levantamento Planimétrico de um conjunto de 28 lotes localizados nas ruas Sapotis, Macieira, Seringueiras, Bacuri e Avenida Joaquim José da Silva Xavier.

3. OBJETIVO

Descrever o procedimento utilizado na realização dos serviços topográficos.

4. LOCALIZAÇÃO

O município de São Luís, localiza-se na região Norte do Estado do Maranhão, o qual encontra-se assinalado pelos par de coordenadas geográficas: $2^{\circ}30'22.30''S$ e $44^{\circ}17'16.73''O$ – Sistema Geodésico de Referência – SIRGAS2000.

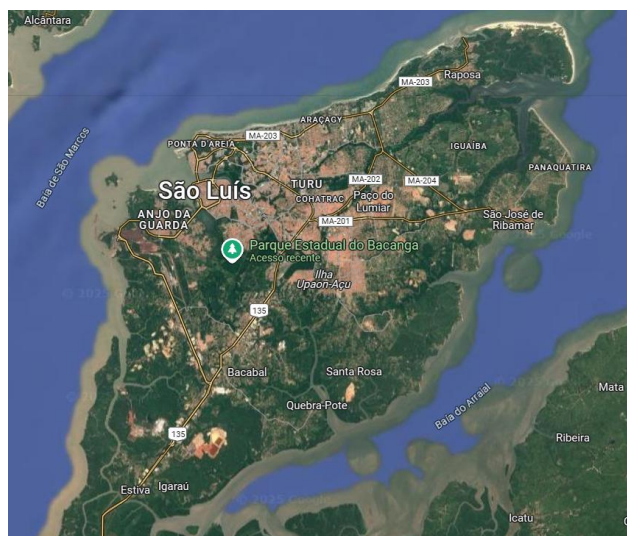


Figura 01: Município de São Luís/MA

5. TERMOS E DEFINIÇÕES

Levantamento topográfico: Conjunto de métodos e processos que, através de medições de ângulos horizontais e verticais, de distâncias horizontais, verticais e inclinadas, com instrumental adequado à exatidão pretendida, primordialmente, implanta e materializa pontos de apoio no terreno, determinando suas coordenadas topográficas. A estes pontos se relacionam os pontos de detalhes visando à sua exata representação planimétrica numa escala predeterminada e à sua representação altimétrica por intermédio de curvas de nível, com equidistância também predeterminada e/ou pontos cotados. Compreende na determinação da posição de certos detalhes visíveis ao nível e acima do solo e de interesse à sua finalidade, tais como: limites de vegetação ou de culturas, cercas internas, edificações, benfeitorias, posteamentos, barrancos, árvores isoladas, valos, valas, drenagem natural e artificial.

Altura geométrica: Distância de um ponto ao longo da normal ao elipsoide entre a superfície física e a sua projeção na superfície elipsoidal. Representa-se por h , sendo também conhecida como altitude geométrica, segundo a expressão $h \approx N + H$.

Altitude ortométrica: Distância de um ponto ao longo da vertical entre a superfície física e a sua projeção na superfície geoidal (superfície equipotencial que coincide com o nível médio não perturbado dos mares). Representa-se por H .

Marco geodésico de precisão: Marco geodésico obtido por poligonação, triangulação, trilateração, dupla irradiação, rastreamento de satélites do sistema GPSNAVSTAR no método diferencial ou outro método geodésico que vier a ser desenvolvido, com a finalidade de transportar o apoio geodésico básico do Sistema Geodésico Brasileiro - SGB - às proximidades e/ou ao interior da área municipal.

6. DIRETRIZES TÉCNICAS

O presente relatório, segue como plano de diretrizes, bem como as normas para levantamentos topográficos no Brasil, a saber:

- a) ABNT 13.133 – Execução de Levantamentos Topográficos;
- b) ABNT 17.047 – Georreferenciamento de Imóveis Urbanos;
- c) Especificações e Normas Gerais para Levantamentos Geodésicos - IBGE.

7. EQUIPAMENTO

O equipamento utilizado para esta atividade foi o GNSS CHC I73+

Posicionamento cinemático em tempo real (RTK)	Horizontal: 8 mm + 1 ppm RMS Vertical: 15 mm + 1 ppm RMS Tempo de inicialização: <10 s Confiabilidade de inicialização: >99.9%
Posicionamento cinemático pós-processado (PPK)	Horizontal: 3 mm + 1 ppm RMS Vertical: 5 mm + 1 ppm RMS
Posicionamento pós-processado estático	Horizontal: 2.5 mm + 0.5 ppm RMS Vertical: 5 mm + 0.5 ppm RMS

8. METODOLOGIA PARA IMPLANTAÇÃO DOS MARCOS GEODÉSICO

Os serviços foram realizados através do método PPP, e as coletas de dados em campo com aparelho RTK, e foram geoprocessado no software **Chc Geomatics Office 2.0**, para converter em **rinex**, e ajustamentos na plataforma do **Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE)**. Assim, para este projeto foi instalado 01 um Marco Geodésico de Precisão, do qual serviu de referência para este projeto, bem como para atendimento da RN do local (ANEXO – 01).



Figura 02: NCIP-M-0041

9. RESULTADO DO PROCESSAMENTO

M-NCIP-0041

Elipsoide			Sigmas
Datum	SIRGAS 2000	SIRGAS 2000	Desvio Padrão
Latitude	-2° 30' 21,5610"	-2° 30' 21,5610"	0,004m
Longitude	-44° 17' 18,5941"	-44° 17' 18,5941"	0,009m
Altitude Ortométrica	11,57	11,57	0.008m
Coordenadas UTM	9722989.654 m 579099.148 m	9722989.654 m 579099.148 m	Altitude Geométrica: -14,15

10. CARACTERIZAÇÃO DO LOTE

Os presentes lotes localizam-se na Rua Professor Ignácio Mourão Rangel, s/n, São Luís/MA, em frente à sede da Defensoria Pública do Estado do Maranhão (DPE-MA). O perímetro do imóvel encontra-se integralmente cercado por muro de concreto pré-moldado, com altura média aproximada de 2,00 metros.

O complexo é composto por 28 (vinte e oito) lotes, distribuídos em duas quadras: a Quadra 114, constituída por 18 (dezoito) lotes, e a Quadra 115, composta por 10 (dez) lotes. Todos os imóveis encontram-se registrados no 1º Registro de Imóveis de São Luís, tendo como proprietários os Srs. Francisco Gil Cruz Alencar e Elda Maria Nogueira Alencar.

Com base na documentação disponibilizada pela Defensoria Pública do Estado do Maranhão, foi elaborado um quadro-resumo contendo as principais informações referentes a cada imóvel, incluindo número do lote, matrícula, área registrada e endereço.

Na Quadra 114, os lotes estão distribuídos da seguinte forma:

- Rua dos Sapotis: lotes 01, 02, 03, 04 e 05;
- Rua das Macieiras: lotes 06 e 07;
- Rua das Seringueiras: lotes 08, 09, 10, 11, 12 e 13;
- Avenida Joaquim José da Silva Xavier: lotes 18, 19, 20, 21 e 22.

Na Quadra 115, a distribuição ocorre da seguinte maneira:

- Rua das Seringueiras: lotes 01, 02 e 03;
- Rua dos Bacuris: lotes 04 e 05;
- Avenida Joaquim José da Silva Xavier: lotes 11, 12, 13, 14 e 15.

Quanto às dimensões, observa-se que a maior parte dos lotes apresenta área registrada de 360,00 m², com dimensões padrão de 12,00 metros de frente por 30,00 metros de comprimento. Constituem exceções a esse padrão os lotes 06 e 07 da Quadra 114 e os lotes 03 e 05 da Quadra 115, conforme demonstrado no quadro-resumo a seguir.

QUADRO DE MATRICULAS E ÁREA DA QUADRA 114			
Lote	Matricula	Área m ²	Endereço
Lote 01	119.251	360	Rua dos Sapotis
Lote 02	119.234	360	Rua dos Sapotis
Lote 03	119.235	360	Rua dos Sapotis
Lote 04	119.236	360	Rua dos Sapotis
Lote 05	119.237	360	Rua dos Sapotis
Lote 06	119.238	527,25	Rua das Macieiras

Lote 07	119.239	384,75	Rua das Macieiras
Lote 08	119.240	360	Rua das Seringueiras
Lote 09	119.241	360	Rua das Seringueiras
Lote 10	119.242	360	Rua das Seringueiras
Lote 11	119.243	360	Rua das Seringueiras
Lote 12	119.244	360	Rua das Seringueiras
Lote 13	119.245	345	Rua das Seringueiras
Lote 18	119.246	360	Avenida Joaquim José da Silva Xavier
Lote 19	119.247	360	Avenida Joaquim José da Silva Xavier
Lote 20	119.248	360	Avenida Joaquim José da Silva Xavier
Lote 21	119.249	360	Avenida Joaquim José da Silva Xavier
Lote 22	119.250	360	Avenida Joaquim José da Silva Xavier

QUADRO DE MATRICULAS E ÁREA DA QUADRA 115			
Lote	Matricula	Área m²	Endereço
Lote 01	119.224	360	Rua das Seringueiras
Lote 02	119.225	360	Rua das Seringueiras
Lote 03	119.226	630	Rua das Seringueiras
Lote 04	119.227	360	Rua dos Bacuris
Lote 05	119.228	450	Rua dos Bacuris
Lote 11	119.229	360	Avenida Joaquim José da Silva Xavier
Lote 12	119.230	360	Avenida Joaquim José da Silva Xavier
Lote 13	119.231	360	Avenida Joaquim José da Silva Xavier
Lote 14	119.232	360	Avenida Joaquim José da Silva Xavier
Lote 15	119.233	360	Avenida Joaquim José da Silva Xavier

Após o levantamento das áreas das matrículas segue a relação seguir:

Área da Quadra 114 – **6.657 m²**



Área da Quadra 115- **3.960 m²**

Área Total Unificada 10.617,00m²

A área levantada com o equipamento Geodésico RTK I73+ apresentou a área a seguir:

Área medida 11.534,77 m²

Área Total Unificada 10.617,00m²

Divergência QUADRAS 14 e 15/ Área Levantada + 917,77 m²

Além da análise documental, verificou-se que a área obtida por meio do levantamento topográfico apresentou-se superior à área constante nas respectivas matrículas imobiliárias. Tal divergência pode estar relacionada à configuração original do loteamento, especialmente em razão da existência de vias públicas previstas no projeto urbanístico, porém não implantadas ou não identificadas nas atuais bases cartográficas e cadastrais.

Observou-se que as vias denominadas Rua das Macieiras, Rua dos Bacuris, Rua das Seringueiras e Avenida Joaquim José da Silva Xavier não estão qualificadas nas bases de dados consultadas. Entretanto, tais logradouros constam nas escrituras e demais documentos disponibilizados, indicando que a configuração originalmente registrada pode divergir da ocupação atualmente existente.

Dessa forma, recomenda-se a disponibilização da planta original do loteamento para subsidiar a análise da distribuição dos lotes, quadras e vias públicas, permitindo identificar a origem das divergências verificadas entre a área registrada e a área efetivamente levantada.

Ressalta-se, ainda, que todos os vértices levantados foram processados e submetidos à análise de seus respectivos desvios padrão, cujos resultados demonstram a elevada precisão e acurácia do levantamento topográfico executado, conferindo confiabilidade técnica aos dados apresentados. Os resultados obtidos encontram-se demonstrados na tabela a seguir:

TABELA DE COORDENADAS UTM – DATUM SIRGAS 2000

Nome	Código	Norte (N)	Este (E)	Elevação
B_3822017		9.722.989.654	579.099.148	11.570
2	vt	9.722.949.925	579.093.218	9.642
3	vt	9.722.909.172	579.099.404	7.563
4	av	9.722.899.742	579.117.614	6.730
5	bordoasf	9.722.901.841	579.111.218	6.919
6	bordoasf	9.722.903.610	579.107.560	7.031
7	vt	9.722.877.819	579.063.655	7.482
8	bordoasf	9.722.876.899	579.064.294	7.379
9	bordoasf	9.722.872.193	579.067.512	7.116
10	bordoasf	9.722.869.783	579.062.254	7.269
11	bordoasf	9.722.869.312	579.058.623	7.439
12	bordoasf	9.722.869.177	579.055.364	7.642
13	bordoasf	9.722.870.814	579.051.549	7.902
14	bordoasf	9.722.872.313	579.049.435	8.096
15	const	9.722.868.680	579.047.880	7.954
16	const	9.722.867.010	579.046.143	7.809
17	const	9.722.871.506	579.045.662	8.263
18	const	9.722.870.056	579.043.757	8.243
19	bordoasf	9.722.873.431	579.047.799	8.227
20	bordoasf	9.722.880.772	579.054.753	8.250
21	ptilum	9.722.877.338	579.062.787	7.546
22	ptilum	9.722.901.969	579.041.255	11.013
23	bordoasf	9.722.900.965	579.037.969	9.469
24	bordoasf	9.722.897.314	579.028.385	9.166
25	ptilum	9.722.927.346	579.019.515	10.577
27	vt	9.722.938.966	579.010.724	9.764
28	bordoasf	9.722.939.655	579.003.560	9.220
29	bordoasf	9.722.936.255	578.997.644	8.986
30	bordoasf	9.722.963.710	578.976.453	7.392
31	bordoasf	9.722.968.691	578.978.957	7.360
32	bordoasf	9.722.975.436	578.973.547	6.759
33	bordoasf	9.722.981.056	578.979.821	7.079
34	bordoasf	9.722.987.120	578.975.459	7.123
35	bordoasf	9.722.983.569	578.970.936	6.737
36	bordoasf	9.722.983.522	578.969.346	6.651
37	bordoasf	9.722.980.136	578.963.228	6.204
38	bordoasf	9.722.994.241	578.950.511	5.533
39	bordoasf	9.723.001.732	578.953.492	5.565
40	bordoasf	9.723.017.241	578.930.510	4.181

41	bordoasf	9.723.023.751	578.934.636	4.277
42	bordoasf	9.723.029.759	578.927.960	4.788
43	bordoasf	9.723.033.717	578.922.915	3.878
44	bordoasf	9.723.028.607	578.921.641	3.881
47	vt	9.722.976.269	578.978.568	7.912
48	const	9.722.977.231	578.977.749	7.079
49	ptilum	9.722.976.941	578.976.858	6.941
50	const	9.722.975.924	578.975.856	7.054
51	const	9.722.973.019	578.978.287	7.542
52	bordoasf	9.722.977.130	578.974.869	6.826
53	bordoasf	9.722.986.384	578.985.984	7.388
54	bordoasf	9.722.992.862	578.993.689	7.791
55	bordoasf	9.722.999.071	578.989.293	7.909
56	ptilum	9.722.996.726	579.000.904	8.314
57	bordoasf	9.723.006.343	579.008.736	8.721
58	bordoasf	9.723.010.356	579.002.099	8.740
59	bordoasf	9.723.017.370	579.021.867	9.401
60	ptilum	9.723.018.010	579.025.654	9.781
61	bordoasf	9.723.027.728	579.034.115	9.986
62	bordoasf	9.723.043.272	579.040.906	10.590
63	ptilum	9.723.040.372	579.050.855	10.711
64	bordoasf	9.723.046.574	579.056.409	10.861
65	bordoasf	9.723.062.326	579.074.875	11.533
66	bordoasf	9.723.062.670	579.075.784	11.560
67	bordoasf	9.723.062.381	579.077.167	11.637
68	bordoasf	9.723.060.389	579.079.326	11.852
69	bordoasf	9.723.074.354	579.077.301	11.535
70	bordoasf	9.723.072.573	579.077.474	11.596
71	bordoasf	9.723.068.162	579.072.556	11.456
72	vt	9.723.061.439	579.077.213	11.834
73	RNM03	9.723.047.185	579.080.902	12.628
74	vt	9.723.019.880	579.083.189	12.752

11. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme consta no relatório datado em 26/06/2026 diz que: *“Após a análise das informações constantes nas matrículas e da área efetivamente medida, verificou-se a existência de inconsistências entre os dados documentais e o levantamento realizado. Dessa forma, recomenda-se a disponibilização da planta do loteamento, a fim de possibilitar a análise da configuração urbanística, bem como da disposição dos lotes, quadras e vias mencionados na documentação, permitindo a identificação da origem das divergências constatadas.”*

Assim sendo, no dia 02/07/2026, às 14:30h, em reunião na Defensoria Pública do Estado do Maranhão foi apresentada as plantas das quadras 114 e 115 com as referidas medidas, coordenadas e disposição dos lotes. Os presentes documentos estão devidamente assinados pelo responsável técnico Arquiteto Ciro Costa Silva – CAU A117586-6.

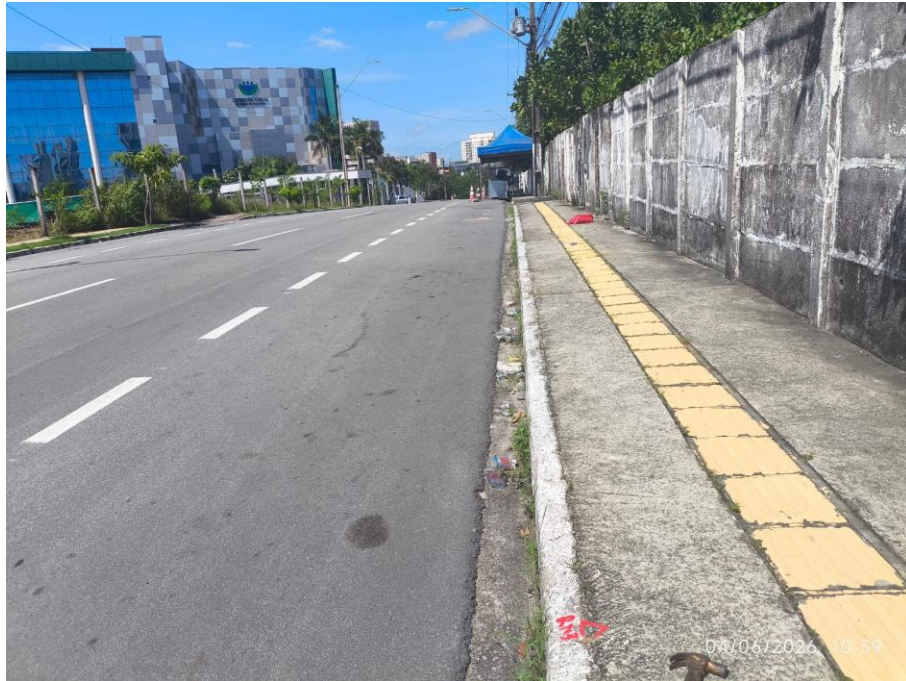
Tendo tais informações como válidas, e a partir da compatibilização entre o levantamento topográfico realizado em campo, as informações constantes nas matrículas e os elementos gráficos apresentados nas referidas plantas, verificou-se que a representação da Rua das Seringueiras permite compreender a configuração urbanística anteriormente não identificada, constituindo hipótese tecnicamente compatível para explicar a divergência de área inicialmente observada no lote principal.

Assim sendo, pode-se concluir que a **Quadra 114 apresenta uma área de 6.657 m² e a Quadra 115 apresenta uma área de 3.960 m², conforme quadro de disposição de áreas e de Matrículas.**

São Luís - MA, 07 de julho de 2026.

Bruno Neves Martins
CTF 04843046310/D-MA
Esp. Geoprocessamento
Téc. Agrimensor

- **Vista Lateral e RN03**



- **Vista Lateral**





DEFENSORIA PÚBLICA
do Estado do Maranhão

DESPACHO

SOR /Supervisão de Obras e Reformas

DESTINATÁRIO

Diretoria Geral

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

Considerando o Despacho da Diretoria Geral, esta Supervisão de Obras e Reformas procedeu à análise da documentação encaminhada, bem como promoveu a juntada do Relatório Técnico do Levantamento Planimétrico (0397703).

Conforme consta no relatório técnico, o levantamento planimétrico foi executado em conformidade com as normas técnicas aplicáveis, utilizando equipamento GNSS CHC I73+ de alta precisão e metodologia compatível com os padrões estabelecidos pela ABNT e pelo IBGE. Inicialmente, verificou-se divergência entre a área obtida em campo e a soma das áreas constantes nas matrículas imobiliárias, circunstância que motivou a necessidade de complementação da documentação técnica.

Após a apresentação das plantas originais das Quadras 114 e 115 (0397594), devidamente assinadas pelo responsável técnico, foi realizada a compatibilização entre o levantamento planimétrico, as matrículas imobiliárias e a configuração urbanística do loteamento, sendo possível identificar a origem da divergência anteriormente constatada, especialmente em razão da disposição das vias públicas previstas no projeto urbanístico.

Dessa forma, concluiu-se tecnicamente que as áreas correspondentes às matrículas que compõem o imóvel totalizam **10.617,00 m²**, sendo **6.657,00 m²** referentes à Quadra 114 e **3.960,00 m²** referentes à Quadra 115, não havendo inconsistências remanescentes quanto à área documental após a compatibilização dos elementos técnicos apresentados.

Ante o exposto, encaminham-se os autos para conhecimento e prosseguimento dos trâmites administrativos que se fizerem necessários.

São Luís-MA, em **09 de julho de 2026**.

Luiz Roberto da Costa Gomes
Supervisor
Supervisão de Obras e Reformas



Documento assinado eletronicamente por **Luiz Roberto da Costa Gomes, Supervisor**, em 09/07/2026, às 10:39, 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 **0397844** e o código CRC **168E6A17**.



Diretoria Geral <diretoriageral@ma.def.br>

Proposta assinada

1 mensagem

CAIO VON ALENCAR <caioalencar2004@hotmail.com>

13 de julho de 2026 às 09:09

Para: "diretoriageral@ma.def.br" <diretoriageral@ma.def.br>

Cc: "defensoriageral@ma.def.br" <defensoriageral@ma.def.br>



Proposta_formal_de_Aquisicao_de_Imovelassinado.pdf
3390K

Proposta formal de Aquisição de Imóvel

São Luís, 07 de Julho de 2026

Comprador:

Empresa:

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

Neste ato representado por:

Cristiane Marques Mendes, Matrícula 2246460, portadora do CPF 974.797.053-87

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: 6.657,00 m²

Valor do m²: R\$ 1.329,00

Valor: R\$ 8.847.153,00

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\$ 14.109.993,00

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 10/08/2026

Assinatura do vendedor

Assinatura do vendedor

De acordo: _____

Em: ____/____/____

Assinatura do comprador



DEFENSORIA PÚBLICA
do Estado do Maranhão

DESPACHO

DIR GERAL /Diretoria Geral

DESTINATÁRIO
À Assessoria Jurídica

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

De ordem do Diretor Geral, e considerando o despacho exarado pela Supervisão de Obras e Reformas, bem como a proposta apresentada pelos vendedores e as tratativas ajustadas em reuniões com o representante dos proprietários, recomenda-se que sejam realizados ajustes aos instrumentos iniciais (Termo de Referência, Documento de Formalização de Demanda e Estudo Técnico Preliminar). Encaminhem-se os presentes autos a esta Assessoria Jurídica para emissão de parecer, sugerindo-se, na sequência, o encaminhamento do processo ao Departamento de Controle Interno para análise de regularidade.

São Luís-MA, em **13 de julho de 2026**.

Camilla Saraiva Rodrigues Costa Abreu
Assessora Junior
Diretoria Geral

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> / diretoriageral@ma.def.br - /

0399283v1



Documento assinado eletronicamente por **Camilla Saraiva Rodrigues Costa Abreu, Assessora Junior**, em 14/07/2026, às 10:56, 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 **0399283** e o código CRC **4395D9AC**.



DEFENSORIA PÚBLICA
do Estado do Maranhão

PARECER

PARECER JURÍDICO Nº 174/2026 – ASSEJUR/DPE/MA

PROCESSO SEI nº: 0002080.110000948.0.2026

INTERESSADO: Defensoria Pública do Estado do Maranhão

ASSUNTO: Retificação da área e do valor de imóvel objeto de aquisição por inexigibilidade de licitação. Erro material no somatório das áreas das matrículas. Possibilidade de continuidade do procedimento, mediante saneamento da instrução e renovação da publicidade.

EMENTA

Direito Administrativo. Contratação direta. Aquisição de imóvel. Inexigibilidade de licitação. Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021. Divergência identificada no somatório das áreas individualmente registradas. Área inicialmente indicada de 10.612,74 m². Área documental correta de 10.617,00 m². Acréscimo de 4,26 m². Manutenção das mesmas quadras, lotes, matrículas, proprietários, localização e finalidade institucional. Inexistência de alteração substancial do objeto ou dos pressupostos da inviabilidade de competição. Exercício da autotutela administrativa. Possibilidade de correção sem reinício integral do procedimento. Necessidade de retificação do ETP, do TR, da justificativa de inexigibilidade, do ato de autorização ou ratificação, da minuta contratual e dos registros de publicidade. Necessidade de manifestação complementar do responsável pela avaliação imobiliária. Proposta comercial revisada. Divergência nas condições de pagamento. Entrada prevista para o ato da assinatura da promessa de compra e venda, em desconformidade com as condições negociadas pela Administração. Necessidade de adequação da proposta. Prosseguimento condicionado ao cumprimento das diligências indicadas.

I – RELATÓRIO

Trata-se de consulta formulada acerca da possibilidade de retificação da área total e, consequentemente, do valor da aquisição dos imóveis integrantes das Quadras 114 e 115, localizados em frente à sede da Defensoria Pública do Estado do Maranhão, cuja contratação direta vem sendo processada com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

A instrução anterior considerou área total aproximada de 10.612,74 m², composta por 6.652,74 m² referentes à Quadra 114 e 3.960,00 m² referentes à Quadra 115. Com base nessa metragem e no valor unitário negociado de R\$ 1.329,00 por metro quadrado, o preço da aquisição foi inicialmente fixado em R\$ 14.104.331,46.

Posteriormente, mediante mensagem eletrônica encaminhada pelo representante dos vendedores, informou-se que as áreas individuais constantes das matrículas estavam corretas, mas teria ocorrido erro material em seu somatório. Segundo o comunicado, a área da Quadra 114 deveria corresponder a

6.657,00 m², e não a 6.652,74 m², resultando em área global de 10.617,00 m². A diferença documental efetiva, portanto, é de 4,26 m², e não exatamente de 4,00 m².

O Relatório Técnico do Levantamento Planimétrico, elaborado pela Geocarto Engenharia, examinou os 28 lotes integrantes das duas quadras, individualizou as matrículas e respectivas áreas e concluiu que o somatório documental corresponde a 6.657,00 m² para a Quadra 114 e 3.960,00 m² para a Quadra 115, totalizando 10.617,00 m². O documento informa, ainda, que o levantamento foi executado segundo as normas técnicas aplicáveis, com utilização de equipamento GNSS de alta precisão e compatibilização das matrículas com as plantas originais das quadras.

A Supervisão de Obras e Reformas, após análise do relatório, das matrículas e das plantas originais, consignou expressamente que a divergência foi esclarecida e que não permaneceram inconsistências quanto à área documental, confirmando os totais de 6.657,00 m² e 3.960,00 m², respectivamente.

Também foram juntadas plantas e memoriais relativos ao remembramento da quadra (Doc. SEI 0397594), os quais identificam o denominado Lote A com 6.657,00 m² e o Lote B com 3.960,00 m², assinados pelo responsável técnico e pelos proprietários.

Em razão da correção, os vendedores apresentaram nova proposta comercial, mantendo o valor unitário de R\$ 1.329,00 por metro quadrado e indicando preço total de R\$ 14.109.993,00, correspondente à área corrigida de 10.617,00 m². A proposta foi encaminhada formalmente à Diretoria Geral.

Ocorre que o ETP, o Termo de Referência, a justificativa de inexigibilidade e os atos de publicidade da contratação foram elaborados com base na metragem e no valor anteriores. Ademais, a nova proposta prevê que o sinal de 10% seja pago “no ato da assinatura da Promessa de Compra e Venda”, embora as tratativas administrativas tenham condicionado o pagamento da entrada à apresentação e à regularidade de um conjunto específico de certidões pessoais, fiscais, judiciais, urbanísticas, ambientais e registrais.

É o relatório.

II – FUNDAMENTAÇÃO

A presente manifestação é emitida no exercício do controle prévio de legalidade previsto no art. 53 da Lei nº 14.133/2021, circunscrevendo-se à avaliação jurídica da alteração superveniente da área, do valor e dos documentos que integram a contratação direta, sem substituir as conclusões de natureza topográfica, registral, urbanística ou de engenharia emitidas pelos setores e profissionais competentes. A Lei nº 14.133/2021 exige que o processo de contratação direta seja instruído, entre outros elementos, com a caracterização da situação de inexigibilidade, estimativa da despesa, razão da escolha do contratado, justificativa de preço e autorização da autoridade competente.

Os documentos supervenientes demonstram que não houve inclusão de novo lote, matrícula ou extensão territorial estranha ao objeto originalmente selecionado. Permanecem inalterados:

- os dois vendedores;
- as Quadras 114 e 115;
- as 28 matrículas;
- os limites e endereços registrais;
- a localização em frente à sede da DPE/MA;
- a destinação institucional;
- o valor unitário negociado de R\$ 1.329,00 por metro quadrado;
- e os fundamentos que caracterizam a inviabilidade de competição.

A correção decorre exclusivamente do somatório das áreas individualmente registradas. Com efeito, as áreas das matrículas resultam em 6.657,00 m² para a Quadra 114 e 3.960,00 m² para a Quadra 115. A incorreção residia no total atribuído à primeira quadra, que havia sido indicado como 6.652,74 m². A

área correta totaliza, portanto, 10.617,00 m², representando acréscimo de 4,26 m² em relação à metragem anteriormente utilizada.

Os documentos técnicos posteriormente juntados aos autos afastaram a dúvida inicialmente existente quanto à extensão documental dos imóveis. O Relatório Técnico do Levantamento Planimétrico individualizou as áreas constantes das 28 matrículas e concluiu que a Quadra 114 possui área de 6.657,00 m² e a Quadra 115 possui área de 3.960,00 m², totalizando 10.617,00 m². As plantas e memoriais de rememoração reproduzem essas mesmas dimensões e a Supervisão de Obras e Reformas, após compatibilizar o levantamento planimétrico, as matrículas imobiliárias e as plantas originais do loteamento, concluiu expressamente pela inexistência de inconsistências remanescentes quanto à área documental do imóvel. Evidencia-se, portanto, que a divergência decorreu exclusivamente de erro material no somatório anteriormente utilizado, sem qualquer alteração das matrículas, dos limites registrais, da configuração física do imóvel ou da identidade do objeto da contratação.

A inexigibilidade prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 decorre da inviabilidade de competição produzida pelas características específicas de instalações e localização do imóvel. A área, embora constitua elemento relevante da caracterização do bem e de sua adequação à demanda, não opera isoladamente como fundamento da contratação direta. O núcleo da escolha permanece vinculado à localização contígua ou imediatamente próxima à sede institucional, à possibilidade de integração operacional, à dimensão global suficiente e às condições urbanísticas e físicas necessárias à expansão da Defensoria Pública.

A diferença de 4,26 m² representa aproximadamente 0,04% da área total corrigida, não afetando a identidade do objeto nem os elementos que levaram à conclusão de que aqueles imóveis são os únicos capazes de atender integralmente às necessidades administrativas. Também não produz qualquer repercussão sobre eventual competitividade, porque não implica comparação ou escolha de imóvel distinto.

Desse modo, a retificação da metragem não descaracteriza a hipótese de inexigibilidade, tampouco exige, por si só, o reinício integral do processo administrativo. Exige, contudo, que os documentos do processo sejam saneados e passem a refletir, de forma uniforme, a realidade técnica e registral comprovada.

A Administração não apenas pode, como deve corrigir erros materiais identificados antes da conclusão da contratação. A autotutela administrativa autoriza a revisão dos próprios atos, conforme reconhecido pelas Súmulas 346 e 473 do Supremo Tribunal Federal. A Súmula 473 estabelece que a Administração pode anular atos ilegais ou revogá-los por razões de conveniência e oportunidade, respeitados os direitos adquiridos e o controle judicial.

No caso examinado, não se mostra necessário anular o procedimento ou desfazer a escolha do imóvel, pois a falha constatada é sanável e não compromete os pressupostos jurídicos da contratação. A providência adequada consiste na retificação motivada dos documentos e atos que reproduziram a metragem incorreta, preservando-se os atos válidos, os estudos aproveitáveis e a sequência procedimental já regularmente desenvolvida.

Essa solução atende aos princípios da eficiência, do planejamento, da segurança jurídica, da motivação, da economicidade e da verdade material, evitando a repetição desnecessária de atos administrativos sem deixar de assegurar a exata correspondência entre a documentação, o objeto, o preço e os atos de publicidade.

A proposta revisada mantém o preço unitário de R\$ 1.329,00 por metro quadrado, de modo que a correção da área eleva o preço total de R\$ 14.104.331,46 para R\$ 14.109.993,00, resultando em diferença de R\$ 5.661,54.

Embora o impacto financeiro seja reduzido em termos percentuais, a Administração não deve simplesmente atualizar o preço com base na proposta do vendedor. O art. 74, § 5º, da Lei nº

14.133/2021 exige avaliação prévia e demonstração de que o preço se encontra compatível com o valor de mercado.

O Laudo de Avaliação anteriormente produzido considerou a área de 10.612,74 m² e fixou valor de mercado de R\$ 14.105.704,50. A correção da área exige, portanto, manifestação formal do profissional ou da empresa responsável pela avaliação, preferencialmente por meio de termo de retificação ou laudo complementar, que:

- 1) reconheça a área correta de 10.617,00 m²;
- 2) informe se a diferença altera a modelagem ou as conclusões do laudo;
- 3) atualize o valor de mercado global, se necessário;
- 4) confirme a compatibilidade do valor negociado de R\$ 14.109.993,00 com a avaliação.

Considerando que a metodologia empregada no Laudo Técnico de Avaliação permanece, em princípio, íntegra e que a alteração decorre exclusivamente da retificação da área documental do imóvel, não se vislumbra necessidade de elaboração de novo laudo de avaliação.

A documentação supervenientemente juntada aos autos demonstra que as principais diligências técnicas destinadas ao esclarecimento da divergência de área já foram satisfatoriamente realizadas. Com efeito, houve comunicação formal dos vendedores acerca da identificação do erro material, apresentação de levantamento planimétrico atualizado, elaboração de plantas e memoriais de remembramento, manifestação conclusiva da Supervisão de Obras e Reformas e apresentação de proposta comercial revisada, todos convergindo para a área total de 10.617,00 m².

Desse modo, considera-se superada a controvérsia relativa à área dos imóveis, inexistindo fundamento técnico para o reinício da fase de planejamento da contratação. As providências remanescentes possuem natureza eminentemente documental e procedimental, consistindo na atualização dos instrumentos administrativos, da justificativa de preço e dos atos de publicidade, de forma a compatibilizá-los com a realidade técnica já consolidada nos autos.

O ETP e o TR atualmente constantes dos autos fazem referência à área de 10.612,74 m² e ao valor de R\$ 14.104.331,46. Como esses documentos integram a motivação, a caracterização do objeto e a formação do preço, devem ser formalmente retificados para registrar:

- a área da Quadra 114: 6.657,00 m²;
- a área da Quadra 115: 3.960,00 m²;
- a área total: 10.617,00 m²;
- o preço unitário: R\$ 1.329,00/m²;
- o valor global: R\$ 14.109.993,00, condicionado à confirmação da avaliação;
- a origem do erro material;
- a ausência de alteração das matrículas e dos demais elementos do objeto.

A retificação poderá ser feita mediante versões consolidadas ou termos de retificação expressamente vinculados aos documentos originários. Recomenda-se a elaboração de versões consolidadas, por facilitar a leitura, a fiscalização e o controle externo.

Considerando que o termo de autorização ou ratificação da inexigibilidade já foi divulgado no PNCP, no Diário Oficial do Estado e no sistema do Tribunal de Contas do Estado do Maranhão, a alteração não deve permanecer restrita aos autos internos.

O art. 94 da Lei nº 14.133/2021 atribui à divulgação no PNCP relevância para a eficácia do contrato e determina a publicidade dos instrumentos decorrentes de contratação direta. Embora a correção não implique nova inexigibilidade, a área e o valor constituem elementos materiais da contratação e devem ser publicamente atualizados.

A providência juridicamente mais segura é a emissão de termo de retificação da autorização ou ratificação da inexigibilidade, com preservação do número do processo, dos vendedores, das matrículas, do fundamento legal e das demais condições, alterando-se exclusivamente:

- a metragem total;
- a distribuição correta entre as quadras, quando mencionada;
- o valor total da contratação;
- e a indicação de que se trata de correção de erro material.

O extrato de retificação deve ser publicado nos mesmos meios anteriormente utilizados: PNCP, Diário Oficial do Estado e sistema do TCE/MA.

A proposta comercial revisada dispõe:

“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.”

Essa previsão não corresponde às condições estabelecidas pela Administração nas tratativas do processo. Conforme relatado, o pagamento da entrada somente seria efetuado após a apresentação e verificação da regularidade das seguintes certidões:

- matrícula com inteiro teor e ônus reais;
- negativa de ações reais e pessoais reipersecutórias;
- negativa de débitos tributários imobiliários ou IPTU;
- CNDT;
- certidão conjunta federal;
- certidão de uso e ocupação do solo;
- certidão de conformidade ambiental;
- diretrizes urbanísticas ou inexistência de desapropriação;
- filiação ou cadeia dominial vintenária;
- certidões fiscais estaduais e municipais;
- certidões pessoais e de distribuição judicial dos vendedores.

A proposta, portanto, deve ser corrigida antes de sua aceitação definitiva, pois o pagamento do sinal não pode ficar automaticamente vinculado à simples assinatura da promessa de compra e venda. A liberação da parcela inicial deve estar subordinada ao cumprimento das condições documentais e à manifestação dos setores responsáveis acerca da regularidade jurídica, fiscal, ambiental, urbanística e registral.

A exigência de reinício integral do processo seria justificável se a alteração implicasse:

- escolha de outro imóvel;
- inclusão de matrículas ou áreas não avaliadas;
- modificação da localização;
- alteração dos proprietários;
- descaracterização da necessidade institucional;
- perda da compatibilidade do preço;
- ou modificação dos pressupostos da inexigibilidade.

Nenhuma dessas hipóteses se verifica. Ao contrário, a área corrigida decorre das mesmas matrículas já

analisadas e integra o mesmo conjunto imobiliário desde o início do procedimento.

Assim, a solução proporcional e juridicamente adequada consiste no aproveitamento dos atos válidos e no saneamento daqueles afetados pelo erro. A repetição de todo o processo não produziria ganho de legalidade ou segurança, desde que as correções sejam adequadamente motivadas, tecnicamente validadas e submetidas à publicidade correspondente.

III – CONCLUSÃO

Diante do exposto, esta Assessoria Jurídica opina pela possibilidade de correção da área total dos imóveis de 10.612,74 m² para 10.617,00 m² e do correspondente valor global da aquisição, sem necessidade de reiniciar integralmente o procedimento de inexigibilidade, por se tratar de erro material no somatório das áreas individualmente constantes das mesmas 28 matrículas, sem alteração da identidade do objeto, da localização, dos proprietários, da finalidade institucional ou dos fundamentos que caracterizam a inviabilidade de competição.

O prosseguimento fica condicionado à adoção das seguintes providências:

- 1) retificação do ETP, do TR, da justificativa de inexigibilidade, da minuta contratual e dos demais documentos que contenham a metragem ou o valor anteriores;
- 2) emissão de termo de retificação da autorização ou ratificação da inexigibilidade;
- 3) publicação do extrato de retificação no PNCP, no Diário Oficial do Estado e no sistema do TCE/MA;
- 4) correção da proposta comercial quanto à forma de pagamento, para excluir a previsão de pagamento automático do sinal no ato da assinatura da promessa de compra e venda;
- 5) condicionamento do pagamento da entrada à apresentação integral e à verificação da regularidade das certidões e documentos exigidos pela Administração;
- 6) confirmação da disponibilidade orçamentária para suportar a diferença de R\$ 5.661,54.

Cumpridas as providências acima, não se identifica impedimento jurídico ao prosseguimento da aquisição, preservando-se os atos regularmente praticados e promovendo-se apenas o saneamento e a atualização dos elementos afetados pelo erro material.

É o parecer.

São Luís - MA, em 20 de julho 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 -

0402967v2



Documento assinado eletronicamente por **João Marcelo de Medeiros Moreira, Chefe de Setor**, em 20/07/2026, às 08:56, 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 **0402967** e o código CRC **58C0B20C**.



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 / smaas@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\$14.109.993,00 (quatorze milhões, cento e nove mil, novecentos e noventa e três reais)

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 **10.617,00 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 **10.617,00 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\$14.109.993,00 (quatorze milhões, cento e nove mil, novecentos e noventa e três reais)**

4.2. Valor estimado de investimento: **R\$14.109.993,00 (quatorze milhões, cento e nove mil, novecentos e noventa e três reais)**

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 **23 de julho de 2026.**

Hevanilde Ferro Castro

Supervisora de Monitoramento

Supervisão de Monitoramento das Atividades Administrativas - SMAAA

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 -

0406110v1



Documento assinado eletronicamente por **Hevanilde Ferro Castro, Supervisor(a) de Monitoramento e Avaliação das Atividades Administrativas**, em 23/07/2026, às 16:13, 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 **0406110** e o código CRC **F28C442A**.



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 de **10.617,00 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:

1.5.1. ampliação da área de estacionamento institucional; que atualmente comporta apenas 104 vagas para uma demanda de aproximadamente 312 veículos;

1.5.2. centralização da frota institucional; composta por 28 unidades (veículos de atendimento itinerante, vans, ônibus e micro-ônibus), atualmente dispersa em galpão locado a cerca de 6,2 km da sede;

1.5.3. instalação e reorganização de setores administrativos e operacionais; incluindo a expansão do almoxarifado, cuja área atual de 117 m² é insuficiente para o volume crescente de materiais e insumos;

1.5.4. transferência do arquivo central e do almoxarifado para imóvel próprio; com vistas à redução de despesas com locações externas;

1.5.5. suporte à implantação de projetos institucionais em fase de planejamento: hub de inovação e tecnologia, espaço para Assessoria de Comunicação, instalações para a Escola Superior, auditório com maior capacidade, setor de qualidade de vida funcional, Gabinete de Segurança Institucional e Central de Libras;

1.5.6. suporte às futuras expansões estruturais e novos gabinetes de defensores decorrentes da criação de novos Núcleos e Centros Especializados.

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 e no Documento de Formalização de Demanda elaborados para análise da necessidade de aquisição de área destinada à expansão da estrutura física da Defensoria Pública do Estado do Maranhão.

2.2. A sede institucional, inaugurada em 5 de abril de 2022, consiste em edificação com subsolo e quatro pavimentos, totalizando área construída de 12.152,40 m², concebida com layout funcional e eficiente para as necessidades então existentes. Contudo, o crescimento institucional superveniente gerou novas demandas que não podem ser plenamente absorvidas pela estrutura existente, tampouco pelo terreno no qual ela está implantada, cuja configuração física não comporta ampliações estruturais mais significativas.

2.3. Conforme registrado na Comunicação Interna nº 01/2026 da Diretoria Geral, o crescimento institucional constitui fator determinante para a presente demanda. O quadro funcional, composto por aproximadamente 622 colaboradores (membros, servidores, estagiários e terceirizados) em 2022, alcançou 851 pessoas em 2026, representando acréscimo de cerca de 37% no período. A presente contratação é, portanto, medida de caráter planejado e preventivo, voltada à preparação institucional para o crescimento continuado, e não resposta emergencial a deficiências já instaladas.

2.4. O ETP demonstrou que a atual estrutura física da sede institucional apresenta limitações operacionais decorrentes de:

2.4.1. do crescimento do quadro funcional da instituição, com acréscimo de 37% entre 2022 e 2026 (de 622 para 851 colaboradores);

2.4.2. da limitação da área de estacionamento: o terreno atual possui apenas 4.118,39 m² de área livre destinada a estacionamento, com capacidade efetiva de 104 vagas, enquanto aproximadamente 312 veículos demandam uso diário, exigindo sistema paliativo de rodízio;

2.4.3. da necessidade de centralização da frota institucional: a frota cresceu de 12 (2020) para 28 unidades (2026) e está alocada em galpão locado situado a cerca de 6,2 km da sede, gerando custos contínuos e dificuldades logísticas;

2.4.4. da necessidade de ampliação da infraestrutura administrativa: o almoxarifado dispõe de apenas 117 m², insuficientes para o volume crescente de materiais; e o arquivo central ainda ocupa imóvel locado externo;

2.4.5. da previsão de implantação de novos projetos institucionais que não encontram viabilidade no espaço existente, conforme elencados no *item 1.5*.

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

2.5.1. na demanda atual e projetada de vagas de estacionamento;

2.5.2. na necessidade de acomodação da frota institucional;

2.5.3. na previsão de instalação de unidades administrativas e operacionais de apoio;

2.5.6. na reserva de área destinada às futuras expansões estruturais da instituição

2.6. 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.

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

2.8. O levantamento de mercado realizado demonstrou que o imóvel situado na Rua Sapotis, S/N, bairro Renascença II, com área total de **10.617,00 m²**, é o único capaz de atender integralmente às necessidades institucionais identificadas pela Administração, especialmente em razão de:

2.8.1. proximidade imediata com a sede institucional; assegurando continuidade operacional, logística consolidada e integração física e funcional entre as unidades;

2.8.2. possibilidade de integração física e operacional;

2.8.3. dimensões compatíveis com a expansão pretendida (área superior ao mínimo de 9.225 m² estimado);

2.8.4. adequação urbanística e construtiva.

2.9. Importa destacar que a estrutura física atual da sede da Defensoria Pública do Estado do Maranhão atende satisfatoriamente às demandas operacionais e administrativas presentes da instituição. A presente aquisição não decorre de deficiência ou insuficiência da sede existente, mas integra projeto institucional de expansão planejada e continuada das dependências da DPE/MA, orientado pelo crescimento verificado nos últimos anos e pelas projeções de desenvolvimento futuro. Trata-se, portanto, de medida estratégica e preventiva, voltada a assegurar que a infraestrutura física acompanhe o fortalecimento progressivo da instituição e a ampliação de sua capacidade de atendimento à população, em conformidade com o planejamento estratégico institucional. A escolha de imóvel localizado nas proximidades imediatas da sede decorre de necessidade técnica, uma vez que a configuração do terreno atual não comporta ampliações estruturais mais significativas no próprio espaço, tornando a aquisição de área contígua a solução que melhor preserva a integração física, operacional e logística já consolidada.

2.10. 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 de duas **Quadras de 6.657,00 m² na Quadra 114 e 3.960,00 m² na Quadra 115, situadas na Rua Sapotis, S/N, bairro Renascença II**, nas proximidades da sede da Defensoria Pública do Estado do Maranhão, com área total de **10.617,00 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 119.234 a 119.251**, 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:

3.3.1. ampliação substancial da área destinada ao estacionamento institucional, resolvendo o déficit de 208 vagas identificado atualmente;

3.3.2. centralização da frota institucional (28 unidades) utilizada nas unidades móveis de

atendimento, eliminando custos com locação de galpão externo e otimizando a logística operacional;

3.3.3. instalação e reorganização de setores administrativos e operacionais, incluindo expansão do almoxarifado além dos atuais 117 m²;

3.3.4. transferência do arquivo central e do almoxarifado para imóvel próprio, com redução de despesas com locações externas;

3.3.5. viabilização de projetos institucionais estratégicos: hub de inovação, espaço para Assessoria de Comunicação com estúdio, instalações para a Escola Superior, auditório, setor de qualidade de vida, Gabinete de Segurança Institucional e Central de Libras;

3.3.6. possibilidade de futuras expansões prediais, acomodação de novos gabinetes de defensores e estruturas para os novos Núcleos e Centros Especializados.

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:

4.1.1. localização nas proximidades imediatas da sede da Defensoria Pública do Estado do Maranhão;

4.1.2. área mínima aproximada de 9.225 m²;

4.1.3. possibilidade de integração física e operacional com a estrutura institucional existente;

4.1.4. viabilidade urbanística e construtiva para futuras ampliações;

4.1.5. regularidade documental e registral;

4.1.6. inexistência de ônus, gravames ou restrições impeditivas;

4.1.7. 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** (6.657,00 m² na Quadra 114 e 3.960,00 m² na Quadra 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:

5.3.1. formalização da **Inexigibilidade de licitação**, com fundamento no **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**;

5.3.2. apresentação, pelos proprietários, da documentação jurídica, fiscal, registral e dominial dos imóveis;

5.3.3. análise técnica e jurídica da documentação apresentada, incluindo verificação da regularidade das matrículas, inexistência de ônus, gravames ou impedimentos à transferência patrimonial;

5.3.4. elaboração e formalização do instrumento contratual e/ou escritura pública de compra e venda;

5.3.5. realização dos procedimentos cartorários necessários à transferência da propriedade imobiliária para a Defensoria Pública do Estado do Maranhão;

5.3.6. pagamento do valor pactuado, conforme condições estabelecidas no instrumento contratual;

5.3.7. 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 E FISCALIZAÇÃO 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:

6.3.1. coordenar e acompanhar a execução contratual em sua integralidade;

6.3.2. promover a interlocução entre a Administração e os vendedores;

6.3.3. controlar os prazos relacionados à formalização da aquisição imobiliária;

6.3.4. acompanhar o cumprimento das obrigações previstas no instrumento contratual;

6.3.5. adotar as providências necessárias em caso de inconsistências, pendências documentais ou descumprimento contratual;

6.3.6. encaminhar os autos para adoção das medidas administrativas pertinentes, quando necessário.

6.4. Compete ao fiscal do contrato:

6.4.1. verificar o cumprimento das obrigações estabelecidas no Termo de Referência e no instrumento contratual;

6.4.2. acompanhar a apresentação e regularidade da documentação jurídica, fiscal, registral e dominial dos imóveis;

6.4.3. verificar a compatibilidade das condições dos imóveis com aquelas previstas no processo de contratação;

6.4.4. acompanhar os procedimentos de lavratura da escritura pública e registro imobiliário;

6.4.5. emitir manifestação quanto ao cumprimento das condições necessárias para realização do pagamento;

6.4.6. 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:

6.7.1. à lavratura da escritura pública de compra e venda, quando exigível;

6.7.2. ao registro da transferência imobiliária em nome da Defensoria Pública do Estado do Maranhão;

6.7.3. 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:

7.2.1. proximidade imediata com a sede institucional;

7.2.2. metragem compatível com a necessidade identificada;

7.2.3. possibilidade de integração física e operacional;

7.2.4. adequação urbanística e construtiva;

7.2.5. disponibilidade para aquisição.

7.3. Os imóveis objetos da contratação pertencem 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\$14.109.993,00 (quatorze milhões, cento e nove mil, novecentos e noventa e três reais)**.

8.2. A composição do valor considerou:

8.2.1 Laudo técnico de avaliação imobiliária elaborado por profissional legalmente habilitado, em conformidade com as normas da ABNT NBR 14.653, contemplando, dentre outros, os seguintes elementos técnicos:

a) vistoria técnica e caracterização detalhada do imóvel, abrangendo sua localização,

acessibilidade, infraestrutura urbana disponível, topografia, dimensões, potencial construtivo e possibilidades de utilização;

- b) diagnóstico do mercado imobiliário da região, com avaliação das condições de liquidez, dinâmica de oferta e demanda e potencial de valorização do imóvel;
- c) pesquisa de mercado mediante coleta de elementos comparativos de imóveis com características semelhantes ao bem avaliando;
- d) aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento científico dos dados por meio de modelagem estatística baseada em regressão linear, conforme metodologia prevista na ABNT NBR 14.653;
- e) utilização de amostra composta por dados de mercado representativos, submetidos à análise estatística e à seleção técnica dos elementos efetivamente empregados na modelagem;
- f) consideração das variáveis técnicas relevantes para formação do valor, tais como área do terreno, topografia, distância ao polo valorizante, infraestrutura/localização e valor unitário de mercado;
- g) determinação do grau de fundamentação e do grau de precisão da avaliação, em conformidade com os critérios estabelecidos pela ABNT NBR 14.653, bem como definição do intervalo de confiança, do campo de arbítrio e do intervalo de valores admissíveis;
- h) memória de cálculo, tratamento estatístico dos dados, análise dos resultados obtidos e arbitramento técnico do valor final, considerando as características específicas do imóvel e o comportamento do mercado imobiliário local;

8.2.2. Proposta formal de aquisição apresentada pelos proprietários do imóvel, posteriormente confrontada com o valor técnico apurado na avaliação, demonstrando compatibilidade entre o preço contratado e o valor de mercado.

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 **10.617,00 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 mediante entrada e saldo final, por meio de depósito bancário em conta corrente indicada pelo(s) vendedor(es), totalizando o valor de **R\$14.109.993,00 (quatorze milhões, cento e nove mil, novecentos e noventa e três reais)**, observadas as condições estabelecidas neste Termo de Referência e no instrumento contratual.

9.2. A entrada corresponderá a **10% (dez por cento)** do valor total da contratação, equivalente a **R\$ 1.410.999,30 (um milhão, quatrocentos e dez mil, novecentos e noventa e nove reais e trinta centavos)**, e será paga em até **07 (sete) dias corridos**, após a apresentação das seguintes certidões regulares pelos vendedores:

- Certidão de Matrícula com Inteiro Teor e Ônus Reais;
- Certidão Negativa de Ações Reais e Pessoais Reipersecutórias;
- Certidão Negativa de Débitos Tributários Imobiliários (ou Certidão Negativa de IPTU);
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT);
- Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa

da União;

- Certidão de Uso e Ocupação do Solo - SEMURH;
- Certidão de Conformidade Ambiental – SEMA/MA;
- Certidão de Diretrizes Urbanísticas / Certidão de Inexistência de Decretos de Utilidade Pública ou Desapropriação;
- Certidão de Filiação Vintenária (ou Certidão de Cadeia Dominial Vintenária);
- Certidões Fiscais perante as Fazendas Públicas Estadual e Municipal;
- Certidões negativas de débito e de distribuição de ações dos vendedores (cíveis, criminais, trabalhistas e federais).

9.2.1. Os vendedores terão o prazo de até 120 (cento e vinte) dias para a apresentação das certidões exigidas no item 9.2, prorrogável pela Administração, mediante solicitação dos vendedores, desde que devidamente justificado.

9.3. O saldo final corresponderá aos 90% (noventa por cento) restantes do valor da contratação, equivalente a **R\$ 12.698.993,70 (doze milhões, seiscentos e noventa e oito mil, novecentos e noventa e três reais e setenta centavos)**, e será pago no prazo de até 30 (trinta) dias corridos após a lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda do Imóvel, perante o Cartório de Notas.

9.3.1. A assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda do Imóvel e o consequente pagamento do saldo previsto no item 9.3 ficam condicionados ao remembramento da área e à regularização junto à Secretaria do Patrimônio da União (SPU), por parte dos VENDEDORES.

9.4. Os valores previstos nos itens 9.2 e 9.3 serão pagos na proporção de **50% (cinquenta por cento)** para cada vendedor, mediante crédito em conta bancária de titularidade do respectivo beneficiário, conforme proposta apresentada.

9.5. 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.

9.6. 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:

10.1.1. 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;

10.1.2. apresentar toda a documentação jurídica, fiscal, registral e dominial necessária à formalização da contratação e à efetiva transferência da propriedade imobiliária;

10.1.3. 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;

10.1.4. responsabilizar-se pela veracidade, autenticidade e regularidade de todos os documentos apresentados no âmbito da contratação;

10.1.5. promover o remembramento dos lotes e regularização da área junto à SPU;

10.1.6. assinar, em conjunto, a Escritura Pública de Compra e Venda do Imóvel, já lembrado, a ser lavrada por Tabelião em Cartório de Notas;

10.1.7. comunicar imediatamente à Administração qualquer fato superveniente que possa comprometer a regularidade jurídica dos imóveis ou a efetivação da transferência da propriedade;

10.1.8. responder civil e administrativamente por eventuais vícios, irregularidades documentais ou impedimentos relacionados à propriedade e à transferência dos imóveis;

10.1.9. responsabilizar-se pelo pagamento de eventuais débitos relativos ao imóvel até a data da transferência da propriedade

10.1.10. 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 DO COMPRADOR

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:

11.1.1. acompanhar e fiscalizar a execução contratual, por meio de servidor(es) formalmente designado(s), observando o cumprimento das obrigações estabelecidas pelas partes;

11.1.2. analisar a documentação jurídica, registral, fiscal e dominial apresentada pelos vendedores, verificando sua regularidade e conformidade com as exigências legais e contratuais;

11.1.3. promover os atos administrativos necessários à formalização da contratação, incluindo a emissão dos documentos, autorizações e procedimentos internos pertinentes;

11.1.4. efetuar o pagamento do valor pactuado, observadas as condições previstas neste Termo de Referência e no instrumento contratual;

11.1.5. providenciar, em conjunto com os vendedores, a lavratura da escritura pública de compra e venda e demais atos necessários à formalização da transferência patrimonial;

11.1.6. acompanhar os procedimentos de registro imobiliário perante o Cartório de Registro de Imóveis competente;

11.1.7. receber os imóveis após verificação da regularidade da transferência da propriedade e do cumprimento das obrigações contratuais;

11.1.8. assinar, em conjunto, a Escritura Pública de Compra e Venda do Imóvel, já lembrado, a ser lavrada por Tabelião em Cartório de Notas;

11.1.9. 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;

11.1.10. arcar com todas as despesas tributárias e cartorárias decorrentes da transferência da propriedade do imóvel, incluindo ITBI, os emolumentos de lavratura da escritura pública, o registro imobiliário e o valor do laudêmio devido à União, comprometendo-se a efetuar o pagamento deste último após a emissão da respectiva Guia de Recolhimento da União (GRU) e sua apresentação pelos vendedores;

11.1.11. adotar as providências administrativas cabíveis em caso de irregularidades,

descumprimentos contratuais ou impedimentos relacionados à transferência dos imóveis;

11.1.12. 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 necessárias 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 dos vendedores.

11.4. Efetuado o pagamento do laudêmio previsto no *item 11.1.10*, as partes reconhecem que eventual pendência de natureza fiscal, tributária, administrativa, judicial ou extrajudicial relacionada ao imóvel ou ao VENDEDOR, que impeça ou retarde a emissão das certidões necessárias à lavratura da escritura pública e ao registro da transferência da propriedade, será regularizada pelo VENDEDOR, às suas expensas.

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**.

12.3. A presente avença de compra e venda não restará resolvida de pleno direito caso a COMPRADORA não salde o preço de venda estabelecido neste instrumento.

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 do **art. 156**, 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:

13.2.1. apresentação de documentação falsa, incompleta ou irregular que comprometa a regular formalização da aquisição imobiliária;

13.2.2. omissão de informações relevantes acerca da situação jurídica, dominial ou registral dos imóveis;

13.2.3. descumprimento injustificado das obrigações previstas neste Termo de Referência ou no instrumento contratual;

13.2.4. recusa injustificada em praticar os atos necessários à lavratura da escritura pública ou à efetivação da transferência patrimonial;

13.2.5. 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;

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. Em caso de inexecução total do objeto do presente contrato por culpa exclusiva da parte vendadora, aplicar-se-á multa de natureza compensatória no percentual de **1% (um por cento)** sobre o valor total do contrato.

13.4.1. A multa prevista no *item 13.4* não será aplicável caso a inexecução total do objeto decorra, direta ou indiretamente, de fatores, condições ou restrições ambientais supervenientes, alheios à vontade das partes e que não fossem de conhecimento da PARTE VENDEDORA à época da assinatura deste instrumento.

13.5. O presente contrato é firmado em caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade, obrigando as partes, seus herdeiros e sucessores, de modo que o abandono do negócio ou qualquer ato equivalente que configure a sua desistência imotivada caracterizará a inexecução total do objeto contratual e ensejará multa compensatória equivalente a 5% (cinco por cento) sobre o valor total do contrato.

13.6. 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**;

13.7. 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 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:

14.2.1. descumprimento total ou parcial das obrigações contratuais por qualquer das partes;

14.2.2. não finalização do remembramento das matrículas dos terrenos, por parte dos VENEDORES, no prazo estipulado no *item 9.3.1*;

14.2.3. não apresentação das certidões dispostas no *item 9.2*;

14.2.4. impossibilidade jurídica ou material superveniente de formalização da transferência da propriedade imobiliária;

14.2.5. constatação de vícios, irregularidades registrais, restrições dominiais, ônus ou gravames que impeçam ou comprometam a aquisição dos imóveis;

14.2.6. apresentação de documentação falsa ou omissão de informações relevantes relacionadas aos imóveis ou à titularidade da propriedade;

14.2.7. ocorrência de fato superveniente que torne inviável a manutenção da contratação ou comprometa o interesse público;

14.2.8. decretação de nulidade da contratação, nos casos previstos em lei;

14.2.9. caso fortuito ou força maior que inviabilize a execução do objeto contratual.

14.3. A extinção contratual poderá ocorrer:

14.3.1. por ato unilateral e escrito da Administração, nas hipóteses previstas em lei;

14.3.2. de forma consensual entre as partes, desde que haja interesse da Administração;

14.3.3. 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 04 de agosto de 2026.

Hevanilde Ferro Castro

Supervisora de Monitoramento

Supervisão de Monitoramento das Atividades Administrativas - SMAAA

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 05/08/2026, às 12:29, 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 **0412080** e o código CRC **CCB12B69**.

ORÇAMENTO DE 2026

INFORMAÇÕES CADASTRAIS E ORÇAMENTÁRIAS

PAG. 1

INFORMAÇÕES CADASTRAIS			
Nº DO PROCESSO:	208011000094802026	DATA:	05/08/2026
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:	1759107000 - FONTE DE RECURSO DO 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\$ 2.641.180,85	SALDO DA ND:	R\$ 10.571.000,00
		SALDO DO ITEM:	R\$ -

VALOR DE DOTAÇÃO FIXO: NÃO

ÚLTIMA GRAVAÇÃO: JJSFERREIRA

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).

INFORMAÇÕES CADASTRAIS			
Nº DO PROCESSO:	208011000094802026	DATA:	05/08/2026
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\$ 4.413.815,65	SALDO DA ND:	R\$ -
		SALDO DO ITEM:	R\$ -

VALOR DE DOTAÇÃO FIXO: NÃO

ÚLTIMA GRAVAÇÃO: JJSFERREIRA

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).

ORÇAMENTO DE 2026

INFORMAÇÕES CADASTRAIS E ORÇAMENTÁRIAS

PAG. 1

INFORMAÇÕES CADASTRAIS			
Nº DO PROCESSO:	208011000094802026	DATA:	06/08/2026
CREDOR:	FRANCISCO GIL CRUZ ALENCAR		
Nº CPF/CGC:	032.903.363-87		
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:	1759107000 - FONTE DE RECURSO DO 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\$ 2.641.180,85	SALDO DA ND:	R\$ 10.571.000,00
		SALDO DO ITEM:	R\$ -

VALOR DE DOTAÇÃO FIXO: NÃO

ÚLTIMA GRAVAÇÃO: JJSFERREIRA

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).

ORÇAMENTO DE 2026

INFORMAÇÕES CADASTRAIS E ORÇAMENTÁRIAS

PAG. 1

INFORMAÇÕES CADASTRAIS			
Nº DO PROCESSO:	208011000094802026	DATA:	06/08/2026
CREDOR:	FRANCISCO GIL CRUZ ALENCAR		
Nº CPF/CGC:	032.903.363-87		
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\$ 4.413.815,65	SALDO DA ND:	R\$ -
		SALDO DO ITEM:	R\$ -

VALOR DE DOTAÇÃO FIXO: NÃO

ÚLTIMA GRAVAÇÃO: JJSFERREIRA

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).

Proposta formal de Aquisição de Imóvel

São Luís, 07 de Agosto de 2026

Comprador:

Empresa:

FUNDO DE APARELHAMENTO DA

DEFENSORIA PÚBLICA - FADEP

CNPJ: 22.565.391/0001-24

Neste ato representado por:

Cristiane Marques Mendes, Matrícula 2246460, portadora do CPF 974.797.053-87

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 Luís - MA

Proposta:

Quadra A

Tamanho: 6.657,00 m²

Valor do m²: R\$ 1.329,00

Valor: R\$ 8.847.153,00

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\$ 14.109.993,00

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;

O pagamento do sinal ocorrerá após a assinatura do Contrato de Compra e Venda e a apresentação da documentação pertinente ao imóvel, conforme documentação solicitada e prevista no referido contrato.

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 10/09/2026

Assinatura do vendedor

Assinatura do vendedor

De acordo: _____

Em: ____/____/____

Assinatura do comprador

ALENCAR ADMINISTRADORA DE CONSTRUÇÕES E IMÓVEIS LTDA.
Av. Colares Moreira, Qda. 44, nº 12 - Altos - São Francisco - São Luís - MA
CEP: 65075-440 - Fone: (0**98) 3227-0600 - Fax: (0**98) 3227-2808

CNPJ.: 04.682.799/0001-02
Insc. Munic.: 4547500-0
E-mail: alencaradministradora@elo.com.br



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 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.

Adicionalmente, o presente estudo insere-se na primeira etapa do planejamento da contratação, em consonância com o Plano de Contratações Anual da instituição e com as diretrizes do planejamento estratégico vigente, procedendo à análise das alternativas razoavelmente disponíveis para o atendimento da necessidade, especialmente a eventual locação de imóvel com características locacionais equivalentes e a utilização ou adequação da estrutura atualmente existente, a fim de demonstrar que a aquisição de imóvel contíguo à sede constitui a solução mais vantajosa sob os aspectos técnico, econômico e operacional.

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, e da existência de projetos institucionais em fase de planejamento que não encontram viabilidade no espaço físico atualmente disponível.

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 para atender às necessidades administrativas e operacionais então existentes. Contudo, o crescimento institucional superveniente gerou novas demandas que não podem ser plenamente absorvidas pela estrutura edificada existente, tampouco pelo terreno no qual ela está implantada, cuja configuração física não comporta ampliações estruturais mais significativas.

1.4. O crescimento institucional da DPE/MA constitui fator determinante para a presente demanda. Conforme registrado na Comunicação Interna nº 01/2026 – Diretoria Geral, em 2022 o quadro funcional era composto por aproximadamente 622 colaboradores, entre membros, servidores, estagiários e terceirizados. Atualmente, esse número alcançou 851 pessoas, representando acréscimo de cerca de 37% entre os anos de 2022 a 2026. Tal evolução reflete o fortalecimento institucional da Defensoria Pública e a progressiva ampliação de sua capacidade de atendimento à população, circunstâncias que impõem adequações contínuas à infraestrutura física da instituição para assegurar condições adequadas de funcionamento administrativo, atendimento ao público e suporte operacional às atividades desenvolvidas.

1.5. Cabe ressaltar ainda que, ao tempo da aquisição do imóvel atual, em 2020, as instalações mostravam-se plenamente adequadas às necessidades então existentes. Entretanto, 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 a médio e longo prazo. Trata-se, portanto, de medida de caráter planejado e preventivo, voltada à preparação institucional para o crescimento planejado, e não de resposta emergencial a deficiências já instaladas.

1.6. No terreno onde está implantado o prédio sede há atualmente área livre de apenas 4.118,39 m², destinada integralmente ao estacionamento interno. Tal espaço mostra-se insuficiente diante da demanda atual: conforme levantamento realizado pela Segunda Subdefensoria Geral, aproximadamente 312 veículos utilizam o estacionamento, ao passo que a capacidade efetiva é de apenas 104 vagas. Diante dessa discrepância, foi necessário instituir sistema de rodízio entre servidores e defensores, medida paliativa que não resolve a limitação estrutural existente, comprometendo a segurança dos assistidos e dos servidores e evidenciando a necessidade urgente de ampliação da área disponível.

1.7. 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, o que acarreta custos contínuos com locação e dificuldades logísticas relevantes. Agrava esse quadro o expressivo crescimento da própria frota, que em 2020, a Defensoria Pública contava com 12 veículos e, atualmente, esse quantitativo alcança 28 unidades, dentre as quais se destacam as unidades móveis de atendimento, que possibilitam que os serviços de orientação jurídica e defesa dos direitos cheguem às populações vulneráveis nos mais longínquos municípios do Estado do Maranhão. Se, por um lado, a expansão da frota representa avanço institucional relevante e ampliação da capacidade de atendimento à população, por outro impõe proporcional necessidade de espaço físico adequado para sua acomodação, guarda e manutenção, demanda que o galpão atualmente locado, além de oneroso, não atende de forma integrada à operação da sede. A centralização dessa frota em área própria contígua à sede eliminará os custos recorrentes com locação, reduzirá o tempo e os custos operacionais de deslocamento dos motoristas, e promoverá ganho logístico direto na gestão e utilização dos veículos institucionais.

1.8. Registram-se ainda demandas estruturais adicionais formalmente identificadas pela Diretoria Geral e pela Divisão de Material e Patrimônio: o almoxarifado, atualmente com área de apenas 117 m², não comporta o volume crescente de materiais e insumos necessários ao funcionamento da sede, impactando negativamente a organização, a logística e o controle de estoque. Da mesma forma, verifica-se a necessidade de transferência do arquivo central para imóvel próprio, com vistas à redução de despesas com locações externas e à melhoria da logística de armazenamento e distribuição. Essas limitações, embora atualmente administráveis, encontram restrições no espaço físico disponível e tendem a se agravar na medida em que a instituição continua a crescer.

1.9. Paralelamente às limitações operacionais já verificadas, a Comunicação Interna nº 01/2026 da Diretoria Geral elenca um conjunto de projetos institucionais em fase de planejamento que demandarão espaço físico adicional e que, expressamente, não encontram viabilidade no espaço existente. São eles: 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 da instituição e sua concretização pressupõe a disponibilidade de área física adicional integrada à sede.

1.10. Outrossim, o crescimento institucional da Defensoria Pública do Estado do Maranhão não se manifesta apenas no aumento do quadro de colaboradores, mas também na progressiva ampliação e especialização de sua estrutura de atendimento. Ao longo dos anos, foram acrescidas vagas nos Núcleos já existentes e criados novos Núcleos temáticos, como o Núcleo da Saúde e o Núcleo de

Defesa Agrária e Socioambiental, bem como Centros Especializados voltados ao atendimento qualificado de demandas específicas, a saber: o Centro Estratégico de Promoção de Igualdade Étnico-Racial e Liberdade Religiosa, o Centro para Infâncias e Juventude, o Centro da Saúde e o Centro de Apoio em Demandas Bancárias e Superendividamento. Essas iniciativas refletem o compromisso institucional com a ampliação do acesso à justiça e com a instrução especializada das demandas, permitindo tanto o incremento do número de atendimentos quanto a qualificação técnica da atuação da Defensoria. Como consequência direta desse processo de expansão e especialização, e considerando os prospectos institucionais de crescimento futuro, demonstra-se que será necessária estrutura física que comporte novos gabinetes de defensores e espaços funcionais adequados ao desenvolvimento das atividades dos novos núcleos e centros.

1.11. A escolha de imóvel localizado nas proximidades imediatas da sede não se revela mera conveniência administrativa, mas medida necessária e tecnicamente justificada. A proximidade assegura a continuidade operacional das atividades administrativas e finalísticas, preserva a logística já consolidada, garante o acesso facilitado ao público assistido e permite a integração física e funcional entre as unidades vinculadas à sede institucional, evitando a dispersão estrutural e os custos dela decorrentes. Conforme expressamente destacado na Comunicação Interna nº 01/2026, a limitação física do imóvel atual restringe ampliações estruturais mais significativas no próprio terreno, sendo a aquisição de área contígua a única solução tecnicamente viável para o conjunto de demandas identificadas.

1.12. Considerando as necessidades institucionais descritas nos itens anteriores, estima-se necessária a aquisição de terreno com área mínima aproximada de 9.225 m². Essa estimativa foi definida com base em estudos técnicos internos relacionados: à demanda atual e projetada de vagas de estacionamento; à necessidade de acomodação e centralização da frota institucional; à previsão de instalação de estruturas administrativas e operacionais complementares, incluindo os projetos elencados no item 1.8; à reserva de área para futuras expansões da sede institucional; e à necessidade de integração física e funcional com a estrutura já existente

1.13. Diante do exposto, a presente demanda encontra-se plenamente justificada sob os aspectos técnico, operacional e econômico, constituindo medida necessária, planejada e de caráter estratégico para a adequação da infraestrutura institucional ao crescimento verificado e projetado da Defensoria Pública do Estado do Maranhão, em conformidade com os princípios da eficiência, economicidade e planejamento previstos no art. 37 da Constituição Federal e na Lei nº 14.133/2021.

2. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

2.1. A presente aquisição imobiliária encontra-se devidamente alinhada aos instrumentos de planejamento institucional da Defensoria Pública do Estado do Maranhão, estando contemplada no Plano de Contratações Anual (PCA) do exercício de 2026, em cumprimento ao disposto no art. 12, inciso VII, e no art. 18, inciso I, ambos da Lei nº 14.133/2021, demonstrando o caráter planejado, estratégico e não emergencial da demanda.

2.2. A contratação está formalmente registrada e cadastrada no PCA/2026, conforme demonstrado abaixo, classificada na categoria de investimentos em infraestrutura e bens imóveis voltados à expansão e adequação da sede administrativa institucional.

2.3. O planejamento do objeto guarda estrita consonância com os objetivos estratégicos de fortalecimento institucional, racionalização de custos operacionais e melhoria da infraestrutura física de atendimento à população, assegurando a tempestividade na alocação de recursos orçamentários e a previsibilidade na execução da despesa pública.

e-PCA - Plano de Contratação Anual

Detalhamento da Contratação #2415

A contratar

Prioridade: Baixa

INFORMAÇÕES GERAIS

1 COMPETÊNCIA PCA

2026

Setor Requisitante
SMAAA

Tipo de Item
MATERIAIS

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.

Subitem
PERMANENTE

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 Aparentamento 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

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. Prospecção Inicial de Imóveis Públicos Vagos (Art. 74, § 5º, II da Lei nº 14.133/2021):

Antes de se cogitar qualquer solução onerosa junto ao mercado imobiliário privado, a Administração instaurou diligências formais perante os órgãos responsáveis pela gestão do patrimônio público nas três esferas federativas, buscando a eventual doação, cessão de uso ou permuta de bens imóveis vagos nas proximidades da sede institucional, conforme demonstram os documentos constantes nos autos.

- **Esfera Estadual:** Mediante o *Ofício nº 1752/2025-GAB/SEAD*, a Secretaria de Estado da Administração do Maranhão atestou a inexistência de imóveis estaduais disponíveis na região do Renascença II, informando que as áreas lindeiras pertencem ao acervo do Fundo Estadual de Pensão e Aposentadoria (FEPA);
- **Esfera Federal:** A Secretaria do Patrimônio da União emitiu a *Declaração de Indisponibilidade MA-0020/2025*, confirmando a inexistência de bens imóveis federais vagos e compatíveis nas imediações do prédio-sede;
- **Esfera Municipal:** Por meio do *Ofício nº 335/2025-SEMAD*, a Secretaria Municipal de Administração de São Luís comunicou a indisponibilidade de terrenos públicos municipais com as características e dimensões necessárias na região.

5.2. Mapeamento das Alternativas Técnico-Econômicas Disponíveis no Mercado Privado:

Frustrada a hipótese de utilização de imóvel público, a Administração realizou estudo comparativo entre as alternativas do mercado imobiliário privado:

- **Alternativa A – Manutenção do Status Quo e Locação Fragmentada de Prédios/Galpões:** Revela-se inviável e antieconômica. Manter a frota alocada a 6,2 km de distância e locar novos prédios dispersos para o arquivo e almoxarifado perpetua despesas continuadas de custeio sem incorporação patrimonial, além de causar severa ineficiência operacional e custos adicionais com logística e pessoal;
- **Alternativa B – Locação de Imóvel com Características Locacionais Equivalentes (Locação Sob Medida / Build-to-Suit):** Consultados os corretores atuantes no bairro Renascença II, constatou-se a inexistência de imóveis edificadas disponíveis para locação contínua com capacidade para abrigar o pátio da frota de 28 veículos pesados/móveis. Ademais, a locação comercial prolongada geraria dependência de contratos sujeitos a reajustes periódicos e descontinuidade, ao passo que a aquisição consolida ativo permanente do Estado;
- **Alternativa C – Ampliação Vertical ou Obras no Prédio-Sede Atual:** Inviável tecnicamente. O terreno atual da Sede possui área livre de apenas 4.118,39 m² (destinada integralmente ao estacionamento já saturado), cuja configuração físico-estrutural não comporta ampliações horizontais significativas nem pátio de manobra para veículos pesados da frota itinerante;
- **Alternativa D - Aquisição Onerosa dos Lotes Privados Contíguos (Rua das Sapotis):** Solução selecionada como a mais vantajosa sob os aspectos técnico, econômico, logístico e operacional.

5.3. Avaliação Mercadológica Formal e Laudo Técnico de Engenharia: Para garantir a perfeita instrução do valor e a isenção na prospecção de mercado, a DPE/MA instaurou o *Processo SEI nº 0002352.110000943.0.2025*, que resultou na contratação da empresa especializada *G.C. Bernardi*

Engenharia para a confecção do Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica (elaborado pelo Eng. Civil Gean Carlos Bernardi da Silva – CREA-PR 192517/D, em Agosto/2025). O laudo empregou o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com regressão linear (Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão - ABNT NBR 14.653), fornecendo a parametrização científica isenta sobre os preços praticados no bairro Renascença II.

5.4. Caracterização da Impossibilidade de Fracionamento Comercial e Integridade da Área: No levantamento de mercado e nas reuniões formais de negociação (registradas nas Atas de 24/02/2026, 02/03/2026 e 05/03/2026 – págs. 21/26 do SEI), identificou-se que a área privada contígua é composta por 28 lotes autônomos distribuídos na Quadra 114 (18 lotes / **6.657,00 m²**) e Quadra 115 (10 lotes / **3.960,00 m²**), totalizando **10.617,00 m²**, de propriedade de Francisco Gil Cruz Alencar e Elda Maria Nogueira Alencar. Os proprietários condicionaram formalmente o negócio à alienação conjunta da totalidade dos 28 lotes, recusando qualquer proposta de fracionamento ou venda parcial. Sob a ótica do interesse público, o não parcelamento também se justifica por assegurar o pleno aproveitamento arquitetônico da área e a reserva fundiária estratégica para expansões das próximas décadas.

5.5. Caracterização da Inviabilidade de Competição e Infungibilidade Locacional (Art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021):

A inviabilidade de competição e a escolha direcionada do bem decorrem dos seguintes vetores objetivos de infungibilidade:

1. **Fator Contiguidade Direta (Em frente ao prédio-sede):** Trata-se da única área de grande porte situada na Rua das Sapotis, diretamente em frente ao atual prédio da Defensoria, permitindo a unificação física e operacional das estruturas sem dispersão de gabinetes;
2. **Racionalização Logística e Operacional:** A escolha do imóvel elimina trajetos diários de 12,4 km (ida e volta) até o antigo galpão da frota, otimiza o fluxo de assistidos e possibilita a centralização do almoxarifado e arquivo central;
3. **Preservação do Polo Urbano Consolidado:** Mantém a instituição no bairro Renascença II, garantindo que a população assistida continue contando com a malha de transporte público e acessibilidade já consolidadas na sede atual.

6. ESTIMATIVA DE PREÇO DA CONTRATAÇÃO E JUSTIFICATIVA DE COMPATIBILIDADE MERCADOLÓGICA

6.1. O balizamento orçamentário e a aferição do valor de mercado para a presente aquisição fundamentaram-se em dupla amostragem de dados, unindo a parametrização científica por inferência estatística de Laudo Técnico de Engenharia às evidências diretas obtidas mediante prospecção amostral em portais imobiliários e plataformas especializadas (OLX/Zap Imóveis/VivaReal), em estrito cumprimento ao disposto no art. 23, § 1º, e art. 74, § 3º, da Lei nº 14.133/2021.

6.2. Fundamentação por Avaliação Técnica Especializada (NBR 14.653): O Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica formal elaborado pelo Engenheiro Civil Gean Carlos Bernardi da Silva (CREA-PR 192517/D - Processo SEI nº 0002352.110000943.0.2025) adotou o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com regressão linear (Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão), analisando 27 amostras válidas na microrregião de São Luís/MA, consolidando os seguintes valores de referência:

- **Valor Média de Mercado Calculado:** R\$ 14.399.306,25 (R\$ 1.356,25/m²);
- **Valor Arbitrado no Laudo (com abatimento de 2% sobre ofertas):** R\$ 14.105.704,50;
- **Intervalo de Valores Admissíveis:** R\$ 12.469.442,80 a R\$ 16.235.665,90.

6.3. Prospecção Direta de Mercado e Evidências Amostrais em Portal Imobiliário (OLX): A fim de conferir maior robustez à instrução processual e ratificar a atipicidade do valor negociado perante as

ofertas públicas vigentes, realizou-se levantamento complementar de anúncios de terrenos urbanos ofertados na microrregião do bairro Renascença II e adjacências, cujos parâmetros unitários demonstram que o valor acordado situa-se abaixo do patamar médio praticado no mercado privado local:

AMOSTRAMENTO DE MERCADO – PORTAIS IMOBILIÁRIOS (OLX)

Amostra 01 – Terreno Urbano no Renascença II:

Terreno urbano com área de 450,00 m², ofertado pelo valor total de R\$ 600.000,00, resultando no valor unitário de **R\$ 1.333,33 / m²**.

Especificações: Lote plano, de menor dimensão, em via secundária do bairro.

Terrenos, sítios e fazendas no Brai: X Terreno à venda, 450 m² por R\$ 600.000,00 X

https://ma.olx.com.br/regiao-de-sao-luis/terrenos/terreno-a-venda-450-m-por-r-600-000-00-jardim-renascenca-sao-luis-ma-14733017317is=listing_1100

OLX Buscar Plano Profissional Meus Anúncios Chat Notificações Entrar Anunciar grátis

Maranhão > Região de São Luís > Terrenos, sítios e fazendas > São Luís

29/01 às 02:52

R\$ 600.000

Venda

Condomínio R\$ 0 / mês

Simular consórcio

(98) 4009-9 Exibir telefone

Chat

Ao ver o número ou enviar uma mensagem, seus dados poderão ser compartilhados com os anunciantes, a fim de personalizar sua experiência de negociação. Saiba mais

publicidade

Terreno à venda, 450 m² por R\$ 600.000,00 - Jardim Renascença - São Luís/MA

Códigos de anúncio: TFO130

publicidade

PROFISSIONAL
PEREIRA VERAS E FEITOSA

Na OLX desde setembro de 2021

Amostra 02 – Terreno de Médio Porte no Renascença II:

Terreno urbano com área de 2.628,00 m², ofertado pelo valor total de R\$ 6.000.000,00, correspondendo ao valor unitário de **R\$ 2.283,11 / m²**.

Especificações: Área de médio porte com frente para via de grande circulação e apelo comercial elevado.

Terrenos, sítios e fazendas no Brasil

Terreno à venda, 2.627 m² por R\$ 6.000.000,00 - Jardim Renascença - São Luís/MA

https://ma.olx.com.br/regiao-de-sao-luis/terrenos/terreno-a-venda-2-627-m-por-r-6-000-000-00-jardim-renascenca-sao-luis-ma-1473603184?is=listing_1100

Buscar

Piano Profissional

Meus Anúncios

Chat

Notificações

Entrar

Anunciar grátis

Maranhão > Região de São Luís > Terrenos, sítios e fazendas > São Luís

30/01 às 02:54

R\$ 7.000.000

Venda

Condomínio

R\$ 0 / mês

Simular consórcio

(98) 4009-9

Exibir telefone

Chat

Ao ver o número ou enviar uma mensagem, seus dados poderão ser compartilhados com os anunciantes, a fim de personalizar sua experiência de negociação.

Saber mais

publicidade

PROFISSIONAL

Pereira Veras E Feitosa...

Na OLX desde setembro de 2021

Terreno à venda, 2.627 m² por R\$ 6.000.000,00 - Jardim Renascença - São Luís/MA

publicidade

Amostra 03 – Terreno Urbano de Médio Porte no Renascença II:

Terreno urbano com área de 2.700,00 m², ofertado pelo valor total de R\$ 4.300.000,00, gerando o valor unitário de **R\$ 1.592,59 / m²**.

Especificações: Terreno em via estruturante do bairro, com vocação mista.

Terrenos, sítios e fazendas no Brasil X Área no Renascença 2.700 m vendi X +

https://ma.obx.com.br/regiao-de-sao-luis/terrenos/area-no-renascenca-2-700-m-venda-permuta-1348706736?is=listing_1100

Buscar Plano Profissional Meus Anúncios Chat Notificações Entrar Anunciar grátis

Maranhão > Região de São Luís > Terrenos, sítios e fazendas > São Luís 10/07 às 22:57



Mapa

Área no Renascença 2.700 m venda/ permuta

Excelente terreno no Renascença 1, permitido 10 andares, próximo a Av Colares Moreira, estudo permuta, amplo estacionamento na frente.
 Área total 2.700 metros quadrados, terreno legalizado no ponto de transferir.
 Contato 98 ... [ver número](#) obs. demoro a responder aqui no chat.

R\$ 4.300.000

Venda

Condomínio R\$ 0 / mês

IPTU R\$ 0

[Simular consórcio](#)

Chat

publicidade

Novo

Esta conta passou por um processo de validação de identidade

[Saiba mais](#)

Conta verificada

Conta 2013

Último acesso há 45 min

Amostra 04 – Terreno Comercial na região do Central do Renascença:

Área de terreno urbano com 833 m², ofertada pelo valor total de R\$ 2.800.000,00, resultando em **R\$ 3.361,41/ m²**.

Especificações: Lote de pequeno porte em área total, situado em trecho de alta valorização comercial.

R\$ 2.800.000

Venda

[Simular consórcio](#)

(98) 98137-0 Exibir telefone

Chat

Ao ver o número ou enviar uma mensagem, seus dados poderão ser compartilhados com os anunciantes, a fim de personalizar sua experiência de negociação.

Saiba mais

publicidade

PROFISSIONAL
Rafaele Imóveis Alto...

Na OLX desde abril de 2022

Renascença, São Luís - MA

[Acessar perfil do anunciante](#)

Informações verificadas

- E-mail
- Telefone

Identificação da Amostra / Fonte	Área Total (m²)	Valor Total Oferta (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	Comparativo com o Valor Negociado (R\$ 1.329,00/m²)
Amostra 01 - Lote Secundário (OLX)	450,00 m²	R\$ 600.000,00	R\$ 1.333,33 / m²	Negociado 0,3% abaixo
Amostra 02 - Av. Cajazeiras (OLX)	2.628,00 m²	R\$ 6.000.000,00	R\$ 2.283,11 / m²	Negociado 41,8% abaixo

Amostra 03 - Av. Colares Moreira (OLX)	2.700,00 m ²	R\$ 4.300.000,00	R\$ 1.592,59 / m ²	Negociado 16,5% abaixo
Amostra 04 - Terreno Comercial Renascença (OLX)	833,00 m ²	R\$ 2.800.000,00	R\$ 3.361,34 / m ²	Negociado 60,5% abaixo
Média Amostral OLX/Mercado	1.652,75 m ²	R\$ 3.425.000,00	R\$ 2.142,59 / m ²	Média Mercadológica Muito Superior
IMÓVEL OBJETO DA DPE/MA (Quadras 114 e 115)	10.617,00m²	R\$ 14.109.993,00	R\$ 1.329,00 / m²	

6.4. Justificativa da Vantajosidade e Aceitação da Proposta: No curso das negociações formais com os proprietários privados (Atas de 24/02/2026, 02/03/2026 e 05/03/2026), a pretensão inicial dos vendedores fixava-se entre R\$ 1.600,00/m² e R\$ 2.200,00/m². Após sucessivas rodadas de contrapropostas formuladas pela Diretoria Geral e Subdefensoria, pactuou-se o preço unitário definitivo de **R\$ 1.329,00 por metro quadrado**.

6.5. O confronto analítico demonstra que o valor final acordado de R\$ 1.329,00/m²:

- Situa-se abaixo da estimativa média apurada no Laudo de Engenharia NBR 14.653 (R\$ 1.356,25/m²);
- Situa-se significativamente abaixo da média das ofertas amostrais ativas capturadas nos portais imobiliários (OLX) para o bairro Renascença II (R\$ 2.142,59/m²), gerando um desconto efetivo de cerca de 38% em relação aos imóveis similares da região;
- Observa estritamente o limite inferior do campo de arbítrio normativo e do intervalo de valores admissíveis validado pela Assessoria Jurídica.

6.6. Multiplicando-se o valor unitário justo de R\$ 1.329,00/m² pela área total real medida do imóvel (10.617m²), consolida-se o preço global final de **R\$ 14.109.993,00** (quatorze milhões, cento e nove mil, novecentos e noventa e três reais), preço este perfeitamente compatível com os parâmetros de mercado, garantindo a vantajosidade da aquisição e o zelo com o Erário Público.

6.7. Adverte-se, por oportuno, que consta no laudo original da G.C. Bernardi Engenharia o valor de R\$ 14.105.704,50 devido ao fato de ter sido calculado com base em área que fora posteriormente retificada, passando de 10.612,74m² para **10.617m²**. Portanto temos: R\$ 1.329,00/m² × 10.617,00 m² = **R\$ 14.109.993,00**. A pequena alteração da área decorreu de do Relatório Técnico e Poligonal do terreno, documento constante nos autos no *id* 0397703 e 0397594.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Considerando que apenas um único imóvel atende ao interesse público, afasta-se a necessidade de realizar um processo de escolha e ampla concorrência e a solução como um todo está relacionada no

item 5.2., Alternativa D, deste ETP.

7.1. A solução proposta consiste na aquisição de 02 (dois) lotes urbanos, situados na Rua Sapotis, S/N, bairro Renascença II, nas proximidades da sede da Defensoria Pública do Estado do Maranhão, com área total de **10.617,00 m²**, destinada à ampliação e complementação da estrutura física institucional da DPE/MA.

Informação Complementar: A solução compreende duas quadras contíguas: **Quadra 114 (6.657,00 m²)** e **Quadra 115 (3.960,00 m²)**.

7.1.1. Registra-se que a metragem de 9.225 m² indicada como necessidade institucional constitui parâmetro dimensional mínimo estimado para o atendimento das demandas imediatas. A aquisição da metragem total de 10.617,00 m² revela-se amplamente vantajosa e conveniente para a Administração Pública, pois garante margem de reserva fundiária para futuras expansões físicas da instituição a médio e longo prazo, sem a necessidade de novos processos de aquisição imobiliária no futuro. Ademais, esclarece-se que os proprietários privados condicionaram a alienação do imóvel à venda integral dos dois lotes, recusando qualquer proposta de fracionamento ou venda parcial da área, tornando a aquisição da totalidade dos 10.617,00 m² a única alternativa mercadológica viável para a consecução do interesse público no local contíguo à Sede.

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.

7.2.1. A solução de aquisição foi cotejada com as alternativas de locação de imóvel com características locacionais equivalentes e de utilização/adequação da estrutura atualmente existente, concluindo-se que nenhuma dessas opções oferece, de forma conjunta, área suficiente, integração física à sede, estabilidade de uso em longo prazo e eliminação de despesas continuadas, como ocorre com a incorporação definitiva dos lotes ao patrimônio da Defensoria.

7.3. A solução evita a descentralização das atividades, reduz custos operacionais e assegura maior eficiência na prestação dos serviços. Além disso, contribui para a racionalização de despesas com locações hoje necessárias para guarda da frota, arquivo e almoxarifado, bem como para o planejamento integrado de futuras obras e projetos institucionais, reforçando a vantajosidade da aquisição em relação às demais alternativas analisadas.

8. JUSTIFICATIVA PARA O NÃO 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. Soma-se a isso o fato de os proprietários aceitarem a alienação exclusivamente na integralidade dos dois lotes (Quadras 114 e 115), inviabilizando qualquer divisão fracionada do negócio.

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.

Informação Complementar: Conforme levantamento jurídico e registral, os proprietários são Francisco Gil Cruz Alencar e Elda Maria Nogueira Alencar, devendo estes garantir obrigatoriamente a quitação integral do laudêmio junto à Secretaria do Patrimônio da União (SPU), conforme consta nas averbações das matrículas, além de providenciar o remembramento dos lotes no Registro de Imóveis para viabilizar a futura integração física com a sede institucional. O adimplemento do valor da aquisição fica estritamente condicionado à apresentação da Certidão de Aforamento Quite emitido pela SPU e do registro do remembramento/transferência no Cartório de Imóveis competentemente desembaraçado

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. Para fins de demonstrativo da análise do custo global da solução e viabilidade financeira de longo prazo, ressalta-se que a eliminação das locações externas atuais (galpão de frota situado a 6,2 km, galpões de arquivo central e almoxarifado) representará economia continuada de recursos orçamentários, compensando de forma progressiva os investimentos em obras e adequações estruturais exigidos nos imóveis adquiridos. A memória sintética detalhada com os valores dos aluguéis descontinuados integrará os autos como anexo de instrução complementar.

11.4. Ressalta-se, 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. A aquisição mostra-se a solução mais vantajosa para o atendimento da necessidade administrativa em comparação com outras alternativas por razões estratégicas, operacionais e financeiras:

a) Inviabilidade de alternativa locatária: Conforme levantamento de mercado e contatos realizados com o proprietário do imóvel, a área em questão está disponível exclusivamente para venda na sua totalidade, não havendo interesse na modalidade de locação, o que inviabiliza a alternativa de aluguel para atender à demanda específica de expansão contígua à sede. Ainda que se cogitasse a locação de outros imóveis privados na região, tais alternativas não atenderiam simultaneamente aos requisitos de área, integração física com a sede, vocação urbanística para ampliação institucional e estabilidade de uso em longo prazo, configurando opção menos eficiente e menos econômica, especialmente frente às despesas recorrentes e à ausência de incorporação patrimonial. A locação de imóvel em área distinta demandaria dispersão administrativa, fragmentando as unidades da Defensoria e gerando custos elevados e recorrentes com aluguel, além de dificuldades logísticas inaceitáveis entre a sede principal e o novo espaço. Ao contrário da aquisição pretendida, a locação não integra o imóvel ao patrimônio público, configurando despesa contínua sem retorno patrimonial.

b) Limitação da estrutura atual e impossibilidade de expansão: A sede atual, embora adequada para as demandas existentes em 2022, possui limitações físicas infranqueáveis para a expansão necessária. O terreno da sede possui área livre restrita de apenas 4.118,39 m², destinada integralmente ao estacionamento, que já apresenta déficit crítico de vagas (apenas 104 vagas para uma demanda de cerca de 312 veículos), e não comporta a implantação de novos núcleos demandados pelo planejamento estratégico, tais como: arquivo central, almoxarifado ampliado, hub de inovação e tecnologia, novas instalações da Escola Superior, auditórios com maior capacidade, Gabinete de Segurança Institucional e Central de Libras. A manutenção do status quo, com mera readequação de layouts e remanejamento de setores, se mostra incapaz de suprir, de forma estável e segura, a necessidade de expansão de estacionamento, de centralização da frota institucional, de instalação de novos núcleos e centros especializados e de ampliação de almoxarifado e arquivo. Tais medidas paliativas não resolvem a limitação estrutural existente e comprometem a qualidade do atendimento, gerando risco de saturação da infraestrutura. A configuração física do terreno não comporta ampliações estruturais mais significativas no próprio imóvel, sendo a aquisição de área contígua a única solução tecnicamente viável para o conjunto de demandas identificadas.

c) Eficiência logística e integração operacional: A localização dos imóveis em frente à sede atual constitui fator estratégico decisivo. A proximidade imediata dos lotes com a sede institucional permite a integração física plena, assegurando a continuidade operacional das atividades administrativas e finalísticas, preservando a logística já consolidada, garantindo o acesso facilitado ao público assistido e permitindo a integração física e funcional entre as unidades vinculadas à sede institucional. Esta escolha proporciona otimização logística, eliminação de custos com deslocamento de pessoal e frota, centralização de serviços de apoio (almoxarifado e arquivo), além do ganho de eficiência no fluxo de trabalho e acessibilidade aos assistidos. A integração operacional evita a dispersão estrutural e os custos dela decorrentes, constituindo a alternativa de melhor custo-benefício e maior efetividade administrativa ao longo do tempo.

d) Racionalização de custos: A aquisição de imóvel próprio para abrigar setores como o arquivo central e o almoxarifado permitirá a redução significativa de despesas continuadas com locações externas, que hoje operam distantes da sede. Atualmente, a frota institucional está alocada em galpão locado situado a aproximadamente 6,2 km da sede, acarretando custos contínuos com locação e dificuldades logísticas relevantes. A centralização dessa frota em área própria contígua à sede eliminará os custos recorrentes com locação, reduzirá o tempo e os custos operacionais de deslocamento dos motoristas, e promoverá ganho logístico direto na gestão e utilização dos veículos institucionais. A aquisição otimiza o gasto público a longo prazo, gerando economia patrimonial progressiva, ao contrário da locação que representa despesa permanente sujeita a reajustes, revisões e eventual descontinuidade contratual.

e) Inexistência de alternativa em imóvel público: 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. As respostas encaminhadas informaram inexistirem imóveis públicos disponíveis nas proximidades da sede institucional aptos ao atendimento da demanda apresentada. A Administração buscou, inicialmente, solução menos onerosa ao erário, em observância aos princípios da economicidade, eficiência e supremacia do interesse público, tendo sido constatada a inexistência de imóveis públicos compatíveis com os requisitos técnicos, estruturais e locacionais indispensáveis ao projeto de expansão institucional pretendido. 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.

f) Singularidade do imóvel e inviabilidade de competição: Os dois lotes urbanos situados na Rua Sapotis, S/N, bairro Renascença II, com área total de 10.617,00 m², são os únicos capazes de atender integralmente aos requisitos técnicos e operacionais definidos pela Administração. A singularidade 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. 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.

13.3. 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 de expansão integrada da Administração.

13.4. 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.

13.5. Dessa forma, conclui-se que a aquisição dos imóveis revela-se a solução mais vantajosa para o atendimento da necessidade administrativa em comparação com as alternativas disponíveis, pelos fundamentos expostos, constituindo medida necessária, planejada e de caráter estratégico para a adequação da infraestrutura institucional ao crescimento verificado e projetado da Defensoria Pública do Estado do Maranhão, em conformidade com os princípios da eficiência, economicidade e planejamento previstos no art. 37 da Constituição Federal e na Lei nº 14.133/2021.

14. RESPONSÁVEIS

14.1. Hevanilde Ferro Castro - Supervisora da SMAAA - Supervisão de Monitoramento das Atividades Administrativas

14.2. Luiz Roberto da Costa Gomes - Supervisor da Supervisão de Obras e Reformas.

São Luís - MA, em 14 de agosto de 2026.

Hevanilde Ferro Castro
Supervisora de Monitoramento
Supervisão de Monitoramento das Atividades Administrativas - SMAAA

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 -

0416093v1



Documento assinado eletronicamente por **Hevanilde Ferro Castro, Supervisor(a) de Monitoramento e Avaliação das Atividades Administrativas**, em 14/08/2026, às 14:21, 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 **0416093** e o código CRC **F5BB6217**.



DEFENSORIA PÚBLICA
do Estado do Maranhão

ANÁLISE DE REGULARIDADE

DCI /Departamento de Controle Interno

DCI /Departamento de Controle Interno

Interessado: Defensoria Pública do Estado do Maranhão

Unidade demandante: Supervisão de Monitoramento das Atividades Administrativas – SMAAA

Objeto: Aquisição de duas quadras urbanas situadas no Bairro Renascença II, em frente à sede da DPEMA, mediante inexigibilidade de licitação.

Valor estimado/contratual: R\$ 14.109.993,00.

Excelentíssima Defensora Pública Geral do Estado,

Controle interno. Contratação direta. Inexigibilidade de licitação. Aquisição de imóveis. Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021. Existência de Documento de Formalização da Demanda, Estudo Técnico Preliminar, Termo de Referência, mapa de riscos, laudo de avaliação e parecer jurídico. Interesse público e singularidade locacional demonstrados. Consultas prévias a órgãos públicos sem identificação de imóvel compatível. Necessidade de atualização da instrução processual em razão da alteração da metragem e do valor da contratação. Parecer favorável ao prosseguimento, com recomendações.

I – RELATÓRIO

Trata-se de análise, no âmbito do Controle Interno, da instrução processual relativa à aquisição das Quadras nº 114 e 115, compostas, em conjunto, por 28 matrículas imobiliárias, localizadas na Rua dos Sapotis e vias adjacentes, no Bairro Renascença II, São Luís/MA, nas proximidades imediatas da sede da Defensoria Pública do Estado do Maranhão.

A contratação tem por finalidade ampliar a estrutura física institucional, especialmente para expansão do estacionamento, centralização da frota, transferência do arquivo central e do

almoxarifado, instalação de novos setores e viabilização de futuros projetos institucionais. O Documento de Formalização da Demanda, o Estudo Técnico Preliminar e os Termos de Referência descrevem o crescimento institucional e as limitações de espaço físico atualmente existentes.

A demanda foi inicialmente formalizada pela Comunicação Interna nº 01/2026, da Diretoria-Geral, tendo sido instruída, entre outros, com:

- Documento de Formalização da Demanda – DFD;
- Estudo Técnico Preliminar – ETP;
- Termos de Referência em suas versões sucessivamente atualizadas;
- Mapa de Gerenciamento de Riscos;
- Instrumento de Medição de Resultados;
- Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária;
- atas de reuniões e registros das tratativas com os proprietários;
- certidões imobiliárias das matrículas integrantes das Quadras nº 114 e nº 115;
- consultas realizadas perante órgãos públicos para verificação da existência de imóveis disponíveis;
- manifestações jurídicas;
- informações de disponibilidade orçamentária;
- atos de autorização e ratificação anteriormente emitidos no curso do procedimento;
- documentação relativa à publicação e divulgação da contratação.

A contratação foi enquadrada no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, sob o fundamento de que as características de localização, dimensão, proximidade e integração física e operacional dos imóveis tornam necessária a sua escolha, inviabilizando a competição.

O processo foi anteriormente submetido à análise deste Departamento de Controle Interno, em 20 de maio de 2026, ocasião em que se examinou a regularidade formal e orçamentária da contratação, então estimada em R\$ 14.104.331,46, correspondente à área de 10.612,74 m², tendo sido consignada, como ressalva, a necessidade de juntada das certidões pendentes relativas a um dos coproprietários.

Após a análise inicial, os autos foram objeto de diligências e revisões dos artefatos preparatórios, tendo sido determinada a adequação do Estudo Técnico Preliminar, do Termo de Referência e do Documento de Formalização da Demanda, com a finalidade de assegurar a coerência interna da instrução e sua compatibilidade com a Comunicação Interna nº 01/2026 e com as tratativas posteriormente realizadas com os proprietários.

Posteriormente, a área considerada para a contratação foi atualizada de 10.612,74 m² para 10.617,00 m², correspondente à soma de 6.657,00 m² da Quadra nº 114 e 3.960,00 m² da Quadra nº 115. Mantido o preço unitário de R\$ 1.329,00 por metro quadrado, o valor global passou a corresponder a R\$ 14.109.993,00.

Também integram os autos documentação relativa à avaliação imobiliária, certidões registrais e diligências realizadas perante o Cartório de Registro de Imóveis, além de manifestação jurídica acerca da viabilidade da contratação e das cautelas necessárias à formalização do negócio.

A manifestação jurídica examinou, ainda, a possibilidade de aproveitamento dos atos praticados no curso do procedimento, condicionando o prosseguimento à adoção das providências nela indicadas, especialmente quanto às retificações documentais, à atualização da justificativa de preço, à adequação da forma de pagamento e à confirmação da disponibilidade orçamentária necessária para suportar o valor atualizado da contratação.

É o relatório. Opina-se.

II – FUNDAMENTAÇÃO

No cumprimento das atribuições estabelecidas nos arts. 70 e 74 da Constituição Federal, bem como no art. 50 e no art. 53 da Constituição do Estado do Maranhão, no art. 59 da Lei Complementar nº 101/2000 e nas demais normas que disciplinam as atribuições do Sistema de Controle Interno, compete a este Departamento proceder ao controle prévio e concomitante dos atos de gestão, mediante exame dos presentes autos, com vistas a verificar a observância dos princípios e normas que regem a Administração Pública.

A atuação do Controle Interno, contudo, não se limita à verificação da conformidade estritamente jurídica dos atos administrativos. Para além do exame da observância das normas aplicáveis e dos princípios constitucionais que regem a Administração Pública, compete ao Sistema de Controle Interno acompanhar e avaliar aspectos relacionados à gestão orçamentária, financeira, patrimonial e operacional, de modo a contribuir para a legalidade, legitimidade, economicidade, eficiência e efetividade da atuação administrativa.

Nesse contexto, incumbe ao Controle Interno avaliar e acompanhar a gestão dos recursos públicos, inclusive sob as perspectivas orçamentária, financeira, patrimonial e operacional, examinando a adequação dos atos aos objetivos institucionais, a regularidade de sua execução, a existência e suficiência dos controles estabelecidos, bem como os riscos capazes de comprometer o alcance dos resultados pretendidos pela Administração.

Feitas essas considerações preliminares, passa-se à análise do pleito.

1. Do escopo da análise do Controle Interno

A presente análise busca verificar os aspectos relativos à legalidade formal, regularidade procedimental, adequação orçamentária, economicidade, consistência documental, coerência entre os artefatos da contratação, gestão de riscos e proteção do interesse público, sem substituir as respectivas competências da Assessoria Jurídica, do Setor Técnico Solicitante, da unidade financeira, dos responsáveis pela avaliação técnica dos imóveis e da Autoridade Superior.

A análise do Controle Interno não implica reavaliação da conveniência e oportunidade administrativa da aquisição, matérias inseridas no âmbito de competência da Administração Superior, desde que devidamente motivadas nos autos, nem substitui a responsabilidade técnica dos profissionais encarregados da avaliação dos imóveis ou das demais manifestações técnicas produzidas no processo.

2. Planejamento da contratação

A Lei nº 14.133/2021 conferiu especial relevância à fase preparatória das contratações públicas, atribuindo-lhe papel central na caracterização da necessidade administrativa, na definição da solução apta ao atendimento do interesse público e na identificação e tratamento dos riscos inerentes à contratação.

No caso em exame, verifica-se que os autos contêm documentação destinada a demonstrar a necessidade institucional da aquisição de área destinada à expansão da estrutura física da Defensoria Pública do Estado do Maranhão. O Estudo Técnico Preliminar registra que a demanda decorre do crescimento institucional verificado nos últimos anos, associado às limitações estruturais da sede e à previsão de expansão das atividades administrativas e operacionais. Entre as necessidades identificadas encontram-se a ampliação do estacionamento, a centralização da frota institucional, a instalação de estruturas administrativas e de apoio e a reserva de área para futuras expansões.

A instrução processual contempla os principais documentos de planejamento elaborados pela Administração, notadamente o Documento de Formalização da Demanda – DFD, o Estudo Técnico Preliminar – ETP e o Termo de Referência – TR, além do Mapa de Gerenciamento de Riscos e do Instrumento de Medição de Resultados.

O ETP estabeleceu, inicialmente, a necessidade de área mínima aproximada de 9.225 m², tendo como parâmetros a demanda projetada de vagas de estacionamento, a necessidade de acomodação da frota institucional, a previsão de instalação de estruturas administrativas e operacionais complementares, a reserva de espaço para futuras expansões e a integração física e funcional com a sede existente.

No tocante ao levantamento de mercado, consta dos autos que a Administração verificou a inexistência de imóvel próprio disponível nas proximidades da sede capaz de atender às necessidades identificadas e realizou consultas a órgãos da União, do Estado e do Município acerca da existência de imóveis públicos vagos e disponíveis, tendo obtido respostas negativas.

Na sequência, o ETP registra a identificação de imóveis pertencentes à iniciativa privada e aponta que os lotes selecionados seriam os únicos capazes de atender integralmente aos requisitos técnicos e operacionais definidos pela Administração, destacando-se, entre outros fatores, a proximidade imediata com a sede, a possibilidade de integração física e operacional, as dimensões compatíveis e a viabilidade urbanística e construtiva.

Registra-se, ainda, que, segundo o ETP, o proprietário dos imóveis manifestou interesse exclusivamente na alienação, não havendo disponibilidade para eventual solução mediante locação.

Quanto à solução efetivamente identificada, a área total aproximada de 10.612,74 m² supera a metragem mínima de 9.225 m² estabelecida no ETP, circunstância que, conforme análise constante dos autos, foi considerada compatível com a necessidade institucional e com a solução integrada pretendida.

Desse modo, sob a perspectiva do planejamento da contratação, verifica-se que os autos apresentam elementos suficientes para caracterizar a necessidade administrativa, estabelecer os requisitos essenciais do imóvel, realizar levantamento de disponibilidade de imóveis públicos e justificar, em princípio, a escolha de área localizada nas proximidades da sede.

3. Hipótese de inexigibilidade

A Administração fundamentou a contratação direta no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, hipótese aplicável à aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária a sua escolha, desde que caracterizada a inviabilidade de competição e observados os requisitos estabelecidos no § 5º do mesmo dispositivo.

A propósito, o Tribunal de Contas da União orienta que, nessa hipótese, a Administração deve demonstrar, de forma fundamentada, a singularidade do imóvel e a vantagem de sua escolha, além de certificar a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto. O TCU ressalta, ainda, que as características utilizadas para definir a singularidade devem estar relacionadas às instalações e à localização do imóvel e ser efetivamente necessárias ao atendimento da necessidade administrativa. (**BRASIL. Tribunal de Contas da União. Licitações e Contratos: Orientações e Jurisprudência do TCU. Aquisição ou locação de imóvel singular – inciso V. Disponível em: <https://licitacoescontratos.tcu.gov.br/5-10-1-5-aquisicao-ou-locacao-de-imovel-singular-inciso-v/>. Acesso em: 12 ago. 2026.**)

No caso em exame, verifica-se que a Administração procurou vincular a escolha dos imóveis a características objetivas previamente identificadas no planejamento da contratação, especialmente a localização imediatamente próxima à sede institucional, a possibilidade de integração física, logística e operacional, a dimensão da área e sua adequação ao projeto de expansão da Defensoria Pública.

O Estudo Técnico Preliminar registra que os imóveis identificados (que, em verdade, constituem-se fisicamente em um único terreno) são considerados os únicos capazes de atender integralmente aos requisitos técnicos e operacionais definidos pela Administração, destacando-se a proximidade imediata com a sede, a possibilidade de integração física e operacional, as dimensões compatíveis com a necessidade institucional e a viabilidade urbanística e construtiva.

Tais características encontram correspondência com as necessidades administrativas descritas no Termo de Referência, que contempla, entre outros objetivos, a ampliação da área de estacionamento, a centralização da frota institucional, a reorganização de setores administrativos e operacionais, a transferência do arquivo central e do almoxarifado para imóvel próprio e a criação de estruturas destinadas a futuras expansões institucionais.

Quanto ao requisito relativo à inexistência de imóveis públicos disponíveis, consta dos autos que foram realizadas consultas à União, ao Estado e ao Município, sem identificação de imóvel público vago e disponível que atendesse, simultaneamente, aos requisitos de localização, dimensão e integração necessários à solução pretendida. Tal circunstância encontra-se alinhada à exigência prevista no art. 74, § 5º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021 e à orientação do TCU sobre a necessidade de prévia verificação da existência de imóveis públicos aptos ao atendimento da demanda.

No que se refere à singularidade, observa-se que a justificativa não está assentada exclusivamente na titularidade dos imóveis ou na manifestação de interesse dos proprietários, mas nas características objetivas do conjunto imobiliário e na sua relação com a necessidade administrativa previamente definida. A localização contígua à sede, a possibilidade de integração física e operacional e a dimensão da área constituem, segundo os estudos produzidos, elementos determinantes para o atendimento da finalidade institucional pretendida.

Nesse ponto, a justificativa mostra-se compatível, em princípio, com a orientação do TCU, segundo a qual a inviabilidade de competição deve decorrer das características de instalação e localização do imóvel necessárias ao atendimento da necessidade administrativa, e não simplesmente da preferência da Administração por determinado bem ou proprietário.

Quanto à prospecção de mercado, registra-se que a orientação do Tribunal de Contas da União recomenda a realização de chamamento público como mecanismo destinado à identificação de imóveis disponíveis que possam atender à necessidade administrativa, especialmente quando se pretende demonstrar a inviabilidade de competição. Trata-se, contudo, de providência de caráter recomendável, cuja pertinência deve ser avaliada à luz das circunstâncias concretas da contratação.

No caso em exame, entende-se que a realização de chamamento público não se mostra necessária, tendo em vista a natureza específica da necessidade administrativa previamente definida no ETP. A pretensão da Administração não consiste na obtenção genérica de área para instalação de uma nova unidade, mas na expansão e integração da sede institucional existente, circunstância que confere especial relevância à localização dos imóveis.

Com efeito, os imóveis pretendidos situam-se imediatamente em frente à sede da Defensoria Pública, permitindo a integração física, logística e operacional das áreas e a ampliação da infraestrutura atualmente existente. A escolha de imóvel situado em localidade diversa, ainda que eventualmente disponível e compatível em termos de área ou preço, não atenderia integralmente à finalidade que fundamentou a contratação, uma vez que implicaria a criação de estrutura fisicamente dissociada da sede cuja expansão se pretende realizar.

A caracterização da necessidade, portanto, restringe objetivamente o universo de imóveis potencialmente aptos a atendê-la, não sendo razoável considerar como equivalentes imóveis localizados em regiões distintas da sede. A circunstância de vizinhança imediata dos imóveis selecionados constitui, nesse contexto, elemento essencial da solução e não mera preferência subjetiva da Administração.

Além disso, consta dos autos que foram realizadas consultas à União, ao Estado e ao Município acerca da existência de imóveis públicos disponíveis, sem identificação de área que atendesse simultaneamente aos requisitos de localização, dimensão e integração necessários à expansão da sede.

Dessa forma, embora o chamamento público constitua instrumento recomendável para ampliar a prospecção do mercado imobiliário, entende-se que, nas circunstâncias específicas deste

caso, sua realização não se mostra indispensável, nas circunstâncias concretamente demonstradas nos autos, diante da delimitação objetiva da necessidade quanto à localização e da demonstração de que a solução pretendida depende da contiguidade ou imediata proximidade com a sede atual. A realização de chamamento destinado a identificar imóveis em áreas diversas poderia ampliar formalmente o universo de ofertas sem produzir alternativas efetivamente aptas ao atendimento da necessidade administrativa definida no planejamento.

Ressalva-se, contudo, que essa conclusão decorre das características concretas do objeto e somente se sustenta na medida em que a Administração mantenha devidamente demonstrado que a contiguidade ou imediata proximidade com a sede constitui requisito indispensável à solução, e não mera preferência administrativa.

No que se refere à vantagem da contratação, o processo contém avaliação mercadológica dos imóveis, elaborada pelo método comparativo direto de dados de mercado, com observância da ABNT NBR 14.653, tendo sido atribuído valor de referência ao conjunto imobiliário. Esse elemento contribui para a análise da compatibilidade econômica da contratação.

Todavia, em atenção à orientação do TCU, a análise da vantajosidade não deve ser confundida com a mera compatibilidade do preço do imóvel com o valor de mercado. A vantajosidade prevista no art. 74, § 5º, inciso III, da Lei nº 14.133/2021 deve ser apreciada em conjunto com a necessidade administrativa e com as alternativas de atendimento disponíveis, especialmente quando houver possibilidade, em tese, de aquisição ou locação.

Nesse aspecto, conforme consignado no item relativo ao planejamento da contratação, a documentação demonstra de forma mais direta a busca por imóveis públicos disponíveis e a caracterização do imóvel privado selecionado, mas não evidencia, com a mesma profundidade, estudo econômico comparativo entre a aquisição e todas as alternativas razoavelmente disponíveis. Recomenda-se, portanto, que permaneçam expressamente registradas as razões pelas quais a aquisição, considerada a necessidade de expansão integrada da sede, se apresenta como a solução mais adequada e vantajosa para a Administração.

Registra-se, ainda, que a metragem e o valor da contratação foram posteriormente retificados em razão de erro material no somatório das áreas das matrículas, passando a área total de 10.612,74 m² para 10.617,00 m², com correspondente atualização do valor global para R\$ 14.109.993,00, mantido o valor unitário de R\$ 1.329,00/m². A Assessoria Jurídica determinou, em razão dessa alteração, a retificação do ETP, TR, justificativa de inexigibilidade, ato de autorização ou ratificação, minuta contratual e registros de publicidade.

Assim, sob a perspectiva do Controle Interno, a hipótese de inexigibilidade encontra suporte nos elementos de planejamento, no levantamento realizado pela Administração, na inexistência de imóvel público apto e, especialmente, na demonstração de que a solução pretendida está condicionada a características locacionais específicas, relacionadas à necessidade de expansão e integração da sede existente.

A ausência de chamamento público, embora constitua providência recomendável segundo a orientação do TCU como mecanismo de prospecção do mercado, não se mostra, nas circunstâncias concretas, suficiente para afastar a contratação direta, uma vez que a própria natureza da necessidade administrativa restringe o universo de imóveis efetivamente aptos à solução pretendida, sendo a localização imediatamente em frente à sede institucional elemento essencial para o atendimento da finalidade pública estabelecida no planejamento.

Ressalva-se, por fim, a necessidade de que a justificativa de inexigibilidade e os demais documentos da contratação permaneçam uniformizados com os dados finais do objeto, especialmente quanto à área de 10.617,00 m² e ao valor global de R\$ 14.109.993,00, bem como que permaneça documentalmente demonstrada a indispensabilidade da localização dos imóveis e a vantajosidade da aquisição em face das alternativas razoavelmente disponíveis.

4. Avaliação e compatibilidade do preço

A aferição da viabilidade econômica e da compatibilidade do valor da aquisição com os parâmetros do mercado imobiliário encontra-se devidamente fundamentada nos autos mediante mediante dois referenciais de análise econômica: a avaliação técnica por Laudo de Engenharia (conforme ABNT NBR 14.653) e a prospecção direta de ofertas ativas em portais imobiliários da microrregião.

Inicialmente, a Defensoria Pública providenciou a elaboração do Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária por empresa especializada contratada (G.C. Bernardi Engenharia – Processo SEI nº 0002352.110000943.0.2025), sob a responsabilidade do Eng. Civil Gean Carlos Bernardi da Silva (CREA-PR 192517/D). O estudo aplicou o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Regressão Linear (alcançando Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão), com o tratamento estatístico de 27 amostras válidas no Bairro Renascença II e entorno nobre, apurando o valor médio de mercado de R\$ 1.356,25/m². Por prudência técnica, ante a utilização de dados de oferta, o perito aplicou uma redução de 2% sobre a tendência central, arbitrando o valor do conjunto imobiliário em R\$ 14.105.704,50 para a metragem então registrada.

No decorrer da instrução processual e da elaboração do Relatório Técnico de Levantamento Planimétrico (IDs 0397703 e 0397594), identificou-se mero erro material na soma das metragens das 28 matrículas integrantes das Quadras 114 e 115. As dimensões individuais dos lotes permaneceram inalteradas, todavia a área total real foi retificada de **10.612,74 m²** para **10.617,00 m²** (sendo **6.657,00 m²** na Quadra 114 e **3.960,00 m²** na Quadra 115).

No tocante ao preço unitário, as Atas de Reunião de Negociação Presencial (datadas de 24/02/2026, 02/03/2026 e 05/03/2026) evidenciam a conduta zelosa da Gestão Superior. Frente à pretensão inicial dos alienantes, que oscilava entre R\$ 1.600,00/m² e R\$ 2.200,00/m², a Administração reduziu a proposta comercial para o preço unitário definitivo de R\$ 1.329,00 por metro quadrado.

Multiplicando-se o valor unitário negociado pela área total retificada do terreno, consolida-se o valor global definitivo da contratação em R\$ 14.109.993,00 (**10.617,00 m² x R\$ 1.329,00/m²**).

A compatibilidade e a marcante vantajosidade econômica da operação sob o prisma do Erário restam evidenciadas sob dois aspectos objetivos:

Frente ao Laudo de Avaliação NBR 14.653: O valor unitário pactuado (R\$ 1.329,00/m²) situa-se abaixo do valor médio apurado em laudo técnico de avaliação imobiliária elaborado por empresa especializada contratada pela Administração (R\$ 1.356,25/m²) e dentro do limite inferior do intervalo de valores admissíveis chancelado pela engenharia de avaliações.

Frente ao Mercado Privado Ativo (Prospecção OLX): O levantamento amostral de ofertas ativas de terrenos no Bairro Renascença II registrou um valor unitário médio de R\$ 2.142,59/m². O valor negociado pela DPE/MA (R\$ 1.329,00/m²) representa um desconto de aproximadamente 38% perante a média praticada no mercado privado local.

Assim, verifica-se que a alteração do valor global decorreu estritamente da retificação matemática da metragem contínua do terreno, sem qualquer acréscimo do valor unitário por metro quadrado ajustado em negociação. O valor final encontra-se amplamente fundamentado, dotado de respaldo pericial e revelando-se economicamente favorável à Administração, à luz dos parâmetros de avaliação e das referências de mercado constantes dos autos, recomendando-se apenas que todos os artefatos preparatórios (DFD, ETP e TR), bem como a Minuta Contratual e o Informe de Disponibilidade Orçamentária, reflitam uniformemente a metragem de 10.617,00 m² e o valor global final de R\$ 14.109.993,00.

5. Regularidade Registral, Dominial e Pessoal dos Vendedores

A análise da regularidade da aquisição imobiliária exige verificação integrada entre a situação registral dos imóveis, a condição de desembaraço perante a União/SPU e a higidez fiscal e judicial dos alienantes, assegurando plena segurança jurídica ao negócio e afastando riscos de evicção ou óbices à transferência patrimonial.

5.1. Regularidade Registral e Saneamento da Prenotação no 1º RGI

Em análise preliminar da documentação dominial, verificou-se a existência de anotação registral referente ao Protocolo nº 282.455 nas certidões dos lotes integrantes da Quadra 114, o que motivou diligência específica da Administração Superior e da Assessoria Jurídica junto à Serventia Extrajudicial.

Como fato superveniente de expressiva relevância para o saneamento do feito, consta dos autos o Ofício 1RISL nº 730/2026 (pág. 14 do SEI), expedido pelo Oficial Interino do 1º Registro de Imóveis da Comarca de São Luís/MA. O documento cartorário informa formalmente que o Protocolo nº 282.455 foi encerrado em 23/04/2026 por decurso do prazo legal de prenotação, nos termos do art. 205 da Lei nº 14.382/2022, ante o não atendimento das exigências pelo apresentante no prazo regulamentar.

Com a extinção da referida prenotação e consoante chancelado no Parecer Jurídico nº 095/2026 – ASSEJUR (pág. 16 do SEI), restou plenamente afastada qualquer instabilidade registral sobre os imóveis. As certidões de situação jurídica do 1º RGI acostadas aos autos atestam que a totalidade das 28 (vinte e oito) matrículas autônomas integrantes das Quadras 114 e 115 encontra-se com titularidade consolidada em nome dos alienantes e isenta de ônus reais, hipotecas, penhoras, ações reais ou reipersecutórias e restrições judiciais ou administrativas.

5.2. Regularidade Pessoal, Fiscal e Estado Civil dos Alienantes

No tocante aos proprietários Francisco Gil Cruz Alencar e Elda Maria Nogueira Alencar, constata-se a juntada da Certidão de Casamento com Averbação do Divórcio (Matrícula nº 019885 01 55 1973 3 00001 062 0000117 14 do Cartório Pariz – Juazeiro do Norte/CE - pág. 178 do SEI). O documento atesta a dissolução da sociedade conjugal.

Quanto à higidez fiscal e judiciária dos alienantes:

- Em relação à Elda Maria Nogueira Alencar, foi acostada a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União (CND emitida em 15/05/2026 e válida até 11/11/2026).

- Em relação a Francisco Gil Cruz Alencar, identifica-se a ausência nos autos da correspondente Certidão Negativa de Débitos Federais.

Adicionalmente, verifica-se a necessidade de complementação, para ambos os alienantes, das certidões pessoais de distribuição da Justiça Estadual, Justiça Federal, Justiça do Trabalho, Certidões Negativas de Protestos de Títulos e Certidões de Débitos Fiscais Estadual e Municipal.

Diante do exposto, sob a perspectiva do Controle Interno, conclui-se que a questão registral do terreno encontra-se suficientemente demonstrada. Todavia, em homenagem ao princípio da prudência, recomenda-se que, previamente à formalização definitiva da aquisição e ao desembolso dos valores previstos, sejam complementadas e atualizadas as certidões pessoais, fiscais e judiciais dos alienantes, mitigando-se eventuais riscos jurídicos, patrimoniais e financeiros para a Administração.

6. Da disponibilidade orçamentária

O exame da adequação orçamentária e financeira da despesa constitui exigência incontornável de responsabilidade fiscal, destinando-se a comprovar a existência de dotação suficiente

e a compatibilidade do investimento com os instrumentos de planejamento governamental, nos termos do art. 16 da Lei Complementar nº 101/2000 (LRF) e dos arts. 12, VII, e 18 da Lei nº 14.133/2021.

No tocante à fase preparatória, verifica-se que a contratação se encontra previamente contemplada no Plano de Contratações Anual da instituição (e-PCA 2026 - Detalhamento da Contratação #2415), cadastrada na categoria de Investimentos em Infraestrutura e Bens Imóveis para ampliação da Sede. Tal registro atesta o caráter planejado e preventivo da demanda, afastando a hipótese de despesa não programada ou ação emergencial improvisada.

Sob a perspectiva orçamentária, a dotação necessária para fazer frente ao valor global atualizado de R\$ 14.109.993,00 (decorrente da metragem real de 10.617,00 m² a R\$ 1.329,00/m²) encontra-se devidamente informada e reservada no Sistema de Controle Orçamentário (SCO), conforme despachos da Supervisão Financeira – SUFIN e da Divisão de Controle Contábil e Financeiro – DCCF.

A estrutura orçamentária que suportará o desembolso do negócio jurídico apresenta a seguinte classificação técnica:

- Unidade Orçamentária / Gestora: 08901 / 080901 – Fundo de Aparelhamento da Defensoria Pública do Estado do Maranhão (FADEP);
- Função / Subfunção: 03 (Essencial à Justiça) / 092 (Representação Judicial e Extrajudicial);
- Programa de Governo: 0623 – Orientação Jurídica, Acesso a Direitos e Garantias Fundamentais;
- Ação Orçamentária / Subação: 6004 (Modernização e Desenvolvimento Institucional) / 023332 (Ampliação e Melhoria da Estrutura);
- Natureza de Despesa / Subelemento: 44.90.61.03 – Aquisição de Terreno.

Para o atendimento da despesa fracionada em favor dos coproprietários e credores, os recursos orçamentários e financeiros encontram-se alocados de acordo com o quadro demonstrativo a seguir:

Credor / Coproprietário	Natureza de Despesa /Subelemento	Fonte de Recursos	Valor Alocado (R\$)
Francisco Gil Cruz Alencar	44.90.61.03 – Aquisição de Terreno	2759107000 – Superávit Fin. FADEP	R\$ 4.413.815,65
Francisco Gil Cruz Alencar	44.90.61.03 – Aquisição de Terreno	1759107000 – Recursos Próprios FADEP	R\$ 2.641.180,85
Elda Maria Nogueira Alencar	44.90.61.03 – Aquisição de Terreno	2759107000 – Superávit Fin. FADEP	R\$ 4.413.815,65
Elda Maria Nogueira Alencar	44.90.61.03 – Aquisição de Terreno	1759107000 – Recursos Próprios FADEP	R\$ 2.641.180,85
TOTAL GERAL	44.90.61.03 – Aquisição de Terreno	FADEP (Fontes 1759 e 2759)	R\$ 14.109.993,00

Fonte de Recursos	Valor Total (R\$)
--------------------------	--------------------------

1759107000 – Fonte de Recursos do FADEP	5.282.361,70
2759107000 – Superávit Financeiro do FADEP	8.827.631,30
Total Geral	14.109.993,00

Constata-se que a alocação de recursos observa estritamente os princípios do planejamento orçamentário e do equilíbrio fiscal, estando a despesa adequada à Lei Orçamentária Anual (LOA), às diretrizes do Plano Plurianual (PPA 2024–2027) e à Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO).

Ressalva-se apenas que, em razão da retificação formal da metragem de 10.612,74 m² para 10.617,00 m² e do consequente valor global de R\$ 14.109.993,00, a Divisão de Controle Contábil e Financeiro (DCCF) e a Supervisão Financeira (SUFIN) providenciaram a emissão da folha atualizada do Informe de Disponibilidade Orçamentária e a futura emissão da Nota de Empenho contemplando o valor global correto de R\$ 14.109.993,00.

7. Da Gestão de Riscos e Mecanismos de Governança

A gestão de riscos nas contratações públicas foi erigida a princípio e diretriz estruturante pela Lei nº 14.133/2021 (arts. 11, IV, 18, X, e 169), cabendo às estruturas de Controle Interno e de Governança verificar a existência, a suficiência e a efetividade das ações mitigadoras estabelecidas para salvaguardar o Erário e assegurar o atingimento dos resultados institucionais pretendidos.

Em aquisições imobiliárias onerosas por Inexigibilidade de Licitação, a análise de riscos assume especial relevância ante a irreversibilidade de eventuais vícios dominiais, os vultosos montantes financeiros envolvidos e os trâmites burocráticos cartorários e patrimoniais perante órgãos federais.

No caso concreto, verifica-se que a instrução processual contempla artefatos específicos de governança, destacando-se o Mapa de Gerenciamento de Riscos – MGR (ID 0373900) e o Instrumento de Medição de Resultados – IMR (ID 0373810), ambos elaborados pela unidade requisitante (SMAAA).

A análise analítica das peças instrutórias permite identificar os principais vetores de risco e as respectivas medidas preventivas e corretivas adotadas pela Administração:

7.1. Matriz de Identificação de Riscos e Ações Mitigadoras

Risco 1: Instabilidade Registral ou Modificação de Titularidade dos Lotes

Ação Mitigadora Adotada: Diligência direta perante o 1º Registro de Imóveis de São Luís/MA, culminando na emissão do Ofício 1RISL nº 730/2026, que confirmou o encerramento por decurso de prazo do Protocolo nº 282.455 em 23/04/2026, eliminando o risco de sobreposição ou alteração dominial sobre a Quadra 114.

Controle Adicional: Exigência de renovação e conferência de Certidões de Situação Jurídica atualizadas na véspera da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda.

Risco 2: Pendências Tributárias/Patrimoniais perante a União (Laudêmio/SPU)

Ação Mitigadora Adotada: Inclusão de obrigação expressa no Termo de Referência quanto a condicionar o pagamento de 90% do valor após a lavratura da escritura pública.

Risco 3: Fragmentação Registral e Inviabilidade de Unificação Arquitetônica

Ação Mitigadora Adotada: Pactuação em reuniões formais (Atas de 24/02, 02/03 e 05/03/2026) impondo aos vendedores o dever de promover e custear a unificação e o remembramento cartorário das Quadras 114 e 115 perante o 1º RGI.

Risco 4: Inadimplemento Contratual ou Impossibilidade de Registro Definitivo

Ação Mitigadora Adotada: Adoção de sistemática de pagamento fracionado (Sinal de 10% após a assinatura do instrumento, condicionados à apresentação e verificação da documentação exigida e Saldo Remanescente de 90% somente após a efetiva averbação do registro de propriedade no Cartório de Imóveis em nome da Defensoria Pública - TR, Item 9).

7.2. Avaliação de Suficiência dos Controles pelo DCI

Sob a perspectiva deste Departamento de Controle Interno, a estrutura de gestão de riscos desenhada para a contratação mostra-se robusta, proporcional ao vulto da operação e juridicamente adequada. A opção por reter 90% do valor da aquisição até a efetiva conclusão da transferência imobiliária e do remembramento em nome da DPE/MA mitiga o risco de dano ao Erário por inexecução contratual.

Recomenda-se, contudo, como medida de reforço de governança, que a portaria de designação do Gestor e Fiscais do Contrato (previstos no DFD - ID 0366059) preveja expressamente o acompanhamento quinzenal dos trâmites perante a SPU e o 1º RGI, assegurando o cumprimento do cronograma de transferência dentro do prazo de vigência contratual de 12 meses.

III – CONCLUSÃO

Ante o exposto, este Departamento de Controle Interno conclui que o procedimento administrativo para a aquisição direta por Inexigibilidade de Licitação (Art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021) das Quadras nº 114 e 115 (10.617,00 m²) encontra-se devidamente motivado, alinhado ao planejamento estratégico institucional, amparado em avaliação técnica de mercado e com elementos suficientes para demonstrar, em princípio, a compatibilidade econômica do preço e a vantajosidade da operação.

Em vista disso, este DCI emite PARECER FAVORÁVEL AO PROSSEGUIMENTO DA CONTRATAÇÃO, recomendando o envio dos autos à Comissão de Contratação para procedimentos relativos a publicação do termo de inexigibilidade, com a consequente publicação.

Paralelamente, por cautela, ao atendimento das seguintes ressalvas e providências instrutórias finais antes da celebração do contrato e lavratura da escritura:

1) Juntada de Certidões atualizadas dos Vendedores: Cível, Criminal, Trabalhista, Protestos e CND Federal/Estadual/Municipal dos vendedores;

2) Considerando que não consta nos autos até o momento a minuta do contrato, que os setores competentes providenciem a inserção de cláusula contratual expressa que vincule a liberação do pagamento do saldo de 90% (R\$ 12.698.993,70) à prévia apresentação, a expensas dos vendedores, da Certidão Autorizativa de Transferência (CAT/SPU) e do registro do remembramento das Quadras 114 e 115 averbado na matrícula perante o 1º RGI.

3) Atenção especial quanto ao prazo para publicação do termo de inexigibilidade, nos termos do art. 74, V, da Lei 14.133/2021, bem como do instrumento de contrato, na imprensa oficial e PNCP.

É o parecer que ora se submete a apreciação da Autoridade Superior. S.M.J.

São Luís/MA, 17 de agosto de 2026.



Documento assinado eletronicamente por **Antonio Felipe Araújo Ribeiro, Chefe do Departamento de Controle Interno**, em 17/08/2026, às 12:12, 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 **0417088** e o código CRC **D049914F**.



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 / Tipo

0002080.110000948.0.2026 / Compras: Contratação Direta /Inexigibilidade

Especificação / Interessado

Abertura de procedimento administrativo visando à aquisição de terreno - Sede Renascença / Gabinete da Defensoria Geral

DETALHAMENTO DE VALORES

Valor

R\$ 14.109.993,00

Observações (se houver): ____

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

Cristiane Marques Mendes
Defensora Pública-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 -

0419958v1



Documento assinado eletronicamente por **Cristiane Marques Mendes, Defensora Pública-Geral do Estado do Maranhão**, em 20/08/2026, às 16:27, 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 **0419958** e o código CRC **E7475CDC**.



DEFENSORIA PÚBLICA
do Estado do Maranhão

TERMO DE RATIFICAÇÃO

TERMO DE RETIFICAÇÃO DO ATO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 22/2026 - PROCESSO SEI Nº: 0002080.110000948.0.2026-DPE/MA

A **Defensoria Pública do Estado do Maranhão**, no uso de suas atribuições legais, resolve **RETIFICAR** o Ato de Inexigibilidade de Licitação original, considerando o que consta nos autos do processo em epígrafe e conforme disposições a seguir:

OBJETO ORIGINAL: 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, 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.

ONDE SE LÊ:

“(…) no valor global de R\$ de R\$ 14.104.331,46 (catorze milhões, cento e quatro mil, trezentos e trinta e um reais e quarenta e seis centavos)

LEIA-SE:

“O valor total da presente contratação passa a ser de **R\$14.109.993,00 (quatorze milhões, cento e nove mil, novecentos e noventa e três reais)**, correspondente à área total retificada para 10.617,00 m², mantendo-se inalterado o valor do metro quadrado avaliado.”

ONDE SE LÊ:

“**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.”

LEIA-SE:

“Pagamento: O pagamento observará as disposições estabelecidas no respectivo contrato”

JUSTIFICATIVA:

A presente retificação faz-se necessária em razão da readequação da área do imóvel, decorrente da correção de erro material de medição, com a consequente adequação do preço ao real dimensionamento do terreno. A alteração limita-se à correção da área do imóvel e à atualização do valor da contratação, permanecendo inalteradas as demais características do bem e os requisitos que fundamentam a inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

O presente termo entrará em vigor na data de sua assinatura, devendo ser publicado no Diário Oficial e divulgado no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) para fins de eficácia e transparência.

Cristiane Marques Mendes
Defensora Pública-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> / cpldpe@ma.def.br -

0420145v1



Documento assinado eletronicamente por **Cristiane Marques Mendes, Defensora Pública-Geral do Estado do Maranhão**, em 21/08/2026, às 10:21, 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 **0420145** e o código CRC **DDD83DDE**.



DEFENSORIA PÚBLICA
do Estado do Maranhão

OFÍCIO

Ofício nº 070/2026-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 RETIFICAÇÃO DO ATO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. Processo SEI nº 0002080.110000948.0.2026-DPE/MA.

Cordiais saudações,

São Luís, 21 de agosto 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 - /

0420273v1



Documento assinado eletronicamente por **Anunciação de Maria C. Barbosa, Chefe da Comissão Permanente de Contratação**, em 21/08/2026, às 13:07, 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 **0420273** e o código CRC **537EF195**.



DEFENSORIA PÚBLICA
do Estado do Maranhão

EXTRATO

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO

EXTRATO DE RETIFICAÇÃO DO ATO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. Processo SEI nº 0002080.110000948.0.2026-DPE/MA. A DPEMA, através de sua Comissão Permanente de Contratação, torna pública a retificação da inexigibilidade de licitação, cujo objeto é a Aquisição de Imóveis destinados à ampliação da sede da DPE/MA. Retifica-se a publicação do dia 22.05.2026, constante do Diário Oficial, Caderno Terceiros, Vol. 50, nº 092, 2026, nos seguintes termos: Onde se lê: “medindo o total de 10.612,74 m²”; Leia-se: “medindo o total de 10.617,00 m²”. Onde se lê: “valor global de R\$ 14.104.331,46”; Leia-se: “valor global de R\$ 14.109.993,00”. Permanecem inalteradas as demais disposições da publicação. Data Assinatura Retificação: 21.09.2026 - Cristiane Marques Mendes-Defensora Pública-Geral do Estado. CPC/DPE.

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 -

0420267v1



Documento assinado eletronicamente por **Anunciação de Maria C. Barbosa, Chefe da Comissão Permanente de Contratação**, em 21/08/2026, 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 **0420267** e o código CRC **02AE0D89**.

Resumo da Contratação

Visualize Os Dados De Uma Contratação

Editar contratação

Divulgar a contratação

Execução da Contratação: 453747 - 22/2026



Dados Básicos da Contratação ^

Número do Processo

0002080.110000948.0.2026

Tipo de Contratação

Inexigibilidade de licitação

Compra SRP

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

Categoria

Bens

Moeda

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.

Dados Adicionais da Contratação

Endereço do Processo Eletrônico

A instituição possui processo eletrônico?
Sim

Endereço eletrônico do processo
<https://sei.ma.def.br>

Recurso orçamentário da Contratação

Tipo de Recurso
Estadual

Lista de Materiais e/ou Serviços Incluídos

Item: 1 Imóvel
Código: 614552
<apelido>
Quantidade Total: 1
Unidade Fornecimento: Unidade
Valor Estimado (unitário): R\$ 14.109.993,0000

Situação: Em Alteração

Artefatos vinculados

Atenção. Nenhum artefato foi vinculado.

Anexos

Nome do arquivo	Tipo	Data	Tama
SEI_0366451_TR___Termo_de_Referencia.pdf	Termo de Referência	20/05/2026	134.98
SEI_0366059_DFD___Documento_de_Formalizacao_da_Demanda.pdf	DFD	20/05/2026	83.86
Mapa.Risco.pdf	Mapa de Riscos	20/05/2026	87.012
Outros Documentos LAudo.Proposta.Dotacao. Parecer Juridico e Analise DCI.pdf	Outros	20/05/2026	7296.0

Nome do arquivo	Tipo	Data	Tama
SEI_0366052_ETP___Estudo_Tecnico_Preliminar.pdf	Estudo Técnico Preliminar	20/05/2026	102.89
Novo Parecer Analise ALteracao Area do Terreno.pdf	Outros	21/08/2026	78.139
Novo. Documento_de_Formalizacao_da_Demanda.pdf	Outros	21/08/2026	83.756
Novo.Termo_de_Referencia.pdf	Outros	21/08/2026	152.49
Novo. Estudo_Tecnico_Preliminar.pdf	Outros	21/08/2026	888.8
Nova Dotacao Orcamentaria.pdf	Outros	21/08/2026	265.2

<< < 1 2 > >>

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
974.797.053-87	CRISTIANE MARQUES MENDES	Autoridade competente

Divulgar a contratação



Acesso à Informação



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.

[Home](#) > [Editais](#)

Ato que autoriza a Contratação Direta nº 22/2026



Última atualização 21/08/2026

[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: Estadual

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 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... [Continuar Lendo >](#)

VALOR TOTAL ESTIMADO DA COMPRA R\$ 14.109.993,00	VALOR TOTAL HOMOLOGADO DA COMPRA R\$ 14.109.993,00
--	--

Itens	Arquivos	Atas de Registro de Preço	Contratos/Empenhos	Histórico
Nome ↕				Data/Hora de Inclusão ↕

Proposta Atualizada.pdf	21/08/2026 - 11:46:12
Nova. Analise_de_Regularidade.pdf	21/08/2026 - 11:46:13
Termos de Retificacao e Ratificacao da Inexigibilidade.pdf	21/08/2026 - 11:46:14
Deliberacao Autorizo..pdf	21/08/2026 - 11:46:14

Exibir: 5 11-14 de 14 itens

Página: 3

< 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 correitude 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)

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



Detalhes do Procedimento Contratação

Informação aceita

EXPORTAR PDF

IDENTIFICAÇÃO

CNPJ PROCEDIMENTO
00820295000142COD. UO
081010ID PROCEDIMENTO
IN900172026DPEMAID DA CONTRATAÇÃO PNCP
00820295000142-1-000032/2026PROCEDIMENTO
90017 / 2026TIPO 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 14.133/2021CRITÉRIO
1FINALIDADE
2REGIME EXECUÇÃO
9CPF DA AUTORIDADE
97479705387

DATAS E PRAZOS

PUBLICAÇÃO
21/08/2026

SESSÃO

VALORES

VALOR ESTIMADO
R\$ 14.109.993,00

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

DOCUMENTAÇÃO

FECHAR



Detalhes do Procedimento Contratação

Informação aceita

EXPORTAR PDF

IDENTIFICAÇÃO

CNPJ PROCEDIMENTO
00820295000142COD. UO
081010ID PROCEDIMENTO
IN900172026DPEMAID DA CONTRATAÇÃO PNCP
00820295000142-1-000032/2026PROCEDIMENTO
90017 / 2026TIPO 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 14.133/2021CRITÉRIO
1FINALIDADE
2REGIME EXECUÇÃO
9CPF DA AUTORIDADE
97479705387

DATAS E PRAZOS

PUBLICAÇÃO
21/08/2026

SESSÃO

VALORES

VALOR ESTIMADO
R\$ 14.109.993,00

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

DOCUMENTAÇÃO

FECHAR

Relatório - Procedimento Contratação

Status do Objeto: Informação aceita

CNPJ Procedimento	00820295000142
Cod. UO	081010
Id Procedimento	IN900172026DPEMA
ID da Contratação Pncp	00820295000142-1-000032/2026
Número do Procedimento	90017
Ano do Procedimento	2026
Tipo de Procedimento	IN
Número do Processo	0002080.110000948.0.
Ano do Processo	2026
Data Publicação	21/08/2026
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	97479705387
Data Sessão	
Valor Estimado	R\$ 14.109.993,00

Solicitação de orientação – Retificação do procedimento IN900112026DPEMA

2 mensagens

Eduardo Farias <fariaseduardo19@gmail.com>

21 de agosto de 2026 às 12:58

Para: Adilson <Setin@tcema.tc.br>

Prezados,

Solicitamos orientação quanto aos procedimentos a serem adotados no sistema SINC-Contrata em relação ao procedimento de contratação direta **IN900112026DPEMA**, devidamente cadastrado, finalizado e aceito pelo TCE/MA, conforme comprovante anexo.

Após a finalização, verificou-se a necessidade de correção de erro material referente à área do imóvel e ao respectivo valor da contratação, sendo elaborado **Termo de Retificação** para adequação dos dados. A alteração consiste, principalmente, na atualização da área para **10.617,00 m²** e do valor global para **R\$ 14.109.993,00**, mantendo-se inalteradas as demais características e condições da contratação.

Diante disso, solicitamos orientação sobre **como proceder no SINC-Contrata para registrar a referida retificação**, considerando que o procedimento original já foi finalizado e aceito pelo sistema. Especificamente, gostaríamos de saber se é possível realizar a alteração no procedimento já finalizado ou se existe procedimento específico para inclusão/atualização dessas informações.

Informamos, ainda, que **um novo procedimento já foi cadastrado no sistema com as informações retificadas**. Nesse sentido, solicitamos orientação quanto à possibilidade de **exclusão desse novo cadastro**, mantendo-se o procedimento original **IN900112026DPEMA**, ou se o correto é prosseguir com o novo procedimento, a fim de evitar duplicidade de registros no SINC-Contrata.

Encaminhamos, em anexo, o comprovante de finalização e aceitação do procedimento **IN900112026DPEMA**. Aguardamos orientação quanto ao procedimento adequado.

Atenciosamente,

Raimundo Eduardo da Silva Farias

Comissão Permanente de Contratação – CPC

Defensoria Pública do Estado do Maranhão – DPE/MA

2 anexos**Sinc - Contrata- Procedimento Inex.pdf**

762K

**Sinc - Contrata- Definitivo.pdf**

1070K

Adilson <setin@tcema.tc.br>

25 de agosto de 2026 às 09:23

Para: Eduardo Farias <fariaseduardo19@gmail.com>

Bom dia!

Apresento a Vossa Senhoria a resposta do setor responsável ao seu questionamento:

retificação no sistema é feito apagando e incluindo, novamente, com as informações corretas.

Não pode ter o mesmo procedimento cadastrado mais de uma vez que acarretará em duplicidade da informação.

ATENÇÃO: As informações contidas neste e-mail, incluindo seus anexos, podem ser restritas apenas à pessoa ou entidade para a qual foi endereçada. Se você não é o destinatário ou a pessoa responsável por encaminhar esta mensagem ao destinatário, você está, por meio desta, notificado que não deverá rever, retransmitir, imprimir, copiar,

usar ou distribuir esta mensagem ou quaisquer anexos. Caso você tenha recebido esta mensagem por engano, por favor, contate o remetente imediatamente e em seguida apague esta mensagem de seu computador ou de qualquer outro banco de dados.

ATENÇÃO: "Ao acessar as informações e documentos constantes neste e-mail, deve-se, necessariamente, observar as restrições quanto ao compartilhamentos e vedações, bem como as medidas de controle definidas na Lei 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados).

[Texto das mensagens anteriores oculto]



Início

Enviar Arquivos

Gerenciar

Linhas

Ser

Alt

ENTIDADE ATUAL

DEFENSORIA PUBLICA DO ESTADO DO MARANHÃO (DPE/MA)-Est...

ID: 3494 CNPJ: 00820295000142 Cód.UO: 081010

Permissões: VISUALIZAR, INCL...

Detalhes do Resultado

✓ Informação aceita

EXPORTAR PDF

IDENTIFICAÇÃO DO PROCEDIMENTO

CNPJ PROCEDIMENTO
00820295000142

COD. UO
081010

ID PROCEDIMENTO
IN900172026DPEMA

DETALHES DO RESULTADO

TIPO RESULTADO
1

CPF AUTORIDADE
97479705387

DATA HOMOLOGAÇÃO
21/08/2026

VALORES

VALOR
R\$ 14.109.993,00

DOCUMENTAÇÃO ENVIADA

Nenhum documento anexo encontrado para este resultado.

FECHAR

CNPJ Procedimento	Cod.UO	ID Procedimento	Tipo Resultado	Data Homologação	CPF Autoridade
00820295000142	081010	IN900172026DPEMA	1	2026-08-21	97479705387
00820295000142	081010	AA002/2026	1	2026-08-18	97479705387
00820295000142	081010	IN900162026DPEMA	1	2026-08-18	97479705387
00820295000142	081010	PE030/2026DPEMA	1	2026-08-07	97479705387

Sair do Sistema



go 25 da Lei Federal nº 8.666/1993. **RATIFICAÇÃO:** Antônio da Cruz Filgueira Júnior, 19/08/2026 São Luís (MA), aos dezoito dias do mês de agosto de dois mil e vinte e seis. SEINC Atenciosamente, **Brendo Eneas de Melo Almeida** Presidente da Comissão Setorial de Licitação.

SECRETARIA DE ESTADO DA CULTURA

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/2026/SECMA/PNAB FOMENTO MULTILINGUAGENS A SECRETARIA DE ESTADO DA CULTURA, por meio da Comissão Setorial de Licitação (CSL/SECMA), conforme julgamento da Comissão de Seleção (Pareceristas), torna público o RESULTADO FINAL (ETAPA DE HABILITAÇÃO) DO EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/2026/SECMA/PNAB FOMENTO MULTILINGUAGENS Segue em anexo a lista completa para consulta, a mesma ficará disponível no site eletrônico: https://secmaeditais.prosas.com.br/edital?edital_id=17724, bem como na plataforma de inscrição São Luís (MA), 21 de Agosto de 2026. **HYAGO LEANDRO MORAES CUNHA** Presidente da Comissão Setorial de Licitação – CSL/MA Secretaria de Estado da Cultura do Estado Maranhão – SECMA.

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 003/2026/SECMA/PNAB PARA CONCESSÃO DE BOLSAS CULTURA VIVA A MESTRAS E MESTRES DAS CULTURAS TRADICIONAIS E POPULARES COM RECURSOS DA POLÍTICA NACIONAL ALDIR BLANC DE FOMENTO À CULTURA (LEI Nº 14.399/2022) A SECRETARIA DE ESTADO DA CULTURA, através da comissão setorial de licitação- CSL- SECMA, torna publico o Edital que será divulgado em página do sítio eletrônico oficial da Secretaria de Estado da Cultura – SECMA (<https://www.cultura.ma.gov.br/>), no diário oficial do Estado do Maranhão, Diário Oficial da União e Jornal de Grande Circulação, A inscrição do proponente, por meio do preenchimento do formulário de inscrição online, no link a ser indicado no site da SECMA, disponível em: <https://www.cultura.ma.gov.br/programas-ou-campanhas/aldir-blanc-2024>. O objeto do presente instrumento É A CONCESSÃO DE BOLSAS CULTURA VIVA PARA MESTRAS E MESTRES DAS CULTURAS TRADICIONAIS E POPULARES, DESTINADAS EXCLUSIVAMENTE A PESSOAS FÍSICAS QUE, VINCULADAS AO MENOS UM PONTO OU PONTÃO DE CULTURA, DESENVOLVAM ATIVIDADES CULTURAIS QUE COLABOREM PARA AS FINALIDADES DA PNCV. São Luís (MA), 26 de Maio de 2026. **HYAGO LEANDRO MORAES CUNHA Presidente da Comissão Setorial de Licitação – CSL/MA Secretaria de Estado da Cultura do Estado Maranhão – SECMA.**

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO

EXTRATO DE RETIFICAÇÃO DO ATO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. Processo SEI nº 0002080.11000948.0.2026-DPE/MA. A DPEMA, através de sua Comissão Permanente de Contratação, torna pública a retificação da inexigibilidade de licitação, cujo objeto é a Aquisição de Imóveis destinados à ampliação da sede da DPE/MA. Retifica-se a publicação do dia 22.05.2026, constante do Diário Oficial, Caderno Terceiros, Vol. 50, nº 092, 2026, nos seguintes termos: Onde se lê: “medindo o total de 10.612,74 m²”; Leia-se: “medindo o total de 10.617,00 m²”. Onde se lê: “valor global de R\$ 14.104.331,46”; Leia-se: “valor global de R\$ 14.109.993,00”. Permanecem inalteradas as demais disposições da publicação. Data Assinatura Retificação: 21.09.2026 - Cristiane Marques Mendes-Defensora Pública-Geral do Estado. CPC/DPE.

FUNDAÇÃO DE ATENDIMENTO SOCIOEDUCATIVO DO MARANHÃO - FASE/MA

AVISO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO DISPENSA LICITAÇÃO Nº001/2026 – FASE/MA PROCESSO ADMINISTRATIVO FASE-MA.02185/2026 A Fundação de Atendimento Socioeducativo do Maranhão- FASE/MA, torna público que fará realizar, na

forma da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, Decreto Estadual nº 38.425 de 20 de julho de 2023, alterado pelo Decreto Estadual nº 38.479 de 15 de agosto de 2023, Lei Estadual nº 9.529, de 23 de dezembro de 2011, da Lei Estadual nº 10.403, de 29 de dezembro de 2015, da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006 e demais normas regulamentares pertinentes à espécie, na modalidade **Dispensa** na forma **Eletrônica**, com critério de julgamento **Menor Preço**, objetivando a **Contratação de empresa especializada no fornecimento de Pães para às Unidades de Timon-MA**, conforme as condições, especificações e quantitativos discriminados no Termo de Referência a partir do **dia 26/08/2026, às 8h00min (horário de Brasília)**, através do uso de recursos de tecnologia da informação, no site www.compras.ma.gov.br. São Luís, 21 de agosto de 2026. **Sorimar Saboia Amorim** Presidente a Fundação de Atendimento Socioeducativo do Maranhão- FASE/MA.

AVISO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO DISPENSA LICITAÇÃO Nº002/2026 – FASE/MA PROCESSO ADMINISTRATIVO FASE-MA.1906/2026 A Fundação de Atendimento Socioeducativo do Maranhão- FASE/MA, torna público que fará realizar, na forma da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, Decreto Estadual nº 38.425 de 20 de julho de 2023, alterado pelo Decreto Estadual nº 38.479 de 15 de agosto de 2023, Lei Estadual nº 9.529, de 23 de dezembro de 2011, da Lei Estadual nº 10.403, de 29 de dezembro de 2015, da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006 e demais normas regulamentares pertinentes à espécie, na modalidade **Dispensa na forma **Eletrônica**, com critério de julgamento **Menor Preço**, objetivando a **Contratação de empresa especializada no fornecimento de Gás para Unidade de Timon-MA**, conforme as condições, especificações e quantitativos discriminados no Termo de Referência a partir do **dia 26/08/2026, às 8h00min (horário de Brasília)**, através do uso de recursos de tecnologia da informação, no site www.compras.ma.gov.br. São Luís, 21 de agosto de 2026. **Sorimar Saboia Amorim** Presidente a Fundação de Atendimento Socioeducativo do Maranhão- FASE/MA.**

EMPRESA MARANHENSE DE SERVIÇOS HOSPITALARES - EMSERH

AVISO DE LICITAÇÃO LICITAÇÃO PRESENCIAL Nº 123/2026 -CL/EMSERH PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2026.11021 5.01205– EMSERH OBJETO: Contratação de empresa especializada na prestação de serviços de saúde em cirurgia geral, para atender a demanda do Hospital de Pedreiras. **CRITÉRIO DE JULGAMENTO:** MENOR PREÇO POR LOTE. **DATA DA ABERTURA:** 21/09/2026 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 csf.emserh.ma@gmail.com e/ou francimara.emserh@gmail.com, ou pelo Telefone (98) 3235-7333. São Luís (MA), 21 de agosto de 2026. **Francimara Marques Leite** Agente de Licitação da CL/EMSERH Matrícula nº 14.506.

AVISO DE LICITAÇÃO LICITAÇÃO ELETRÔNICA Nº 143/2026 -CL/EMSERH PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2026.11021 5.13335– EMSERH OBJETO: Contratação de empresa especializada para o fornecimento de Televisores com os respectivos suportes, visando atender às necessidades da SEDE E ANEXOS DA EMSERH e CAHOSP. **CRITÉRIO DE JULGAMENTO:** MENOR PREÇO POR LOTE **DATA DA ABERTURA:** 09/09/2026 às 09h00min, horário de Brasília-DF. **Local de Realização:** www.licitacoes-e2.bb.com.br Edital e demais informações disponíveis em www.emserh.ma.gov.br e www.licitacoes-e2.bb.com.br. Licitação nº {1099417} Informações adicionais serão prestadas na CL/EMSERH localizada,



DEFENSORIA PÚBLICA
do Estado do Maranhão

DESPACHO

CPC / Comissão Permanente de Contratação

DESTINATÁRIO

Segunda Subdefensoria Pública do Estado,

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

Certificamos o cumprimento das exigências de transparência e publicidade, com o encaminhamento do extrato de retificação do ato de inexigibilidade ao DOE/MA e a validação das informações no SINC-Contrata (TCE-MA). O procedimento também foi finalizado no Compras.gov.br, conforme layouts anexos.

Aguardamos a edição do DOE/MA de **26/08/2026** para juntada do extrato e posterior finalização dos registros no TCE/MA.

Encaminhe-se os autos para continuidade dos trâmites.

São Luís-MA, em **21 de agosto de 2026**.

Raimundo Eduardo da Silva Farias
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 - /

0420365v1



Documento assinado eletronicamente por **Raimundo Eduardo da Silva Farias, Assessor Sênior**, em 21/08/2026, às 14:02, 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 **0420365** e o código CRC **ECB67B3D**.



Início

Enviar Arquivos

Gerenciar

Linhas

Ser

Alt



ENTIDADE ATUAL

DEFENSORIA PUBLICA DO ESTADO DO MARANHÃO (DPE/MA)-Est...

ID: 3494 CNPJ: 00820295000142 Cód.UO: 081010

Exercício: 2026

Permissões: VISUALIZAR, INCL...

Detalhes do Resultado



✓ Informação aceita

EXPORTAR PDF

IDENTIFICAÇÃO DO PROCEDIMENTO

CNPJ PROCEDIMENTO

00820295000142

COD. UO

081010

ID PROCEDIMENTO

IN900172026DPEMA

DETALHES DO RESULTADO

TIPO RESULTADO

1

CPF AUTORIDADE

97479705387

DATA HOMOLOGAÇÃO

21/08/2026

VALORES

VALOR

R\$ 14.109.993,00

DOCUMENTAÇÃO ENVIADA

NOME DOCUMENTO	TAMANHO	DATA ENVIO	AÇÕES
resultado_IN900172026DPEMA_SEI_0002080.110000948.0.2026_5e229bac-a12f-478c-b587-99ad5db2fb25.pdf	81.46 MB	26/08/2026 09:33:57	

FECHAR

CNPJ Procedimento	Cod.UO	ID Procedimento	Tipo Resultado	Data Homologação	CPF Autoridade
00820295000142	081010	IN900172026DPEMA	1	2026-08-21	97479705387
00820295000142	081010	AA002/2026	1	2026-08-18	97479705387
00820295000142	081010	IN900162026DPEMA	1	2026-08-18	97479705387
00820295000142	081010	PE030/2026DPEMA	1	2026-08-07	97479705387

Sair do Sistema

Relatório - Resultado

Status do Objeto: Informação aceita

Identificação do Procedimento	
CNPJ Procedimento	00820295000142
Cod. UO	081010
Id Procedimento	IN900172026DPEMA
Detalhes do Resultado	
Tipo Resultado	1
Data Homologação	21/08/2026
Cpf Autoridade	97479705387
Valores	
Valor	R\$ 14.109.993,00
Documentação Enviada	
resultado_IN900172026DPEMA_SEI_0002080.110000948.0.2026_5e229bac-a12f-478c-b587-99ad5db2fb25.pdf	Enviado em: 26/08/2026 09:33:57