



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO ESTADO DO MARANHÃO – CREA-MA  
Av. dos Holandeses, Quadra 35, Lote 08 - Calhau, São Luís/MA. CEP 65071-380 • Fone: 2106-8300  
Home Page: [www.creama.org.br](http://www.creama.org.br), [gabiente@creama.org.br](mailto:gabiente@creama.org.br)

## **TERMO DE REFERÊNCIA**

**Protocolo: 2959223/2026**

**Setor Demandante: Departamento de Inspetorias-DEPIN**

**Objeto:**

**Locação de imóvel a fim de instalar a Inspetoria do CREA-MA no município de Bacabal/MA.**

**Equipe de planejamento da contratação:**

Marisa Vieira da Silva

Eudes Santos Pinheiro



## Sumário

### Sumário

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO .....	3
2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO. .....	3
3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO .....	4
4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO .....	7
5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO .....	8
6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO .....	9
7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO.....	12
8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E FORMA DE FORNECIMENTO.....	14
9. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO .....	17
10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.....	18
11. FORMALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO. ....	18
12. OBRIGAÇÃO DO LOCATÁRIO .....	18
13. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR.....	19
14. RESPONSÁVEL PELA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO .....	20
15. APROVAÇÃO E ASSINATURA .....	20



## TERMO DE REFERÊNCIA

Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021

### 1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

**1.1.** O presente Termo de Referência tem por objeto a locação de imóvel urbano localizado na **Av. Barão do Rio Branco, nº 80, sala 03, no município de Bacabal/MA**, devidamente registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis, Livro nº 02, sob a Matrícula nº 754, destinado a uso não residencial, com a finalidade específica de abrigar a Inspeção do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Maranhão – CREA-MA naquele município.

**1.2.** A contratação será realizada por meio de **inexigibilidade de licitação**, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, em razão da inviabilidade de competição, considerando que o imóvel selecionado apresenta características específicas de localização, estrutura e adequação funcional que atendem integralmente às necessidades da Administração.

**1.3.** A presente contratação observará as condições, especificações e exigências estabelecidas neste Termo de Referência, bem como as demais disposições legais e normativas aplicáveis.

### 2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO.

A presente contratação fundamenta-se na necessidade de garantir condições adequadas para o funcionamento da Inspeção do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Maranhão – CREA-MA no município de Bacabal/MA, em observância ao interesse público e aos princípios da eficiência, continuidade e qualidade na prestação dos serviços públicos.

Atualmente, o imóvel utilizado pela Inspeção apresenta inadequações estruturais e operacionais que comprometem o pleno desempenho das atividades institucionais. Dentre as principais deficiências identificadas, destacam-se problemas nas instalações elétricas, falhas no sistema hidrossanitário, desgastes estruturais e condições inadequadas de uso,



os quais impactam diretamente a segurança, o conforto e a produtividade de servidores e usuários.

Tais limitações afetam negativamente a qualidade do atendimento prestado à sociedade, dificultando a execução eficiente das atividades administrativas e técnicas do CREA-MA, além de comprometer a imagem institucional do órgão. Nesse contexto, a permanência no imóvel atual revela-se incompatível com as necessidades operacionais da unidade e com os padrões exigidos para a adequada prestação do serviço público.

Dessa forma, a locação de um novo imóvel que atenda aos requisitos de infraestrutura, acessibilidade, segurança e funcionalidade mostra-se indispensável para assegurar melhores condições de trabalho, otimizar os processos internos e proporcionar atendimento mais eficiente aos profissionais registrados e à população em geral.

A contratação encontra respaldo na Lei nº 14.133/2021, sendo precedida de Estudo Técnico Preliminar que demonstrou a viabilidade da solução proposta, bem como a inexistência de alternativas que atendam de forma equivalente às necessidades da Administração, evidenciando, assim, a adequação da medida sob os aspectos técnico, operacional e econômico.

### 3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO

**3.1.** A solução proposta consiste na **locação de imóvel urbano** situado na **Av. Barão do Rio Branco, nº 80, sala 03, no município de Bacabal/MA**, destinado ao funcionamento da Inspeção do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Maranhão – CREA/MA, visando ao atendimento das demandas institucionais da Administração.

#### **3.2. Análise de alternativas e justificativa da solução adotada.**

A definição da solução adotada foi precedida de análise técnica realizada no âmbito do Estudo Técnico Preliminar, ETP, no qual foram avaliadas as alternativas disponíveis para atendimento da necessidade institucional.

Conforme demonstrado no ETP, foram consideradas as seguintes alternativas:

- a) locação de imóvel;
- b) aquisição de imóvel edificado;
- c) construção de sede própria.



A alternativa de **aquisição de imóvel edificado** mostrou-se inadequada, em razão da inexistência, no mercado local, de imóveis que atendam integralmente aos requisitos técnicos e operacionais da Administração, além da necessidade de adaptações estruturais relevantes, com impacto negativo na economicidade.

A alternativa de **construção de sede própria**, embora permita total adequação às necessidades institucionais, demanda elevado investimento inicial, além de prazo prolongado para elaboração de projetos, licenciamento e execução da obra, tornando-se inviável no curto prazo diante da necessidade imediata de funcionamento da unidade.

Dessa forma, a **locação de imóvel** apresentou-se como a solução mais vantajosa, por possibilitar:

- ✓ utilização imediata do espaço físico;
- ✓ menor impacto orçamentário inicial;
- ✓ maior celeridade na implantação da unidade;
- ✓ flexibilidade administrativa.

Ressalta-se que a análise comparativa evidenciou a **limitação do mercado imobiliário local**, inexistindo imóveis que atendam simultaneamente a todos os requisitos definidos pela Administração, reforçando a adequação da solução adotada.

Assim, a escolha pela locação mostra-se tecnicamente justificada, em conformidade com os princípios da eficiência, economicidade e interesse público previstos na Lei nº 14.133/2021.

### 3.3. Características do imóvel

O imóvel apresenta dimensões e características compatíveis com a finalidade pretendida, destacando-se:

- ✓ Área total do terreno: **941,56 m<sup>2</sup>**;
- ✓ Área construída: **1.028,22 m<sup>2</sup>**;
- ✓ Área da sala destinada à locação: **45,00 m<sup>2</sup>**;
- ✓ Estrutura física em bom estado de conservação;
- ✓ Instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento;
- ✓ Condições adequadas de ventilação, iluminação e segurança;



- ✓ Existência de áreas comuns e possibilidade de estacionamento;
- ✓ Regularidade junto aos órgãos competentes.

### 3.4. Ciclo de vida da solução

No que se refere ao ciclo de vida do objeto, a solução contempla:

- ✓ **Formalização da locação:** celebração do contrato com o proprietário, com verificação documental e regularidade jurídica;
- ✓ **Implantação:** adequação do espaço, quando necessário, para instalação da unidade administrativa;
- ✓ **Operação:** utilização contínua do imóvel para atendimento ao público e desenvolvimento das atividades institucionais;
- ✓ **Manutenção:** responsabilidade da Administração quanto à conservação do espaço durante a vigência contratual;
- ✓ **Encerramento contratual:** devolução do imóvel ao final do contrato, nas condições pactuadas, ou eventual prorrogação conforme interesse público.

### 3.5. Especificação do objeto

O objeto compreende a locação de **sala comercial com área aproximada de 45,00 m<sup>2</sup>**, inserida em imóvel urbano localizado em área consolidada do município de Bacabal/MA, com:

- ✓ acesso facilitado;
- ✓ infraestrutura básica disponível;
- ✓ aptidão para funcionamento de unidade administrativa;
- ✓ condições adequadas para atendimento ao público

### 3.6. Conclusão

- ✓ Dessa forma, a solução adotada assegura:
- ✓ maior eficiência administrativa;
- ✓ racionalização dos recursos públicos;
- ✓ celeridade na implantação da unidade;
- ✓ melhoria na prestação dos serviços à sociedade.



Tudo em conformidade com os princípios da **eficiência, economicidade e interesse público**, previstos na Lei nº 14.133/2021.

#### 4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A escolha do imóvel a ser locado deverá observar critérios técnicos e operacionais que garantam condições adequadas de funcionamento da Inspeção do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Maranhão – CREA-MA no município de Bacabal/MA.

Os requisitos mínimos para a contratação são os seguintes:

**Localização:** O imóvel deverá estar situado preferencialmente em áreas com características de centralidade e fácil acesso à população, tais como os bairros Centro, Setor Comercial, Bacabal Velho, Vila São João, Bacabal Novo, Barão do Rio Branco ou em outras localidades com perfil urbano semelhante, que favoreçam a acessibilidade e a visibilidade institucional.

- ✓ **Dimensão do imóvel:** O imóvel deverá possuir área mínima aproximada de 40 m<sup>2</sup>, garantindo espaço suficiente para a instalação das atividades administrativas, área de atendimento ao público e demais necessidades operacionais da unidade.
- ✓ **Topografia do terreno:** imóvel deverá estar localizado em terreno com topografia predominantemente plana, de modo a facilitar o acesso de usuários e servidores, bem como a circulação interna e externa no local.
- ✓ **Condições ambientais e de segurança:** O imóvel não poderá estar situado em áreas sujeitas a riscos ambientais, tais como inundações, alagamentos, deslizamentos ou quaisquer outras condições que possam comprometer a segurança das pessoas, a integridade das instalações e a continuidade dos serviços prestados.

**Infraestrutura disponível:** O imóvel deverá possuir infraestrutura básica em pleno funcionamento, incluindo:

- abastecimento de água;
- rede de esgotamento sanitário ou sistema equivalente;
- fornecimento regular de energia elétrica;
- disponibilidade de serviços de telefonia e/ou internet.



- ✓ **Regularidade documental:** O imóvel deverá apresentar regularidade fundiária e documental, com registro atualizado em cartório competente, estando livre de ônus, gravames ou pendências judiciais que possam impedir ou comprometer a formalização do contrato de locação.

**Valor máximo da locação:** O valor mensal da locação deverá ser de até R\$ 3.000,00 (três mil reais), observando-se a compatibilidade com os preços praticados no mercado local e com a disponibilidade orçamentária do CREA-MA

## 5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

### 5.1. Condições de entrega:

O imóvel objeto da locação deverá ser entregue pelo locador em condições adequadas para uso imediato pela Administração, observando os seguintes requisitos:

- ✓ Estar livre, desocupado e disponível para ocupação na data de início da vigência contratual;
- ✓ Apresentar estrutura física em bom estado de conservação, sem danos que comprometam sua utilização;
- ✓ Possuir instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento;
- ✓ Dispor de condições adequadas de ventilação, iluminação e segurança;
- ✓ Estar em conformidade com as normas de acessibilidade vigentes, quando aplicáveis;
- ✓ Apresentar instalações sanitárias em condições de uso;
- ✓ Estar devidamente regularizado perante os órgãos competentes, incluindo documentação atualizada do imóvel;
- ✓ Ser entregue em condições compatíveis com as especificações estabelecidas neste Termo de Referência e no Estudo Técnico Preliminar.

A entrega do imóvel será formalizada mediante vistoria conjunta entre as partes, com a elaboração de termo de vistoria inicial, no qual serão registradas as condições físicas do imóvel no momento da entrega.

### 5.2. Início da execução;



A execução do contrato terá início a partir da assinatura do instrumento contratual e da entrega das chaves do imóvel à Administração, momento a partir do qual será considerado disponibilizado para uso.

### 5.3. Utilização do imóvel

O imóvel será utilizado exclusivamente para fins institucionais, destinados ao funcionamento da Inspeção do CREA-MA, compreendendo:

- ✓ Atendimento ao público;
- ✓ Execução de atividades administrativas;
- ✓ Realização de reuniões e atividades técnicas.

### 5.4. Manutenção do imóvel

Durante a vigência do contrato:

- ✓ Caberá ao **locador** a responsabilidade pela manutenção estrutural do imóvel, incluindo reparos decorrentes de vícios construtivos ou desgaste natural;
- ✓ Caberá à **contratante** a conservação do imóvel e a realização de pequenos reparos decorrentes do uso regular.

### 5.5. Alterações e adaptações

Eventuais adaptações internas necessárias ao funcionamento da unidade poderão ser realizadas pela contratante sem prejuízo à estrutura do imóvel.

### 5.6. Encerramento da execução

Ao término do contrato, o imóvel deverá ser devolvido nas condições normais de uso, ressalvadas as deteriorações decorrentes do uso regular, conforme vistoria a ser realizada.

## 6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

6.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.

6.3. As comunicações entre o órgão ou entidade e o Locador devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.



6.4. O órgão ou entidade poderá convocar representante da locador para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

6.5. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o CREA poderá convocar o Locador para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterà informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

### **Fiscalização**

6.6. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

### **Fiscalização Técnica**

6.7. O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, VI);

- i. O fiscal técnico do contrato anotarà no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados. (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, §1º, e Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, II);
- ii. Identificada qualquer inexecução ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, III);
- iii. O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, IV).
- iv. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprezadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, V).
- v. O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, VII).



### **Fiscalização Administrativa**

6.8. O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário (Art. 23, I e II, do Decreto nº 11.246, de 2022).

- I) Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência; (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 23, IV).

### **Gestor do Contrato**

6.9. O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, IV).

6.10. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, II).

6.11. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, III).

6.12. O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VIII).



6.13. O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, X).

6.14. O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VI).

6.15. O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

## 7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

### Recebimento

7.1. A entrega das chaves do imóvel deverá ocorrer na data de assinatura do contrato, momento em que o imóvel será disponibilizado à Administração para uso.

7.2. A entrega do imóvel será formalizada mediante **vistoria conjunta entre as partes**, com a lavratura de termo de recebimento/termo de vistoria inicial, no qual serão registradas as condições físicas do imóvel.

7.3. A contagem para fins de pagamento do aluguel terá início a partir da data de entrega das chaves, desde que o imóvel esteja em condições adequadas de uso, conforme verificado na vistoria inicial.

### Liquidação

7.4. O aluguel mensal será pago no mês subsequente ao vencido, no prazo de até 10 (dez) dias úteis a contar do recebimento, pelo Locatário, da fatura emitida pelo Locador através de depósito bancário na conta corrente indicada por este último.

7.5. Recebido o documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de dez dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período, nos termos do art. 7º, §3º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77/2022.



7.6. Para fins de liquidação, o setor competente deverá verificar se o instrumento de cobrança equivalente apresentado expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

- II) o prazo de validade;
- III) a data da emissão;
- IV) os dados do contrato e do órgão contratante;
- V) o período respectivo de execução do contrato;
- VI) o valor a pagar; e
- VII) eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

7.7. Havendo erro na apresentação da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus ao Locatário;

7.8. O Locatário deverá realizar consulta ao SICAF para: a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas no TR; b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas (INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 3, DE 26 DE ABRIL DE 2018).

7.9. Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.

7.10. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

7.11. Persistindo a irregularidade, o contratante deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.



7.12. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação junto ao SICAF.

7.13. O Locador regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

#### **Prazo de pagamento**

7.14. O pagamento será efetuado no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da finalização da liquidação da despesa, conforme seção anterior, nos termos da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77, de 2022.

#### **Forma de pagamento**

7.15. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente ou chave PIX indicados pelo contratado (Locador).

7.16. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

7.17. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

## **8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E FORMA DE FORNECIMENTO**

### **8.1. Forma de seleção**

A seleção do contratado será realizada por meio de inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, em razão da inviabilidade de competição, considerando que o imóvel escolhido apresenta características específicas de localização, estrutura e adequação funcional que atendem integralmente às necessidades da Administração.



## 8.2. Justificativa da inexigibilidade

A presente contratação será realizada por meio de inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, caput, da Lei nº 14.133/2021, em razão da inviabilidade de competição para a locação do imóvel pretendido.

A inviabilidade de competição decorre das características específicas e singulares do imóvel, especialmente no que se refere à sua localização, dimensão, configuração física e inserção em área urbana consolidada, fatores que o tornam apto ao atendimento integral das necessidades institucionais da Administração.

Após levantamento e análise do mercado imobiliário no município de Bacabal/MA, verificou-se que não existem outros imóveis disponíveis que atendam simultaneamente aos requisitos necessários para a instalação e funcionamento da Inspeção do CREA-MA, tais como:

- ✓ localização estratégica e de fácil acesso;
- ✓ adequada visibilidade institucional;
- ✓ infraestrutura urbana compatível;
- ✓ condições físicas adequadas ao atendimento ao público;
- ✓ compatibilidade com o programa de necessidades da Administração.

Ressalta-se que a escolha do imóvel não decorre de mera conveniência administrativa, mas de critérios técnicos e operacionais devidamente fundamentados, sendo este o único que reúne, de forma conjunta, as condições indispensáveis para a adequada instalação e funcionamento das atividades institucionais, especialmente no que se refere ao atendimento ao público, às atividades administrativas e ao suporte técnico.

Adicionalmente, observa-se que a Administração Pública tem adotado a inexigibilidade de licitação para contratações dessa natureza, especialmente quando se trata de locação de imóveis com características específicas e finalidade pública definida, entendimento consolidado no âmbito das contratações públicas e respaldado por práticas registradas no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP).



Dessa forma, resta devidamente caracterizada a **inviabilidade de competição**, legitimando a contratação direta por inexigibilidade, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, observando os princípios da:

- ✓ legalidade;
- ✓ eficiência;
- ✓ economicidade;
- ✓ interesse público.

### **8.3. Justificativa da escolha do imóvel**

A escolha do imóvel decorre de análise técnica realizada no Estudo Técnico Preliminar, que demonstrou que, embora existam outros imóveis disponíveis no mercado local, apenas um atende de forma simultânea aos requisitos técnicos, operacionais, locacionais e econômicos definidos pela Administração, caracterizando a inviabilidade de competição.

### **8.4. Verificação prévia à contratação**

Previamente à formalização da contratação, a Administração realizará as seguintes verificações:

- Existência de impedimentos legais à contratação;
- Regularidade do locador perante os cadastros restritivos, quando aplicável;
- Compatibilidade do imóvel com as condições estabelecidas neste Termo de Referência;
- Regularidade jurídica e documental do imóvel.

### **8.5. Documentos mínimos a serem exigidos**

Para fins de formalização da contratação, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

a) Do locador:

- Documento de identificação pessoal (RG e CPF) ou documento equivalente, no caso de pessoa física;
- Comprovante de inscrição no CPF ou CNPJ, conforme o caso;
- Certidões de regularidade fiscal básica, quando aplicável;
- Declaração de que não possui impedimentos para contratar com a Administração Pública.



b) Do imóvel:

- Matrícula atualizada do imóvel expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- Certidão negativa de ônus reais;
- Comprovante de regularidade do imóvel perante o município (IPTU ou equivalente);
- Comprovação de titularidade ou posse legítima do imóvel.

#### 8.6. Considerações gerais

A exigência documental limita-se ao estritamente necessário à formalização da contratação, em observância ao princípio da simplicidade e à natureza da contratação por inexigibilidade, não sendo aplicáveis critérios competitivos ou de julgamento de propostas.

### 9. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor da contratação foi elaborada com base em pesquisa de mercado realizada no município de Bacabal/MA, considerando imóveis disponíveis para locação com características compatíveis às necessidades operacionais da Inspeção do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Maranhão – CREA-MA.

o imóvel selecionado apresenta valor mensal de **R\$ 1.600,00 (mil e seiscentos reais)**, situando-se na faixa inferior dos preços praticados no mercado local, evidenciando sua vantajosidade econômica.

A estimativa anual da contratação corresponde ao valor de **R\$ 19.200,00 (dezenove mil e duzentos reais)**, considerando o período inicial de 12 (doze) meses de vigência contratual.

Os valores identificados mostram-se compatíveis com as condições praticadas no mercado imobiliário local e atendem aos princípios da economicidade, eficiência e razoabilidade que orientam as contratações públicas, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

Ressalta-se, ainda, que o imóvel selecionado não demandará adaptações estruturais relevantes, o que evita custos adicionais à Administração, reforçando a vantajosidade da contratação.



## 10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta dos recursos orçamentários próprios do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Maranhão – CREA-MA, previstos no orçamento do exercício de 2026. A dotação orçamentária destinada à execução da despesa está classificada na seguinte rubrica:

- Elemento de despesa: **6.2.2.1.1.01.04.03.004.025 – Locação de Bens Imóveis,**

## 11. FORMALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO.

11.1 A contratação será formalizada mediante assinatura de instrumento de contrato

## 12. OBRIGAÇÃO DO LOCATÁRIO

São obrigações do órgão locatário, além daquelas dispostas em lei:

12.1 Proporcionar todas as facilidades indispensáveis à boa execução das obrigações decorrentes do contrato;

12.2. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, comunicando ao Locador as ocorrências que, a seu critério, exijam medidas corretivas;

12.3. Proceder à publicação do contrato e seus aditivos no site do CREA-MA, na página destinada a essa finalidade, bem como no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP.

12.4. Cumprir os critérios de sustentabilidade ambiental previstos neste Termo de Referência;

12.5. Zelar pelo imóvel locado;

12.6. Contratar, pelo período da locação, seguro contra incêndio para o imóvel locado, respondendo, ainda que não o faça, em caso de incêndio, mesmo que seja decorrente de caso fortuito ou força maior ou de propagação de fogo originado em outro prédio;

12.7. Responsabilizar-se pela manutenção e conservação de todas as instalações do prédio;

12.8. Devolver o imóvel, ao término da locação, no estado em que recebeu, salvo o desgaste decorrente do uso normal do bem;

12.9. Pagar as despesas de água, luz e telefone consumidas durante a locação;



12.10. Pagar o aluguel mensal no mês subsequente ao vencido, no prazo de até 10 (dez) dias úteis a contar do recebimento da fatura emitida pelo Locador, através de depósito bancário na conta corrente indicada por este último

### 13. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

São obrigações do Locador, além daquelas dispostas em leis e normas pertinentes

13.1. Não transferir sua responsabilidade para outras entidades, sejam fabricantes, representantes ou quaisquer outros, exceto naquilo que for autorizado nos termos deste documento;

13.2. Garantir que o imóvel locado e os itens que o guarnecem atendam plenamente à legislação vigente, sobretudo no tocante às questões sanitárias e ambientais;

13.3. Garantir o mais rigoroso sigilo sobre quaisquer dados, informações, documentos e especificações que venham a ter acesso em razão desta contratação, não podendo, sob qualquer pretexto, revelá-los, divulgá-los ou reproduzi-los;

13.4. Atuar em conformidade com a legislação vigente sobre proteção de dados relativos a uma pessoa física identificada ou identificável (“Dados Pessoais”) e as determinações de órgãos reguladores/fiscalizadores sobre a matéria, em especial a Lei nº 13.709/2018 (LGPD), e incluindo, entre outros, a Lei nº 12.965 (Marco Civil da Internet), de 23 de abril de 2014, o Decreto Federal nº 8.771, de 11 de maio de 2016, a Política de Privacidade e Proteção de Dados Pessoais do CREA-MA, no que couber e demais leis e regulamentos aplicáveis. No caso de situações não definidas nesta cláusula, aplica-se o disposto na Lei nº 13.709/2018;

13.5. Responder integralmente por perdas e danos que vier a causar ao CREA-MA ou a terceiros em razão de ação ou omissão, dolosa ou culposa, sua ou dos seus prepostos, independentemente de outras combinações contratuais ou legais a que estiver sujeito;

13.6. Manter, durante toda a vigência do contrato, compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação;

13.7. Pagar tributos e demais encargos sobre o imóvel, especialmente o IPTU.

13.8. Autorizar a realização de benfeitorias necessárias e úteis à adaptação do imóvel para o fim a que se destina a locação;



13.9. Responsabilizar-se por qualquer dano ao imóvel decorrente de causas alheias à utilização deste, como defeito de construção e decurso do tempo ou outras causas para as quais o Locatário não tenha concorrido.

#### 14. RESPONSÁVEL PELA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

14.1. O Contrato resultante deste Termo de Referência será acompanhado e fiscalizado por empregados designados especialmente para esse fim.

Documento assinado digitalmente  
**gov.br** MARISA VIEIRA DA SILVA  
Data: 22/04/2026 12:52:07-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

São Luís/MA, 18 de março de 2026

**Marisa Vieira da Silva**  
Assessora do CREA-MA

Documento assinado digitalmente  
**gov.br** EUDES SANTOS PINHEIRO  
Data: 14/04/2026 13:34:23-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

**Eudes Santos Pinheiro**  
Chefe administrativo das Inspetorias

#### 15. APROVAÇÃO E ASSINATURA

Submeto o presente Estudo Técnico Preliminar à aprovação do Superintendente Operacional do CREA-MA

JOSE HENRIQUE BORGES  
NASCIMENTO: 78092280304  
092280304  
Assinado de forma digital por JOSE HENRIQUE BORGES  
NASCIMENTO: 78092280304  
Dados: 2026.04.22 13:53:44 -03'00'

**José Henrique Borges Nascimento**  
Superintendência Operacional



# PROPOSTA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Ilmo Sr.  
Augusto César Pereira Leite

Apresentamos a presente proposta para locação do imóvel de sua propriedade, situado na Av. Barão do Rio Branco, nº 80, sala 03, na cidade de Bacabal- MA, declarando, para os devidos fins, que o referido imóvel atende integralmente aos requisitos estruturais, operacionais, técnicos e jurídicos necessários à finalidade pretendida.

## 1. REQUISITOS ESTRUTURAIS E OPERACIONAIS

- Área construída compatível com o efetivo e os serviços a serem prestados;
- Quantidade adequada de salas administrativas;
- Espaço apropriado para atendimento ao público;
- Instalações sanitárias compatíveis com a demanda;
- Acessibilidade conforme legislação vigente;
- Condições adequadas de ventilação, iluminação e segurança;
- Disponibilidade de vagas de estacionamento, quando aplicável.

## 2. INFORMAÇÕES TÉCNICAS DO IMÓVEL

- Área total do terreno: 941,56m<sup>2</sup>;
- Área construída: 1.028,22m<sup>2</sup>;
- Sala comercial do imóvel para locação: 45,00m<sup>2</sup>
- Planta baixa atualizada disponível;
- Instalações elétricas e hidráulicas em boas condições de funcionamento;
- Estrutura física em adequado estado de conservação;
- Regularidade junto aos órgãos municipais, incluindo habite-se, alvará e demais licenças exigidas.

## 3. DOCUMENTAÇÃO JURÍDICA (ATENÇÃO OBRIGATÓRIA)

- Comprovação de propriedade do imóvel devidamente registrada;
- Certidões negativas pertinentes apresentadas;
- Regularidade fiscal do proprietário comprovada;
- Possibilidade jurídica de celebração de contrato de locação com a Administração Pública, quando aplicável.


## DECLARAÇÃO

Declara-se, para todos os fins legais, que o imóvel descrito atende plenamente às exigências estruturais, técnicas, operacionais e jurídicas, estando apto para celebração de contrato de locação.

Valor mensal da locação: R\$ 1.600,00

Prazo de locação: 1 ano

Condições de reajuste: anual

 Documento assinado digitalmente  
AUGUSTO CESAR PEREIRA LEITE  
Data: 04/03/2026 16:26:48-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

abal, 04 de Março de 2026

---

Proprietário

---

Proponente / Interessado



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO**  
**CERTIDÃO ESTADUAL - PRIMEIRO GRAU**  
**FALÊNCIA, CONCORDATA E RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

**Data emissão:** 22/04/2026

**Nº da certidão:** 12601836105

**Data de validade:** 22/06/2026

**Código de Validação:** b90dbe46c5

**NOME:** Augusto Cesar Pereira Leite

**CPF:** 178.437.663-91

**DATA DE NASCIMENTO:** 22/04/2026

**FILIAÇÃO:**

Os dados dos documentos constantes nessa certidão foram informados pelo solicitante, sua titularidade e autenticidade deverão ser conferidas pelo interessado, conforme o documento original (ex: CPF, Identidade, etc.)

Certifico que NADA CONSTA nos registros de distribuição do 1o GRAU DE JURISDIÇÃO do Poder Judiciário do Estado do Maranhão sobre ocorrência de ações de pedido de Falência, Concordata e Recuperação Judicial distribuída(s) que esteja(m) em tramitação em face da pessoa acima identificada.

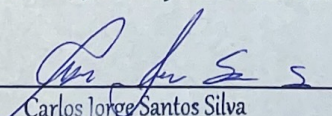
A Certidão de Falência, Concordata e Recuperação Judicial contempla ações de Falência, Recuperação Judicial/Extrajudicial e Insolvência Civil.

**Observações:**

- a) Os dados do(a) solicitante acima informado são de sua responsabilidade, devendo a titularidade ser conferida pelo interessado e/ou destinatário;
- b) A validade desta certidão é de 60 (sessenta) dias a partir da data de sua emissão. Após essa data será necessária a emissão de uma nova certidão;
- c) Esta certidão é válida apenas para maiores de 18 anos;
- d) A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página do Tribunal de Justiça do Maranhão - [www.tjma.jus.br](http://www.tjma.jus.br) - menu - Certidão Estadual, utilizando o código de validação acima identificado;
- e) Fonte da pesquisa: sistema PJE (1o grau);



PREFEITURA MUNICIPAL DE BACABAL  
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO

<b>HABITE-SE</b>		<b>Nº 050/2020</b>	
PROPRIETÁRIO (A) DO IMÓVEL: <b>AUGUSTO CÉSAR PEREIRA LEITE.</b> CPF / CNPJ: 178.437.663-91 RUA TEIXEIRA DE FREITAS, Nº 1285, BAIRRO RAMAL, BACABAL-MA.			
NOME DA OBRA/ENDEREÇO DA OBRA (RUA, AVENIDA OU PRAÇA): <b>AUGUSTO CÉSAR PEREIRA LEITE.</b> CPF / CNPJ: 178.437.663-91 RUA BARÃO DO RIO BRANCO, Nº 80, CENTRO, BACABAL-MA.			
RESPONSÁVEL TÉCNICO (A): <b>RAIMUNDO NONATO CHAVES.</b> ENGENHEIRO CIVIL – RNP 1104436922			
CONSTRUÇÃO	X	REFORMA	AMPLIAÇÃO
ESPECIFICAÇÃO: COMERCIAL.		TIPO DE HABITE-SE: TOTAL	
De acordo com vistoria <b>IN-LOCO</b> fica concedido o <b>HABITE-SE</b> com área total construída de <b>1.028,22m<sup>2</sup></b> licenciado pelo o <b>ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO Nº 005/2019</b> , expedido em <b>24/01/2019</b> , a mesma foi concluída de acordo com as normas do Código de Obras do Município.			
<b>OBS:</b>			
<b>BACABAL – MA, 03 de Julho de 2020.</b>   _____ Carlos Jorge Santos Silva Sec. de Obras e Urbanismo Portaria nº 08/2018			



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

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

**Nome: AUGUSTO CESAR PEREIRA LEITE**  
**CPF: 178.437.663-91**

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

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

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

Esta certidão se refere à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

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

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 17:06:06 do dia 02/03/2026 <hora e data de Brasília>.

Válida até 29/08/2026.

Código de controle da certidão: **F24A.FD32.150C.234E**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO

## **CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS**

Nome: AUGUSTO CESAR PEREIRA LEITE

CPF: 178.437.663-91

Certidão n°: 43240660/2026

Expedição: 22/04/2026, às 10:44:13

Validade: 19/10/2026 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **AUGUSTO CESAR PEREIRA LEITE**, inscrito(a) no CPF sob o n° **178.437.663-91**, **NÃO CONSTA** como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.

Certidão emitida com base nos arts. 642-A e 883-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentados pelas Leis ns.º 12.440/2011 e 13.467/2017, e no Ato 01/2022 da CGJT, de 21 de janeiro de 2022. Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho.

No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais.

A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (<http://www.tst.jus.br>).

Certidão emitida gratuitamente.

### **INFORMAÇÃO IMPORTANTE**

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



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BACABAL - MA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS**  
RUA 15 DE NOVEMBRO, 229 - CENTRO, BACABAL - MA  
06014351000138



## CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS IMOBILIÁRIOS MUNICIPAIS Nº 703/2026

A Secretaria Municipal de Finanças da Prefeitura Municipal de Bacabal - MA, a requerimento da pessoa interessada **AUGUSTO CESAR PEREIRA LEITE**, CERTIFICA para os fins que se fizerem necessários, que a pessoa jurídica/física a seguir referenciada não registra débitos para com os cofres públicos municipais até a presente data, tendo a presente CERTIDÃO validade até o dia 03/05/2026, ressalvando o direito da Fazenda Municipal de exigir o recolhimento de débitos, tributários ou não, constituído anteriormente a esta data mesmo durante a vigência desse prazo.

Código de Cadastro  
**1367**

Contribuinte  
**AUGUSTO CESAR PEREIRA LEITE**

Logradouro  
**AV BARAO DO RIO BRANCO, 00080, - CEP 65700000**

Cidade  
**BACABAL**

Matrícula  
**01.01.000.000.01**

CPF/CNPJ  
**178.437.663-91**

Bairro  
**CENTRO**

UF  
**MA**

### DADOS ESPECÍFICOS DO CADASTRO

Setor: 00003      Quadra: 00000      Lote: 000      Unidade: 001

Área do Terreno: 809,00      Testada Principal: 22,00      Área Edificada: 1.204,00

Valor Venal do Terreno: 8.380,79      Valor Venal da Edificação: 32.771,18      Valor Venal do Imóvel: 41.151,97

### Finalidade da Certidão **REGULARIDADE JUNTO A FAZENDA MUNICIPAL**

ATENÇÃO: Certidão emitida com base no Código Tributário Municipal lei nº1.082/2008 art. 645 a 665.

Usuário:

Emitida às 04/03/2026 10:45:08

Válida até 03/05/2026

Código de Controle da Certidão/Número TLOT53D

Atenção qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Consulte a autenticidade desta certidão em <http://bacabal.meumunicipio.online/fam-lex/servlet/hwppconsautcert>



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

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

**Nome: AUGUSTO CESAR PEREIRA LEITE**  
**CPF: 178.437.663-91**

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

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

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

Esta certidão se refere à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

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

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 17:06:06 do dia 02/03/2026 <hora e data de Brasília>.

Válida até 29/08/2026.

Código de controle da certidão: **F24A.FD32.150C.234E**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

**PROPRIETÁRIO: AUGUSTO CÉSAR PEREIRA LEITE**

# **MEMORIAL DESCRITIVO**

**BACABAL  
2019**

## MEMORIAL DESCRITIVO

### 1. OBJETIVO

O presente memorial tem por objetivo esclarecer as diretrizes técnicas do empreendimento citado bem como os materiais empregados.

### 2. LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:

Rua Barão do Rio Branco, nº 80, Centro - Bacabal /MA.

### 3. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO:

O Projeto é constituído por um Centro Comercial composto de 17 salas comerciais. O térreo integrado contém 08 salas de 45,00m<sup>2</sup>, todas com lavabo; dois banheiros, obedecendo a NBR 9050; lavabo; escada; depósito; praça de convívio, uma sala da diretoria; fundo com reservatório caixa d'água e bomba. No primeiro pavimento tem 08 salas de 45m<sup>2</sup> todas com lavabo; e uma sala de 18,00m<sup>2</sup>.

### 4. CARACTERÍSTICAS TÉCNICO/CENTRO COMERCIAL

- Piso Porcelanato polido salas comerciais - CECRISA: PORTINARI – DIAMANTE POL56564 - 60x60 -
- Piso Porcelanato – corredores e banheiros - INCEPA -VILLE BEGE RET - 60X60
- Cabeamento estruturado para atender os sistemas de internet
- Infraestrutura para internet e TV a cabo
- Escada em granito
- Iluminação em Led
- Fachada revestida em porcelanato Portinari – LuminaBK 60x120
- Esquadrias em alumínio e vidros
- Praça de convivência – piso em bloco intertravado
- Banheiros
- Lavabo
- Guarda corpo em vidro e alumínio
- Reservatório e Caixa d'água

### 5. REVESTIMENTOS

#### 5.1 SALAS TÉRREAS

Piso	Porcelanato CECRISA: PORTINARI – DIAMANTE POL56564 - 60x60 -
Paredes	Massa corrida e pintura FOSCA SUVINIL
Teto	LAJE - Massa corrida e pintura FOSCA SUVINIL,
Banheiro	

Piso	Porcelanato INCEPA -VILLE BEGE RET - 60X60
Paredes lavabo	Revestimento cerâmico branco, altura de meia parede
Acessórios	Vaso sanitário, bancada em granito preto com cuba de apoio branca e torneira.
Esquadrias	
Basculantes em vidro e alumínio   Fachada com puxador em alumínio com duas folhas de vidro fixa e uma porta de abrir pivotante.	

## 5.2 SALAS 1º PAVIMENTO

Piso	Porcelanato CECRISA: PORTINARI – DIAMANTE POL56564 - 60x60 -
Paredes	Massa corrida e pintura FOSCA SUVINIL
Teto	GESSO - Massa corrida e pintura FOSCA SUVINIL
Banheiro	
Piso	Porcelanato INCEPA -VILLE BEGE RET - 60X60
Paredes lavabo	Revestimento cerâmico branco, altura de meia parede
Acessórios	Vaso sanitário, bancada em granito preto com cuba de apoio branca e torneira.
Esquadrias	
Basculantes em vidro e alumínio   Fachada com puxador em alumínio com duas folhas de vidro fixa e uma porta de abrir pivotante.	

## 6. OBSERVAÇÕES

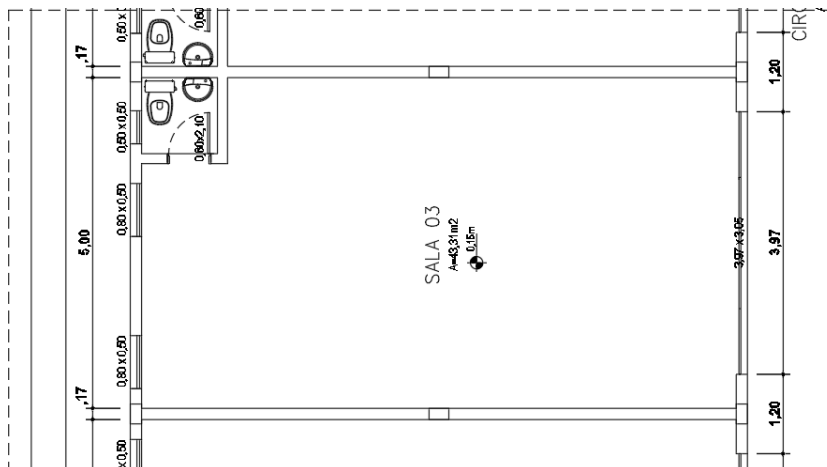
- Todas as salas comerciais possuem ponto elétrico centralizado na fachada para colocação de placas iluminadas.
- O centro comercial disponibiliza segurança com a presença de vigia não armado e 06 câmeras de segurança, distribuídas em alguns pontos estratégicos da edificação.
- As salas que fora utilizar os banheiros externos para qualquer evento, atividade incomum de seu uso, deve-se ter obrigação de conservá-lo e manter em seu devido estado.
- O Pátio é de uso comum dos locatários, podendo ser usufruído e conservados por todos.
- Todas as salas comerciais devem atribuir o tamanho padrão para aplicação do letreiro/placas na fachada, segue abaixo a imagem:



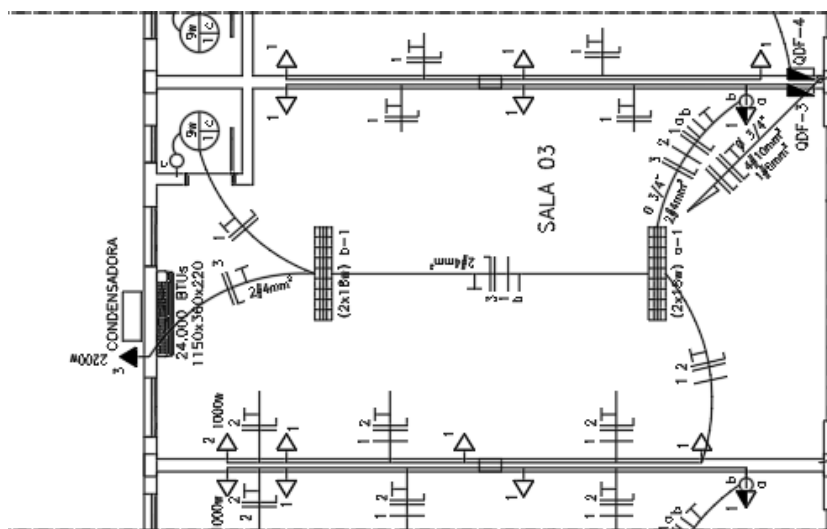
Obs<sup>1</sup>.: Conferir medida in loco

Obs<sup>2</sup>.: Placa deve ser completa, conforme a imagem

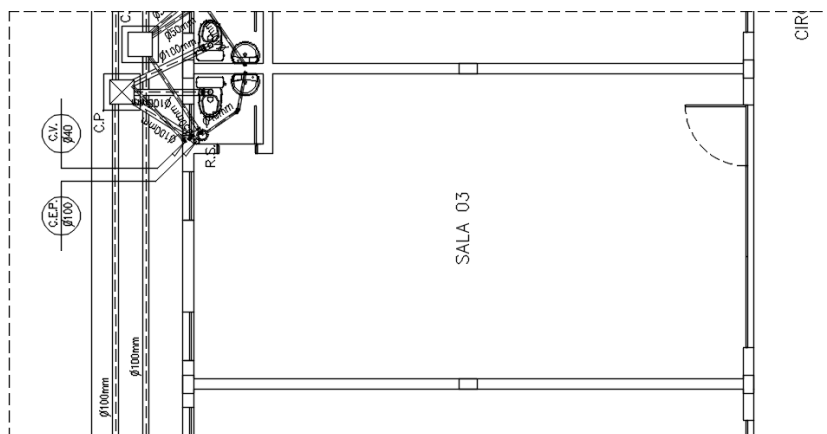
## 7. PLANTA BAIXA DA SALA COMERCIAL - PLANTAS TÉCNICAS



Planta baixa



Planta elétrica



Planta hidráulica

Obs.: arquivo digital disponível conforme locatário (a);

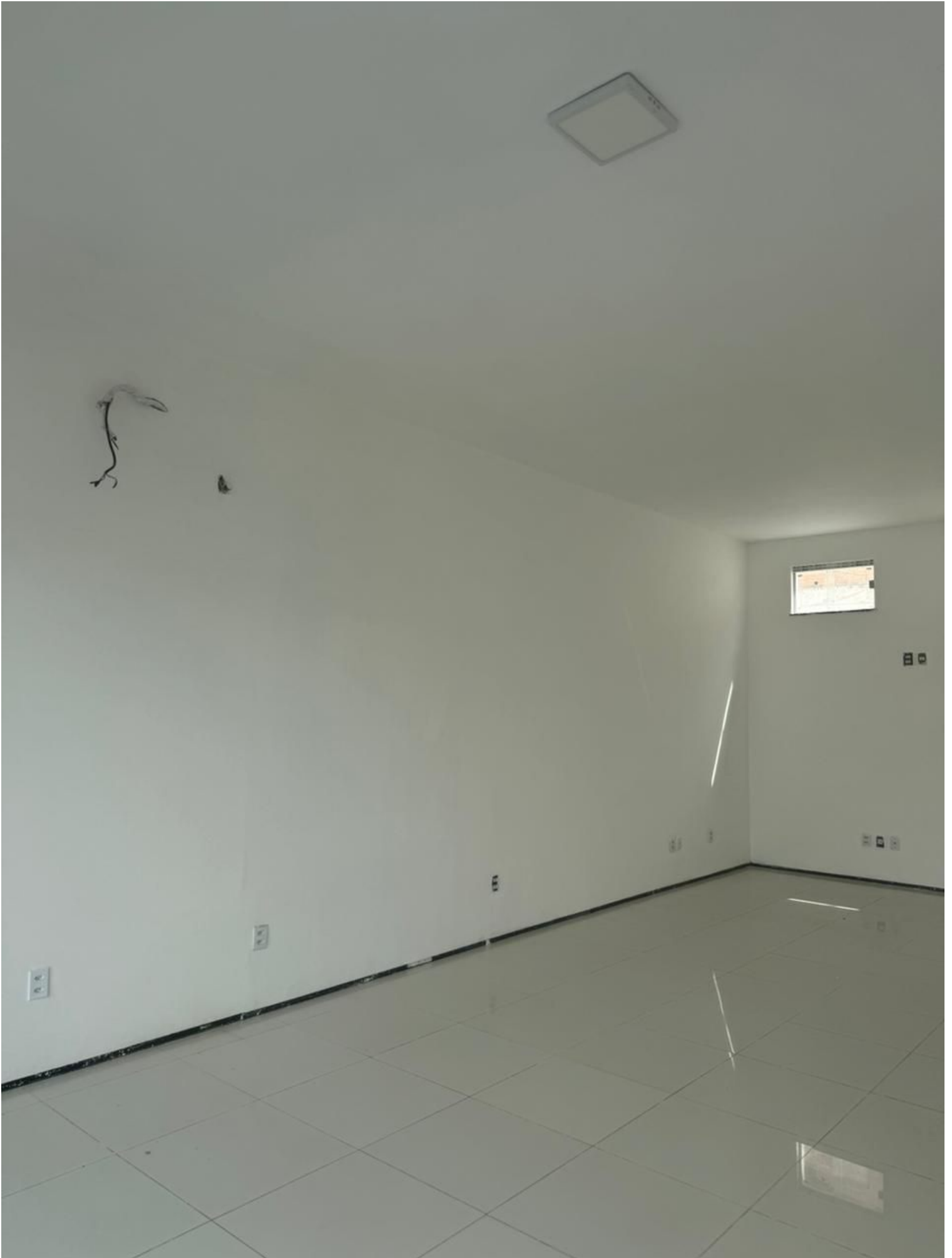




**ALUGA-SE**  
WALL COMMERCIAL - 45 SQM  
(98)98197-7333  
Tratar: Izabela Leite

03



























Water, Sewerage, Telephone, Television, Computer, Air conditioning, Air conditioning

5000000	5000000	5000000	5000000	5000000	5000000
DA	DA	DA	DA	DA	DA
C14	C14	C20	C20	C20	C20

TIGRE

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**MINISTÉRIO DA INFRAESTRUTURA**  
**SECRETARIA NACIONAL DE TRANSPORTES**  
**CARTERA NACIONAL DE HABILITAÇÃO / DRIVER LICENSE / PERMISO DE CONDUCCIÓN**

**2º e 1º NOME E SOBRENOME**  
 CLAUDILENE COSTA OLIVEIRA LEITE

**1ª HABILITAÇÃO**  
 02/05/1991

**LOCAL, DATA E UF DE EMISSÃO**  
 19/07/1971 BACABALAMA

**4ª DATA EMISSÃO**  
 25/05/2023

**4ª VALIDADE**  
 24/05/2028

**5ª DOB. IDENTIDADE / ORIG. TITULADOR / AF**  
 0414331220110 SESP MA

**6ª CPF**  
 483.877.383-87

**8ª CAT. THE**  
 B

**9ª REGISTRO**  
 00121063153

**NACIONALIDADE**  
 BRASILEIRO

**MUNICÍPIO**  
 CARLOS MENDES DE OLIVEIRA

**HELENA FERREIRA COSTA OLIVEIRA**

**7. ASSINANTADO PORTADOR**  
 Helena Ferr. Costa, O. Leite

9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
ACC	ca										
A	ca										
A1	ca										
B	ca										
B1	ca										
C	ca										
C1	ca										

**10. OBSERVAÇÕES**  
 A:

**LOCAL**  
 SAO LUIS, MA

**ADMINISTRADOR EMissor**  
 86555649856  
 MA049999903

**MARANHAO**

2600264839

2600264839

VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

HABILITADO PARA DIRIGIR



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

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

**Nome: AUGUSTO CESAR PEREIRA LEITE**  
**CPF: 178.437.663-91**

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

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

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

Esta certidão se refere à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

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

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 17:06:06 do dia 02/03/2026 <hora e data de Brasília>.

Válida até 29/08/2026.

Código de controle da certidão: **F24A.FD32.150C.234E**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS

**CERTIDÃO DE CASAMENTO**

NOMES

<b>AUGUSTO CESAR PEREIRA LEITE</b>	CPF <b>SEM INFORMAÇÃO</b>
<b>CLAUDILENE COSTA OLIVEIRA LEITE</b>	CPF <b>483.877.383-87</b>

MATRICULA  
**030585 01 55 1989 2 00072 068 0004547 71**

NOME COMPLETO DE SOLTEIRO, NACIONALIDADE, NATURALIDADE, DATA DE NASCIMENTO, E FILIAÇÃO DOS CONJUGUES.

**AUGUSTO CESAR PEREIRA LEITE, BRASILEIRO(A), NATURAL DE OLHO D'ÁGUA DAS CUNHÃS (MA), NASCIDO (A) EM VINTE E NOVE DE AGOSTO DE MIL NOVECENTOS E SESSENTA (29/08/1960), FILHO(A) DE JOÃO EPIPHANIO LEITE E TERESINHA PEREIRA LEITE.**  
**CLAUDILENE COSTA OLIVEIRA, BRASILEIRA(A), NATURAL DE BACABAL (MA), NASCIDO (A) EM DEZENOVE DE JULHO DE MIL NOVECENTOS E SETENTA E UM (19/07/1971), FILHO(A) DE CARLOS MENDES DE OLIVEIRA E HELENA FERREIRA COSTA OLIVEIRA.**

DATA DO REGISTRO DO CASAMENTO (POR EXTENSO)

**DEZENOVE DE ABRIL DE MIL NOVECENTOS E OITENTA E NOVE**

DIA <b>19</b>	MÊS <b>04</b>	ANO <b>1989</b>
------------------	------------------	--------------------

REGIME DE BENS DO CASAMENTO

**COMUNHÃO PARCIAL DE BENS**

NOME QUE CADA UM DOS CÔNJUGUES PASSOU A UTILIZAR (QUANDO HOUVER ALTERAÇÃO)

**1º CONJUGE: NÃO HOUVE ALTERAÇÃO**  
**2º CONJUGE: CLAUDILENE COSTA OLIVEIRA LEITE**

AVERBAÇÕES/ANOTAÇÕES A ACRESCER

**AV.01- DE ACORDO COM ART. 6º, § 3º, DO PROV. 63/2017 CNJ E MEDIANTE CONFIRMAÇÃO NO SITE DA RFB, O(A) REGISTRADO(A) É INSCRITO(A) NO CPF/MF SOB Nº 483.877.383-87. BACABAL/MA, 03/05/2022. SELO DE VALIDAÇÃO: AVERBA030585735RGMCDMUFAR85. -**

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO EXTRAJUDICIAL  
LUIZA MARIA TEIXEIRA RODRIGUES  
BACABAL/MA  
RUA DR. PAULO RAMOS Nº 122  
(99)36211951  
CARTORIO2BACABAL@HOTMAIL.COM

O CONTEÚDO DA CERTIDÃO É VERDADEIRO DOU FÉ  
BACABAL, 03 DE MAIO DE 2022.

*Natalia T. Rodrigues Reis*  
NATALIA T. RODRIGUES REIS  
ESCREVENTE SUBSTITUTA



PODER JUDICIÁRIO - TJMA. SELO:  
CERTID03058508QMFHUZ6UXRDR68,  
03/05/2022 16:53:08, ATO: 14.5.1,  
PARTE(S): AUGUSTO CESAR PEREIRA LEITE,  
CLAUDILENE COSTA OLIVEIRA LEITE,  
TOTAL R\$ 44,17 EMOL R\$ 39,80 FERC R\$  
1,19 FADEP R\$ 1,59 FEMP R\$ 1,59  
CONSULTE EM [HTTPS://SELO.TJMA.JUS.BR](https://SELO.TJMA.JUS.BR)



PODER JUDICIÁRIO - TJMA. SELO:  
AVERBA030585735RGMCDMUFAR85,  
03/05/2022 16:52:34, ATO: 14.4.1,  
PARTE(S): AUGUSTO CESAR PEREIRA  
LEITE E CLAUDILENE COSTA OLIVEIRA,  
TOTAL R\$ 35,73 EMOL R\$ 32,21 FERC R\$  
0,96 FADEP R\$ 1,28 FEMP R\$ 1,28 SELO  
ISENTO, CONSULTE EM  
[HTTPS://SELO.TJMA.JUS.BR](https://SELO.TJMA.JUS.BR)



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

CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS A TRIBUTOS FEDERAIS E  
A DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO

**Aferição: 60.031.85591/62-001**

**Período: 24/01/2019 a 03/07/2020**

**Endereço: AVENIDA BARAO DO RIO BRANCO, 80, CENTRO, BACABAL/MA, 65700-000**

**Contribuinte: AUGUSTO CESAR PEREIRA LEITE**

**CPF: 178.437.663-91**

Categoria	Destinação	Área (m <sup>2</sup> )
Obra Nova	Comercial salas e lojas	1.028,22

CERTIFICA-SE, para a aferição acima identificada, realizada para fins de regularização de obra de construção civil:

I - que consta débito referente a tributo administrado pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB), com exigibilidade suspensa, nos termos do art. 151 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional (CTN), ou sobre o qual tenha sido proferida decisão judicial que determina sua desconsideração para fins de certificação da regularidade fiscal, ou ainda não vencido; e

II - que não consta débito inscrito em Dívida Ativa da União, administrada pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão tem os mesmos efeitos da Certidão Negativa de Débitos, conforme disposto no art. 206 do CTN.

Fica ressalvado o direito da Fazenda Nacional de cobrar e inscrever outros débitos que vierem a ser apurados, referentes à obra de construção civil objeto da aferição.

Esta certidão tem por finalidade a averbação da obra de construção civil objeto da aferição no Cartório de Registro de Imóveis da respectiva circunscrição imobiliária.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço <<https://www.gov.br/receitafederal/pt-br>> ou <<https://www.gov.br/pgfn/pt-br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2 de outubro de 2014, e na Instrução Normativa RFB nº 2.021, de 16 de abril de 2021.

Emitida às 15:32:44 do dia 04/03/2026 <hora e data de Brasília>.

Válida até 31/08/2026.

Código de controle da certidão: **949B.9D67.4FC8.540A**

Qualquer rasura ou emenda invalidará esta certidão.



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

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

**Nome: AUGUSTO CESAR PEREIRA LEITE**  
**CPF: 178.437.663-91**

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

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

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

Esta certidão se refere à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

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

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 17:06:06 do dia 02/03/2026 <hora e data de Brasília>.

Válida até 29/08/2026.

Código de controle da certidão: **F24A.FD32.150C.234E**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.





PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO

## **CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS**

Nome: AUGUSTO CESAR PEREIRA LEITE

CPF: 178.437.663-91

Certidão nº: 43240660/2026

Expedição: 22/04/2026, às 10:44:13

Validade: 19/10/2026 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **AUGUSTO CESAR PEREIRA LEITE**, inscrito(a) no CPF sob o nº **178.437.663-91**, **NÃO CONSTA** como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.

Certidão emitida com base nos arts. 642-A e 883-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentados pelas Leis ns.º 12.440/2011 e 13.467/2017, e no Ato 01/2022 da CGJT, de 21 de janeiro de 2022. Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho.

No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais.

A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (<http://www.tst.jus.br>).

Certidão emitida gratuitamente.

### **INFORMAÇÃO IMPORTANTE**

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



# 1º OFÍCIO EXTRAJUDICIAL

Titular: Sônia Maria Bonfim Ericeira  
Substituta: Maria Ernildes dos Reis  
Tabeliã, Escrivã e Oficial de Registro de Imóveis, Hipotecas, Protestos  
Av. Barão do Rio Branco, 250 – Telefax: (0\*\*99) 3621-1966 – Bacabal - Maranhão

OFÍCIO EXTRAJUDICIAL  
Sônia Ericeira  
TELEFAX: (99) 3621-1966  
BACABAL - MA

**ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA**  
**INSTRUMENTO Nº 3.860/2014** VALOR R\$- 230.000,00  
**LIVRO Nº 52-A** FLS 109 a 110-V

**SAIBAM** quantos a presente Escritura Pública de Compra e Venda virem, que no ano do nascimento de Nosso Senhor Jesus Cristo do ano de dois mil e quatorze (2014), aos sete (07) dias do mês de abril, nesta cidade de Bacabal, termo sede da Comarca do mesmo nome, Estado do Maranhão, em meu Cartório na Avenida Barão do Rio Branco, nº 250- A, perante mim, Tabeliã, e as testemunhas adiante nomeadas e assinadas, compareceram partes entre si justas, avindas e contratadas, a saber: De uma parte, como outorgantes vendedores, **RAFAEL DE CARVALHO LAGO**, brasileiro, maior, solteiro, enfermeiro, portador da CI nº 1081926993-SSP/MA e CPF nº 467.430.143-20, residente e domiciliado na Avenida São Carlos, 292, em Olho D'água, em São Luis-Ma; **MARCIA LAGO DE SOUZA**, do lar, portadora da CI nº 028746672005-2-SSP/MA e CPF nº 472.024.403-34 e seu esposo **VALTONCI CEZARIO DE SOUZA**, servidor público municipal, portador da CI nº 000028936494-9-SSP/MA e CPF nº 409.023.153-15, brasileiros, maiores, casados, residentes e domiciliados na Avenida São Carlos, 292, em Olho D'água, em São Luis-Ma, **GABRIEL DE CARVALHO LAGO**, advogado, inscrito na OAB/MA sob o nº 279162 e CPF nº 571.329.253-34 e **RAQUEL DE CARVALHO LAGO**, advogada, OAB/SP nº 279162 e CPF nº 571.329.253-34, e ambos brasileiros, solteiros, maiores, residentes e domiciliados na Avenida São Carlos, nº 292, em Olho D'água, em São Luis, Estado do Maranhão, representados neste ato por sua bastante procuradora **NATHUSA DE FATIMA TORRES CHAVES**, brasileira, maior, solteira, advogada, portadora da CI nº 105437099-8-SSP/MA e CPF nº 991.676.383-68, residente e domiciliada na Rua Frederico Leda, 101 – Bairro Esperança, nesta cidade, conforme Procurações lavradas no Livro 656, às fls 190 a 192, Ato nºs 1.553/2012; 1.554/2012 e 1.555/2012 do Cartório do 1º Ofício de São Luis, Estado do Maranhão, os quais ficam aqui arquivados, sendo **INTERVENIENTES: RAIMUNDO NONATO CHAVES**, engenheiro civil, portador da CI nº 127.703-SSP/MA e CPF nº 124.298.053-91 e sua esposa **SULAMY TORRES CHAVES**, professora, portadora da CI nº 1006.838-SSP/MA e CPF nº 147.628.383-49, brasileiros, maiores, casados, residentes e domiciliados na Rua Frederico Leda, nº 101, nesta cidade, e como outorgado comprador **AUGUSTO CESAR PEREIRA LEITE**, brasileiro, maior, casado, empresário, portador da CI nº 573.230-SSP/MA e CPF nº 178.437.663-91, residente e domiciliado na Rua Teixeira, nº 1285 – Bairro Ramal, nesta cidade, pessoas conhecidas de mim Tabeliã, e das testemunhas, pelas próprias de que trato e dou fé. E perante as mesmas testemunhas, pelos outorgantes vendedores me foram dito que sendo, senhores possuidores, a justo e absolutamente livre e desembaraçado de quaisquer duvidas e ônus real inclusive hipotecas mesmo legais, Um prédio de tijolo, pedra cal, cimento, ferro e madeira de lei, cobertos de tijolos tipo canal, piso mosaicado, outrora com dois apartamentos distintos de nºs 72 e 82, atualmente formando um só todo com o nº 80, tendo dois portões de aço da frente, situado na AV Barão do Rio Branco, nesta cidade, entre a Travessa denominada Beco das Vítimas e casa de propriedade e residencial de Florinda Viana Matos, edificado em terreno aforado ao Município, pelo termo de Transferência e Aforamento datado de 10 de julho de 1961, inscrito no Livro nº 01, fls V-1, da Prefeitura Municipal, desta cidade, cujo terreno tem as seguintes dimensões, limites e área: Frente com (23) vinte e três metros, limitando-se com a Praça Rio Branco, hoje, Avenida Barão do Rio Branco; Lateral Direita com cinquenta metros (50), limitando-se com o Beco das Vítimas; lateral Esquerda com (50) cinquenta metros, limitando-se com a casa de Florinda Matos; Fundos com 23(vinte e três), metros, limitando-se

06.651.517/0001-27

ISENTO  
1º OFÍCIO EXTRAJUDICIAL  
Sônia M<sup>a</sup>. Bonfim Ericeira - Tabeliã  
AV. BARÃO DO RIO BRANCO, Nº 250-A  
CENTRO - CEP 65.700-000  
BACABAL - MA

**1º OFÍCIO EXTRAJUDICIAL**

Titular: Sônia Maria Bonfim Ericeira  
Substituta: Maria Emildes dos Reis  
Tabeliã, Escrivã e Oficial de Registro de Imóveis, Hipotecas, Protestos  
Av. Barão do Rio Branco, 250 – Telefax: (0\*\*99) 3621-1966 – Bacabal - Maranhão

OFÍCIO EXTRAJUDICIAL  
Sônia Ericeira  
TELEFAX: (99) 3621-1966  
BACABAL - MA

com terrenos ocupados por Francisco Aguiar Com e Ind S/A. Registrada no Cartório de Imóveis desta cidade, fls. 227, do Livro 2-O de Registro Geral, Comarca de Bacabal-MA, sob o nº R-02-3.746, e achando-se contratado como outorgado comprador por bem desta escritura, e na melhor forma de direito, para lhe vender, como de fato vendido tem a outorgada o imóvel acima descrito, com todas as suas benfeitorias, servidões, dependências e acessórios que houver. Pelo preço certo e ajustado de R\$- 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais). Importância essa pelo que dou por satisfeito dando a compradora plena e geral quitação, prometendo por si e seus sucessores fazer boa, firme e valiosa essa mesma venda, obrigando-se em todo tempo, como obriga a responder pela evicção de direito, pondo ao outorgado comprador a par e a salvo de quaisquer dúvidas futuras e transmitindo na pessoa dela outorgada compradora todo o seu domínio posse, direito e ação na causa vendida, desde já, por bem desta escritura e da Cláusula CONSTITUTI, pela outorgada compradora perante as mesmas testemunhas me foi dito que na verdade acha contratado como outorgantes vendedores **RAFAEL DE CARVALHO LAGO E OUTROS**, já identificados, sobre a presente compra, aceitando-as pelo preço qual se acha redigida, ficando ratificados todos os dizeres impressos. De tudo dou fé. Em seguida, foram-me apresentados os seguintes conhecimentos de impostos pagos e certidões a seguir: Certidão Negativa do Cartório de Distribuição, Certidão Negativa de Debitos Municipais nº B405.90A4.D7D4.DA94 – Nome Gabriel de Carvalho Lago – válida até 28/04/2014 – Certidões Negativas Trabalhistas nºs 55951401/2014 – Gabriel de Carvalho Lago – 55951122/2014 – Valtonci Cezario de Souza – 55950751/2014 – Rafael de Carvalho Lago – 55951087/2014 – Marcia Lago de Souza – válida até 31/01/2015 - e o imposto de transmissão de bens imóveis – ITBI, a seguir: Prefeitura Municipal de Bacabal – Ma - Nome Augusto Cesar Pereira Leite – valor aquisição R\$ 230.000,00 – valor pago R\$ 4.600,00 – pago. E por acharem alta contratados, me pediram lhes fizesse a presente escritura que, sendo-lhes lida em voz alta aceitaram, outorgaram e assinam-na. P.p Nathusa de Fatima Torres Chaves – P.p Nathusa de Fatima Torres Chaves – P.p - Nathusa de Fatima Torres Chaves – P.p - Nathusa de Fatima Torres Chaves – P.p - Nathusa de Fatima Torres Chaves – Augusto Cesar Pereira Leite. Dispensada a presença das testemunhas na forma da Lei Federal nº 6.952 de 06/11/81, publicada no DOU, em 10/11/81. Eu, Jumilinda Tabeliã subscrevi e assino em público e raso.

*leite*

Bacabal(Ma), 07 de abril de 2014

Em test<sup>o</sup> leite de verdade

Jumilinda  
Maria Emildes dos Reis  
Escrivente Juramentada  
Substituta



1º Ofício Extrajudicial  
REGISTRO DE IMÓVEIS

Protocolado às fls. 102 do Livro 2-O Nº 38736  
Dep. às fls. 227 do Livro 2-O  
sob Nº 03 Ref. Matrícula 3746  
Outros: \_\_\_\_\_

Bacabal - MA, 05/08/2014

Jumilinda  
Sônia Ericeira - Oficial do Registro   
Maria Emildes dos Reis - Oficial Substituta

06.651.517/0001-27  
ISENTO  
1º OFÍCIO EXTRAJUDICIAL  
Sônia M<sup>a</sup>. Bonfim Ericeira - Tabeliã  
AV. BARÃO DO RIO BRANCO, Nº 250-A  
CENTRO - CEP 65.700-000  
BACABAL - MA