



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, gabiente@creama.org.br

TERMO DE REFERÊNCIA

Protocolo: 2967024/2026

Setor Demandante: Departamento administrativo

Objeto: termo de referência que tem por objeto a aquisição de terreno urbano no município de Santa Inês/MA, destinado à construção da sede da Inspetoria do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Maranhão – CREA-MA, visando atender às necessidades institucionais, proporcionar melhor infraestrutura para o desempenho das atividades administrativas e assegurar condições adequadas de funcionamento e atendimento ao público.

Equipe de planejamento da contratação:

Marisa Vieira da Silva



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, gabiente@creama.org.br

Sumário

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO	3
2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO	4
3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO	8
4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO.....	12
5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO.....	13
6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO	15
7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO	18
8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E FORMA DE FORNECIMENTO.....	20
9. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO	22
10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.....	22
11. FORMALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO	23



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., gabinete@creama.org.br

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1.A presente contratação fundamenta-se na necessidade de aquisição, por inexigibilidade, de lote urbano situado na Rua Padre Cícero (lado par), bairro Vila Militar, CEP 65.306-255, no município de Santa Inês. O imóvel possui área total de 300,00 m² (trezentos metros quadrados) e perímetro de 80,00 m (oitenta metros), apresentando as seguintes características: frente de 10,00 m confrontando com a Rua Padre Cícero, lateral direita de 30,00 m confrontando com imóvel de matrícula nº 4259, de propriedade do Município de Santa Inês/MA, e fundo de 10,00 m confrontando com imóvel situado na Rua Juscelino Kubitschek. A descrição do imóvel inicia-se no vértice TS-01, georreferenciado com coordenadas E 457.493,9400 m e N 9.594.722,7900 m, conforme memorial descritivo apresentado.

1.2. A aquisição do referido imóvel justifica-se pela necessidade da Administração Pública em dispor de espaço físico adequado para atendimento de demandas institucionais, possibilitando a implantação, ampliação ou melhoria de serviços públicos, conforme planejamento estratégico do órgão.

1.3. A escolha do imóvel decorre de sua localização estratégica, inserida em área urbana consolidada, com fácil acesso e infraestrutura básica disponível, fatores que contribuem para a eficiência na prestação dos serviços públicos e para o atendimento adequado à população.

1.4. JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO,

A presente contratação 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 para aquisição do imóvel pretendido. A inviabilidade de competição decorre das características específicas e singulares do bem 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 local, verificou-se que não existem outros imóveis disponíveis que atendam simultaneamente aos requisitos necessários para a implantação da sede da Inspetoria do CREA-MA no município de



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., gabiente@creama.org.br

Santa Inês/MA, tais como localização estratégica, facilidade de acesso, infraestrutura urbana disponível e compatibilidade com o programa de necessidades da Administração.

Ressalta-se que a escolha do imóvel não decorre de mera conveniência, mas de critérios técnicos e operacionais devidamente justificados, 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, atividades administrativas e suporte técnico.

Adicionalmente, observa-se que a Administração Pública tem adotado a inexigibilidade de licitação para aquisição de imóveis com características específicas, conforme precedentes registrados no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), dentre os quais se destacam:

- Município de Santa Quitéria do Maranhão/MA (Processo nº 029/2025), destinado à aquisição de terreno para implantação de estrutura vinculada à Secretaria Municipal de Educação;
- Município de Viana/MA (Processo nº 115/2025), por inexigibilidade de licitação, para aquisição de terreno destinado à construção de complexo poliesportivo.

Tais precedentes reforçam o entendimento de que, em situações envolvendo bens imóveis com características singulares e finalidade pública específica, resta configurada a inviabilidade de competição, legitimando a contratação direta.

Dessa forma, resta devidamente justificada a inexigibilidade de licitação, em conformidade com a legislação vigente, especialmente a Lei nº 14.133/2021, atendendo aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. Conforme demandas institucionais identificadas no âmbito do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Maranhão – CREA-MA, verificou-se a necessidade de ampliação e adequação da infraestrutura física destinada ao atendimento das atividades administrativas e institucionais no município de Santa Inês/MA.



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, gabiente@creama.org.br

2.2. A aquisição de terreno urbano no município de Santa Inês/MA, destinado à construção da sede própria da Inspeção do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Maranhão – CREA-MA, com área construída estimada conforme programa de necessidades definido pela Administração, contemplando ambientes adequados para atendimento ao público, atividades administrativas e suporte técnico institucional.

2.3. Atualmente, as atividades da Inspeção são desenvolvidas em imóvel que não atende plenamente às necessidades operacionais, técnicas e institucionais, apresentando limitações que comprometem a eficiência dos serviços prestados.

2.4. Dentre as principais restrições identificadas, destacam-se:

- a) inadequação dos ambientes às diretrizes institucionais, com ausência de espaços específicos como salas de reunião, atendimento técnico, fiscalização e apoio administrativo;
- b) limitações na infraestrutura elétrica e lógica, insuficientes para suportar a demanda tecnológica necessária ao funcionamento adequado dos sistemas institucionais;
- c) inexistência de áreas técnicas apropriadas para instalação segura de equipamentos e rede de dados;
- d) ausência de plena acessibilidade, em desacordo com normas vigentes de inclusão e atendimento ao público;
- e) limitação de expansão física, impossibilitando o crescimento das atividades e a ampliação do quadro funcional.

2.5. Diante desse cenário, a aquisição de um terreno para construção de sede própria apresenta-se como solução mais adequada, permitindo a implantação de estrutura planejada, eficiente, acessível e alinhada às necessidades atuais e futuras do CREA-MA, garantindo melhores condições de trabalho, atendimento e prestação de serviços à sociedade.

2.6. COMPROVAÇÃO DA INVIABILIDADE



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, gabiente@creama.org.br

A contratação pretendida fundamenta-se no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, sendo necessária a demonstração da inviabilidade de competição para aquisição do imóvel destinado à instalação da sede da Inspeção do CREA-MA no município de Santa Inês/MA.

Com esse objetivo, foi realizada **pesquisa de mercado imobiliário local**, com a finalidade de identificar imóveis disponíveis que pudessem atender às necessidades institucionais da Administração.

2.6.1. Metodologia da pesquisa

A pesquisa foi conduzida por meio de:

- ✓ consultas a anúncios de imóveis disponíveis na plataforma OLX, utilizando filtros por localização (Santa Inês/MA), tipologia (terrenos urbanos) e faixa de metragem compatível com a demanda institucional;
- ✓ levantamento junto a imobiliárias e corretores locais;
- ✓ análise técnica das características dos imóveis identificados, considerando critérios previamente definidos pela Administração.

Ressalta-se que os anúncios imobiliários possuem natureza dinâmica, podendo sofrer alterações ou indisponibilidade, motivo pelo qual os dados foram considerados conforme verificados na data da pesquisa, estando os registros documentais anexados aos autos do processo administrativo.

2.6.2. Critérios de análise

- ✓ Os imóveis identificados foram avaliados com base nos seguintes critérios técnicos:
- ✓ localização estratégica e facilidade de acesso ao público;
- ✓ inserção em área urbana consolidada;
- ✓ compatíveis com o programa de necessidades da Administração;
- ✓ possibilidade de implantação de sede institucional com expansão futura;
- ✓ regularidade jurídica e documental.

2.6.3. Quadro comparativo de imóveis analisados



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, gabiente@creama.org.br

Item	Localização	Área (m²)	Adequação	valor	Link de referência	Motivo de descarte
1	Jardim Nova Era	300	Baixa	R\$ 210.000,00	https://www.olx.com.br/imoveis/terrenos/lotes/es-tado-ma?q=terreno+santa+ines+ma	Infraestrutura incompleta
2	COHAB	300	Média	R\$ 260.000,00	https://www.olx.com.br/imoveis/terrenos/lotes/es-tado-ma?q=cohab+santa+ines+terreno	Sem possibilidade de expansão
3	Centro	150	Baixa	R\$ 500.000,00	https://www.olx.com.br/imoveis/terrenos/lotes/es-tado-ma?q=terreno+centro+santa+ines	Área insuficiente
4	Residência I (loteamentos)	200–300	Média	R\$ 120.000,00	https://www.olx.com.br/imoveis/terrenos/lotes/es-tado-ma?q=loteamento+santa+ines	Restrição de uso institucional
5	Região periférica	360+	Média	R\$ 180.000,00	https://www.olx.com.br/imoveis/terrenos/lotes/es-tado-ma?q=terreno+grande+santa+ines	Localização não estratégica
6	Rua Padre Cícero (objeto)	300	Alta	R\$ 300.000,00	(imóvel específico – negociação direta)	Atende integralmente

2.6.4. Matriz de avaliação técnica dos imóveis

A avaliação do imóvel objeto da contratação considerou não apenas o valor unitário por metro quadrado, mas também critérios técnicos objetivos e mensuráveis, relacionados à sua adequação ao interesse público, conforme detalhado a seguir:

a) Localização e centralidade urbana: O imóvel encontra-se inserido em área urbana consolidada, com distância reduzida em relação ao centro comercial e administrativo do município, favorecendo o acesso da população e a integração com outros serviços públicos. Tal característica contribui diretamente para a eficiência no atendimento institucional.



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, gabiente@creama.org.br

- b) Acessibilidade e proximidade de vias principais: O terreno está situado em via com acesso direto a logradouros estruturantes do município, permitindo fácil deslocamento de usuários e servidores, além de melhor logística para atividades de fiscalização e atendimento externo. A conectividade viária reduz custos operacionais e tempo de deslocamento.
- c) Infraestrutura urbana disponível: A área dispõe de infraestrutura básica consolidada, incluindo rede de energia elétrica, abastecimento de água, pavimentação e acesso a serviços de telecomunicações, eliminando a necessidade de investimentos adicionais significativos para viabilização do uso institucional.
- d) Zoneamento e compatibilidade de uso: O imóvel está localizado em zona urbana compatível com a implantação de atividades institucionais e administrativas, inexistindo restrições legais ou urbanísticas que impeçam sua utilização para a finalidade pretendida.
- e) Dimensão e potencial de expansão: A área de 300 m² apresenta dimensões adequadas para implantação da sede da Inspetoria, permitindo não apenas o atendimento das necessidades atuais, mas também a possibilidade de expansão futura, aspecto não verificado nos demais imóveis analisados.
- f) Comparação objetiva com alternativas disponíveis: Os imóveis identificados na pesquisa de mercado, embora apresentem valores inferiores, não atendem simultaneamente aos critérios acima, apresentando limitações como: ausência de infraestrutura adequada, localização periférica, restrições de uso ou insuficiência de área.

2.6.5. Análise dos valores de mercado

A partir da pesquisa de mercado realizada, constatou-se que os valores dos terrenos urbanos no município de Santa Inês/MA apresentam variação significativa, em função de fatores como localização, infraestrutura disponível, dimensão e potencial de uso. Com base nos imóveis analisados, verifica-se que os terrenos com área aproximada de 300 m² apresentam valores que variam entre R\$ 210.000,00 e R\$ 260.000,00, correspondendo a uma faixa aproximada de R\$ 700,00/m² a R\$ 870,00/m², especialmente em bairros como Jardim Nova Era e COHAB. Contudo, tais imóveis apresentam limitações relevantes, o



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., gabiente@creama.org.br

que compromete sua adequação às necessidades institucionais. Observa-se ainda a existência de terrenos com valores inferiores, como aqueles situados em loteamentos ou regiões periféricas (entre R\$ 120.000,00 e R\$ 180.000,00), porém estes apresentam restrições quanto ao uso institucional ou localização não estratégica, fatores que inviabilizam sua escolha.

Por outro lado, imóveis localizados em regiões centrais podem apresentar valores significativamente superior (exemplo: R\$ 500.000,00 para área de 150 m²), mas não atendem aos requisitos mínimos de área, tornando-os inadequados para a implantação da estrutura pretendida.

O imóvel objeto da presente contratação, localizado na Rua Padre Cícero, apresenta valor estimado de R\$ 300.000,00 para uma área de 300 m², o que corresponde a aproximadamente R\$ 1.000,00/m², situando-se acima da média observada para imóveis com características comuns.

- ✓ Entretanto, a diferença de valor encontra justificativa nos seguintes aspectos técnicos:
- ✓ localização estratégica em área urbana consolidada;
- ✓ melhor acessibilidade e visibilidade institucional;
- ✓ inexistência de restrições de uso;
- ✓ dimensão adequada aliada à possibilidade de expansão futura;
- ✓ atendimento integral aos critérios técnicos definidos pela Administração.

Dessa forma, verifica-se que o imóvel selecionado, embora apresente valor unitário superior à média de mercado, é o único que reúne, de forma simultânea, todos os requisitos necessários à adequada implantação da sede da Inspeção, evidenciando a vantagem da contratação sob a ótica do interesse público.

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 aquisição de lote urbano situado na Rua Padre Cícero (lado par), bairro Vila Militar, no município de Santa Inês, com área total de 300,00 m², destinado ao atendimento de demandas institucionais da Administração Pública.

3.2. Análise de alternativas e justificativa da solução adotada



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, gabiente@creama.org.br

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) aquisição de terreno com posterior construção de sede própria.

A alternativa de locação mostrou-se inadequada, em razão da limitação dos imóveis disponíveis no mercado local, bem como pela geração de despesas continuadas sem incorporação ao patrimônio público.

A aquisição de imóvel edificado também foi descartada, tendo em vista a inexistência de opções que atendam integralmente aos requisitos técnicos e operacionais da Administração, além da necessidade de adaptações estruturais relevantes, com impacto negativo na economicidade da solução.

Por sua vez, a aquisição de terreno, seguida da construção de sede própria, apresentou-se como a solução mais vantajosa, por permitir a implantação de estrutura plenamente adequada às necessidades institucionais, garantindo eficiência operacional, possibilidade de expansão futura e melhor aproveitamento dos recursos públicos ao longo do tempo.

Ressalta-se que a análise comparativa realizada no Estudo Técnico Preliminar evidenciou que não há alternativas disponíveis que atendam, de forma simultânea e integral, aos requisitos definidos pela Administração, reforçando a adequação da solução adotada.

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

3.3. O imóvel apresenta dimensões e características compatíveis com a finalidade pretendida, incluindo frente de 10,00 m para a Rua Padre Cícero, lateral direita de 30,00 m confrontando com imóvel de propriedade do Município de Santa Inês/MA e fundo de 10,00 m voltado para a Rua Juscelino Kubitschek, estando devidamente delimitado conforme memorial descritivo, com início no vértice georreferenciado TS-01.



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, gabiente@creama.org.br

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

- **Aquisição do imóvel:** formalização da compra, com a devida regularização documental e registro em cartório competente;
- **Implantação:** utilização do terreno para fins institucionais, podendo envolver construção, ampliação ou adequação de estruturas conforme necessidade da Administração;
- **Operação e manutenção:** utilização contínua do imóvel, com responsabilidade da Administração quanto à conservação e manutenção das instalações que venham a ser implantadas;
- **Aproveitamento a longo prazo:** o imóvel constitui patrimônio público permanente, garantindo segurança jurídica e funcional para execução de políticas públicas;
- **Eventual desmobilização:** caso necessário, o bem poderá ser destinado a outras finalidades públicas ou alienado, conforme interesse da Administração e legislação vigente.

3.5. A especificação do objeto compreende terreno urbano com área total de 300,00 m², perímetro de 80,00 m, localizado em área urbana consolidada, com acesso facilitado, infraestrutura básica disponível e apto à ocupação e desenvolvimento de atividades institucionais.

3.6. Ressalta-se que o imóvel possui toda a documentação regular do terreno/lote, encontrando-se apto à formalização da aquisição, livre de quaisquer ônus, gravames ou pendências que possam comprometer a Administração Pública. Sobre o terreno existe edificação em estado de abandono, sem utilização funcional, a qual não interfere na viabilidade da aquisição nem compromete sua destinação institucional,

3.7. Dessa forma, a solução adotada assegura maior eficiência administrativa, racionalização de recursos públicos e melhor atendimento às demandas da população, em conformidade com os princípios estabelecidos na Lei nº 14.133.



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, gabiente@creama.org.br

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. O objeto desta contratação refere-se à aquisição de imóvel urbano, cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos por meio de especificações usuais de mercado, nos termos do art. 6º, inciso XIII, da Lei nº 14.133.

4.2. A contratação tem por objeto a aquisição de lote urbano situado na Rua Padre Cícero (lado par), bairro Vila Militar, CEP 65.306-255, no município de Santa Inês, com área total de 300,00 m² e perímetro de 80,00 m, apresentando as seguintes características:

- Frente de 10,00 m confrontando com a Rua Padre Cícero, distando 10,00 m da Rua Juscelino Kubitschek;
- Lateral direita de 30,00 m confrontando com imóvel de matrícula nº 4259, de propriedade do Município de Santa Inês/MA;
- Fundo de 10,00 m confrontando com imóvel situado na Rua Juscelino Kubitschek.

4.3. O processo de aquisição deverá ser concluído no prazo máximo de até 90 (noventa) dias, contados da assinatura do contrato, compreendendo a formalização da escritura pública de compra e venda e o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

4.4. Obrigações do Vendedor

O vendedor deverá:

1. Transferir a propriedade do imóvel, entregando-o livre e desembaraçado de quaisquer ônus, com toda a documentação necessária à formalização da compra e venda;
2. Garantir a regularidade jurídica, fiscal e documental do imóvel, inexistindo pendências que impeçam sua transferência;
3. Assegurar a posse plena do imóvel, livre de ocupantes, litígios ou quaisquer restrições;
4. Cumprir os prazos estabelecidos para entrega da documentação e conclusão da transação;

4.5. Obrigações do Comprador (Administração)

A Administração deverá:



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., gabiente@creama.org.br

1. Efetuar o pagamento do valor acordado conforme condições estabelecidas no contrato;
2. Providenciar os atos necessários à formalização da transferência da titularidade do imóvel;
3. Arcar com despesas relativas ao registro da escritura e demais custos legais, quando cabíveis;
4. Responsabilizar-se por eventuais adequações necessárias ao uso do imóvel para fins institucionais;
5. Zelar pela conservação do imóvel após sua imissão na posse.

4.6. Condições Gerais da Contratação

1. O prazo para conclusão da transação será de até 90 (noventa) dias, contados da assinatura do contrato;
2. A inexecução das obrigações por qualquer das partes poderá ensejar a rescisão contratual, com aplicação das penalidades cabíveis;
3. A contratação será realizada por inexigibilidade de licitação, em razão da inviabilidade de competição, nos termos da Lei nº 14.133;

4.7. O imóvel deverá atender integralmente à finalidade pública pretendida, demonstrando adequação técnica, locacional e operacional.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

A execução do objeto compreenderá as etapas necessárias à efetiva aquisição do imóvel e sua posterior destinação ao atendimento das necessidades institucionais da Administração

5.1. Aquisição do imóvel

- A aquisição do lote urbano situado na Rua Padre Cícero (lado par), bairro Vila Militar, no município de Santa Inês, será formalizada por meio da assinatura de contrato de compra e venda;
- Após a formalização contratual, será lavrada a escritura pública, com a devida transferência de titularidade do imóvel;
- O imóvel deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, garantindo a regularização dominial em nome da Administração;



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, gabiente@creama.org.br

- A transação deverá ser concluída no prazo máximo de até 90 (noventa) dias, contados da assinatura do contrato, observando-se todas as exigências legais e documentais.

5.2. Entrega e imissão na posse

- O imóvel deverá ser entregue livre e desembaraçado de quaisquer ônus, ocupantes ou pendências judiciais;
- A posse será transmitida à Administração após a assinatura da escritura pública ou conforme pactuado entre as partes;
- Será realizada vistoria para verificação das condições do imóvel no momento da entrega.

5.3. Utilização do imóvel

- Após a aquisição, o imóvel será destinado à implantação, ampliação ou melhoria de estruturas voltadas ao atendimento de demandas institucionais da Administração Pública;
- A utilização observará o planejamento estratégico do órgão, podendo envolver a execução de obras ou adaptações necessárias ao pleno funcionamento das atividades públicas.

5.4. Fiscalização da execução

- A execução do objeto será acompanhada por servidor(es) designado(s), que verificarão o cumprimento das condições estabelecidas neste Termo de Referência e no contrato;
- Eventuais irregularidades deverão ser registradas e comunicadas para adoção das medidas cabíveis.

A execução do objeto será orientada de modo a garantir a plena funcionalidade do imóvel para o desenvolvimento das atividades institucionais do Conselho, especialmente aquelas relacionadas à fiscalização do exercício profissional, atendimento ao público, suporte administrativo e ações de orientação técnica.

Adicionalmente, a utilização do imóvel deverá considerar sua integração com a comunidade local, de forma a facilitar o acesso dos usuários aos serviços prestados pelo Conselho, contribuindo para o fortalecimento da atuação institucional no município de Santa Inês.



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, gabiente@creama.org.br

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas estabelecidas e em conformidade com as disposições da Lei nº 14.133, de 2021, respondendo cada parte pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

Considerando a natureza do objeto, que consiste na aquisição de bem imóvel, a execução contratual compreende, essencialmente, a formalização da compra e venda, a lavratura da escritura pública e o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, com a efetiva transferência da propriedade à Administração.

Em caso de impedimento, atraso ou qualquer circunstância que impeça a conclusão da transferência da propriedade, os prazos poderão ser prorrogados mediante justificativa formal, devidamente registrada nos autos do processo administrativo.

As comunicações entre as partes deverão ser realizadas por escrito, admitindo-se o uso de meios eletrônicos, desde que assegurada a formalização e rastreabilidade das informações.

A Administração poderá convocar o vendedor ou seu representante legal para adoção de providências necessárias à regularização documental do imóvel ou à conclusão da transação.

6.1. Acompanhamento e fiscalização

A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada por servidor(es) designado(s) pela Administração, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021.

Compete à fiscalização:

1. verificar a regularidade da documentação apresentada pelo vendedor, incluindo matrícula atualizada, certidões negativas de ônus e demais documentos exigidos;
2. acompanhar o cumprimento das etapas necessárias à formalização da aquisição, especialmente a lavratura da escritura pública e o registro do imóvel;
3. certificar que o imóvel está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames, ocupações ou pendências judiciais, fiscais ou administrativas;
4. registrar ocorrências e adotar as providências necessárias para correção de eventuais irregularidades;



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, gabiente@creama.org.br

5. atestar o cumprimento das condições contratuais para fins de liberação de pagamento.

A fiscalização deverá atuar de forma preventiva e corretiva, garantindo a regularidade da aquisição e a proteção do interesse público.

6.3. Fiscalização Administrativa

A fiscalização administrativa do contrato será exercida por servidor designado pela Administração, a quem competirá acompanhar os aspectos formais, documentais e financeiros da execução contratual, nos termos da legislação vigente.

Compete ao fiscal administrativo:

1. verificar a manutenção das condições de habilitação do vendedor, especialmente quanto à regularidade jurídica e fiscal, quando aplicável;
2. acompanhar a emissão do empenho, bem como os procedimentos relacionados ao pagamento, assegurando que este somente ocorra após o cumprimento das condições contratuais, especialmente a transferência da propriedade do imóvel;
3. conferir a regularidade da documentação apresentada, incluindo escritura pública, certidões e registro imobiliário;
4. acompanhar a formalização de eventuais apostilamentos ou ajustes contratuais que se fizerem necessários;
5. adotar as providências cabíveis em caso de irregularidades, comunicando ao gestor do contrato para deliberação quando a situação ultrapassar sua competência.

Em caso de descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo deverá atuar de forma tempestiva na identificação e encaminhamento das inconsistências, visando assegurar a regular execução do contrato e a proteção do interesse público, nos termos do Decreto nº 11.246/2022.

6.4. Gestor do Contrato

O gestor do contrato será responsável por coordenar o acompanhamento e a fiscalização da execução contratual, assegurando o cumprimento das condições estabelecidas e a



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, gabiente@creama.org.br

adequada instrução do processo administrativo, nos termos da Lei nº 14.133/2021 e do Decreto nº 11.246/2022.

Compete ao gestor do contrato:

1. acompanhar os registros realizados pelos fiscais do contrato, consolidando as informações relativas à execução, especialmente quanto à regularidade documental do imóvel e à efetiva transferência da propriedade;
2. supervisionar o cumprimento das etapas da contratação, incluindo a formalização da escritura pública e o registro no Cartório de Registro de Imóveis competente;
3. verificar a manutenção das condições de habilitação do vendedor e a inexistência de impedimentos à aquisição do imóvel;
4. adotar providências para a solução de inconsistências ou pendências que possam comprometer a regular execução do contrato, comunicando à autoridade competente quando ultrapassar sua atribuição;
5. autorizar o prosseguimento das etapas de liquidação e pagamento, após a devida certificação do cumprimento das obrigações contratuais, especialmente a transferência definitiva da propriedade;
6. promover a formalização de eventuais ajustes contratuais, quando necessários, observada a legislação vigente;
7. adotar as medidas necessárias à instauração de processo administrativo, quando verificado descumprimento contratual;
8. elaborar relatório final da execução contratual, contendo informações sobre a regularidade da aquisição, a consecução dos objetivos da contratação e eventuais recomendações para aprimoramento dos procedimentos administrativos.

O gestor do contrato deverá encaminhar a documentação pertinente aos setores competentes para fins de liquidação e pagamento da despesa, observando o cumprimento integral das condições estabelecidas no contrato.

6.5. Prazos e condições

1. O prazo para conclusão da aquisição será de até 90 (noventa) dias, contados da assinatura do contrato, compreendendo a lavratura da escritura pública e o



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., gabiente@creama.org.br

respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, com a efetiva transferência da propriedade à Administração.

2. Os prazos poderão ser prorrogados mediante justificativa formal devidamente fundamentada e aprovada pela autoridade competente.
3. Após a aquisição, a Administração poderá promover a implantação de estruturas ou adaptações no imóvel, conforme necessidade institucional, observando o planejamento interno e a legislação aplicável.

6.6. Gestão financeira

1. O pagamento será realizado conforme as condições estabelecidas no contrato de compra e venda, preferencialmente após a formalização da transferência da propriedade do imóvel, mediante registro em cartório competente.
2. Na hipótese de pagamento parcelado, este deverá estar condicionado ao cumprimento das etapas contratuais, resguardando o interesse da Administração.
3. A Administração será responsável pelas despesas relativas à formalização da aquisição, tais como escritura, registro e demais encargos legais, quando cabíveis.
4. Eventuais pendências documentais ou irregularidades que impeçam a transferência da propriedade suspenderão o pagamento até sua devida regularização.

6.7. Resolução de conflitos

1. Eventuais controvérsias decorrentes da execução do contrato deverão, preferencialmente, ser solucionadas de forma administrativa e consensual entre as partes.
2. Não sendo possível a solução amigável, serão adotadas as medidas legais cabíveis, nos termos da legislação vigente, observando-se o devido processo legal.
3. O descumprimento das obrigações contratuais poderá ensejar a aplicação de sanções, conforme previsto no contrato e na Lei nº 14.133/2021.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

O pagamento do objeto será realizado com base no cumprimento das etapas contratuais, considerando a natureza da contratação, que consiste na aquisição de imóvel.



7.1. Medição da execução

A aferição do cumprimento do objeto observará os seguintes marcos:

- **Medição da transferência do imóvel:**

Será considerada concluída com a formalização da escritura pública de compra e venda e o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, em nome da Administração;

- **Medição do cumprimento das obrigações do vendedor:**

O vendedor será considerado adimplente quando:

- Entregar toda a documentação necessária à formalização da aquisição;
- Assegurar a transferência da propriedade de forma legal e definitiva;
- Entregar o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus, pendências judiciais, fiscais ou administrativas;

- **Medição da entrega do imóvel:**

Considera-se efetivada com a imissão na posse pela Administração, após a formalização da transferência da propriedade.

7.2. Condições de pagamento

- O pagamento será realizado conforme as condições estabelecidas no contrato de compra e venda;
- Poderá ocorrer em parcela única ou conforme pactuação entre as partes, condicionado ao cumprimento das etapas previstas;
- O pagamento ficará condicionado à comprovação da regularidade documental do imóvel e à efetiva transferência da propriedade;
- A Administração somente efetuará o pagamento após a verificação do cumprimento das obrigações contratuais pelo vendedor.

7.3. Disposições gerais

- Eventuais inconsistências na documentação ou impedimentos legais suspenderão o pagamento até sua regularização;



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., gabiente@creama.org.br

- Não haverá pagamento por etapas intermediárias que não estejam formalmente concluídas;
- A execução e o pagamento observarão os princípios da legalidade, economicidade e eficiência, conforme previsto na Lei nº 14.133.

7.3. Liquidação e pagamento

A liquidação da despesa ocorrerá após a verificação do cumprimento integral das obrigações contratuais pelo vendedor, especialmente quanto à regularidade documental do imóvel e à efetiva transferência da propriedade.

Para fins de liquidação, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

1. escritura pública de compra e venda devidamente lavrada;
2. comprovante de registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente, em nome da Administração;
3. certidões que comprovem a inexistência de ônus, gravames ou pendências sobre o imóvel;
4. demais documentos exigidos no contrato para formalização da aquisição.
5. O pagamento ficará condicionado à regularidade da documentação e à efetiva transferência da propriedade, não sendo admitido pagamento antecipado sem as devidas garantias legais.
6. Havendo inconsistências na documentação ou impedimentos à transferência do imóvel, a liquidação e o pagamento ficarão suspensos até a sua regularização, sem ônus para a Administração.

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

8.1. Forma de seleção do fornecedor

O fornecedor será selecionado por meio de procedimento de inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, tendo em vista a inviabilidade de competição, em razão das características específicas de localização e adequação do imóvel às necessidades da Administração.



8.2. Forma de fornecimento

O objeto será realizado de forma integral, compreendendo a transferência definitiva da propriedade do imóvel à Administração, mediante escritura pública devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente.

8.3. Exigências de habilitação

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

8.3.1. Habilitação jurídica

Pessoa física:

- Documento de identificação oficial com foto (RG ou equivalente com validade nacional);
- Cadastro de Pessoa Física (CPF).

Pessoa jurídica (se aplicável):

- Registro comercial, contrato social ou documento equivalente;
- Documento de identificação dos representantes legais.

8.3.2. Habilitação fiscal, social e trabalhista

- Comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ), conforme o caso;
- Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), abrangendo tributos federais e dívida ativa da União, inclusive contribuições previdenciárias;
- Prova de regularidade com a Fazenda Estadual do domicílio ou sede do fornecedor;
- Prova de regularidade com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do fornecedor;



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., gabiente@creama.org.br

- Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante apresentação de Certidão Negativa ou Positiva com Efeitos de Negativa (CNDT), nos termos da legislação vigente (exigível para pessoa jurídica).

8.3.3. Documentação do imóvel

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

8.4. Considerações gerais

A exigência documental restringe-se ao necessário para a formalização da contratação, considerando a natureza da inexigibilidade, não sendo aplicáveis critérios competitivos de julgamento de propostas.

9. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado para a aquisição do imóvel é de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), conforme avaliação realizada e compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local.

A definição do valor baseou-se em critérios técnicos e pesquisa de mercado, observando-se o disposto no art. 23, § 1º, da Lei nº 14.133, garantindo a compatibilidade com os valores praticados para imóveis com características semelhantes.

Ressalta-se que o valor atende aos princípios da economicidade, razoabilidade e eficiência, assegurando que a Administração realize a contratação em condições vantajosas, sem prejuízo ao interesse público.

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta dos recursos orçamentários 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: **6.2.2.1.1.02.01.04.003 – Aquisição de Terreno**



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, gabiente@creama.org.br

11. FORMALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

contratação será formalizada por meio da celebração de contrato administrativo de compra e venda, a ser firmado entre a Administração e o proprietário do imóvel, em conformidade com a Lei nº 14.133.

Após a assinatura do contrato, será providenciada a lavratura da escritura pública de compra e venda, junto ao Cartório competente, com a posterior transferência da titularidade do imóvel para a Administração, mediante o devido registro no Cartório de Registro de Imóveis.

A formalização da contratação está condicionada à apresentação e verificação de toda a documentação exigida, tanto do vendedor quanto do imóvel, incluindo a comprovação de regularidade jurídica e ausência de ônus que impeçam a aquisição.

O contrato deverá conter todas as cláusulas essenciais previstas na legislação vigente, especialmente aquelas relativas ao objeto, valor, prazos, obrigações das partes, condições de pagamento, penalidades e hipóteses de rescisão.

A eficácia do contrato ficará condicionada à sua publicação nos meios oficiais, conforme exigido pela legislação aplicável, garantindo a transparência e a publicidade do ato administrativo.

11.1. Obrigações do Vendedor

O vendedor deverá:

1. Transferir a propriedade do imóvel à Administração, mediante assinatura da escritura pública e registro no Cartório de Registro de Imóveis competente;
2. Entregar o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames, ocupações ou pendências judiciais, fiscais ou administrativas;
3. Apresentar toda a documentação necessária à formalização da contratação e à regular transferência da propriedade;
4. Garantir a legitimidade da titularidade do imóvel, respondendo por eventuais vícios ou defeitos jurídicos;
5. Cumprir os prazos estabelecidos no contrato para a conclusão da transação;
6. Responsabilizar-se por tributos, taxas e encargos incidentes sobre o imóvel até a data da efetiva transferência da propriedade;



11.2. Obrigações da Administração

A Administração deverá:

1. Efetuar o pagamento do valor pactuado, conforme condições estabelecidas no contrato;
2. Providenciar os atos necessários à formalização da aquisição, incluindo a lavratura da escritura pública e seu registro;
3. Verificar previamente a regularidade documental do imóvel e do vendedor;
4. Arcar com as despesas relativas ao registro do imóvel e demais encargos legais, quando cabíveis;
5. Utilizar o imóvel para fins de interesse público, conforme previsto neste Termo de Referência;
6. Zelar pela conservação e adequada utilização do imóvel após a sua aquisição;

11.3. Obrigações da Fiscalização

1. A fiscalização do contrato caberá a servidor(es) designado(s) pela Administração, competindo-lhe(s):
2. Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações contratuais pelas partes;
3. Verificar a regularidade da documentação apresentada pelo vendedor;
4. Certificar o cumprimento das etapas da contratação, especialmente quanto à transferência da propriedade;
5. Registrar ocorrências, apontar eventuais irregularidades e adotar as providências necessárias para sua correção;
6. Emitir relatórios e atestos que subsidiem a liberação de pagamento;
7. Comunicar à autoridade competente quaisquer situações que possam comprometer a execução do contrato;

Documento assinado digitalmente
 MARISA VIEIRA DA SILVA
Data: 24/04/2026 13:05:53-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

São Luís, 24 de abril de 2026

Assessora do CREA-MA

Marisa vieira da Silva



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, gabiente@creama.org.br

12.APROVAÇÃO E ASSINATURA

17.1. Submeto o presente termo de referência à aprovação do Superintendente Operacional do CREA-MA

José Henrique Borges Nascimento

Superintendência Operacional