



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BURITICUPU
GABINETE DO PREFEITO

DECRETO Nº 022/2026, EM 27 DE AGOSTO DE 2026.

“Institui a Comissão Especial de Análise e Regularização de Contratos de Locação Vigentes no âmbito da Administração Pública Direta do Município de Buriticupu, Estado do Maranhão, com fundamento na Instrução Normativa nº 02/2026-SMTCI, e dá outras providências.”

O PREFEITO MUNICIPAL DE BURITICUPU, ESTADO DO MARANHÃO, no uso de suas atribuições legais e em conformidade com a Lei Orgânica do Município de Buriticupu/MA, e;

CONSIDERANDO a edição da Instrução Normativa nº 02/2026-SMTCI, datada de 29 de julho de 2026, que estabeleceu normas e procedimentos detalhados para a formalização dos processos de locação de imóveis de natureza não residencial pelos órgãos da Administração Pública Direta do Município de Buriticupu, com fulcro nos arts. 5º, 11, 18, 23, 51, 72, 74, inciso V e § 5º, 92, 117 e 169 da Lei Federal nº 14.133/2021, na Lei Federal nº 8.245/1991 e na Lei Complementar nº 101/2000, representando significativo avanço na padronização e no controle dos processos locatícios no âmbito municipal;

CONSIDERANDO que a referida Instrução Normativa definiu, em seu art. 8º, o rol mínimo de documentos obrigatórios para a instrução processual de locação de imóveis, compreendendo o Documento de Formalização da Demanda (DFD), o Estudo Técnico Preliminar (ETP), o Termo de Referência (TR), a Declaração de Inexistência de Imóvel Próprio, o Laudo de Avaliação Prévia (LAP) individualizado elaborado por profissional técnico habilitado, a documentação de regularidade jurídica do imóvel, a Certidão de Cobertura Orçamentária e a Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira, a autorização para instauração do procedimento de inexigibilidade, o Parecer Jurídico, a Manifestação do Controle Interno, a Declaração de inexistência de conflito de interesses, o Termo de Ratificação, a Minuta do Contrato de Locação, a comprovação de titularidade do imóvel, o ato de designação do fiscal do contrato e os documentos de pagamento, parâmetros que devem orientar a gestão de todos os contratos de locação do Município.

CONSIDERANDO que a Instrução Normativa também disciplinou, nos arts. 11 e 12, os requisitos de habilitação do locador e de regularidade jurídica do imóvel, incluindo a exigência



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BURITICUPU
GABINETE DO PREFEITO

de regularidade fiscal e trabalhista, a apresentação de matrícula atualizada ou certidão negativa de registro, a certidão de ônus reais e a certidão negativa de ações reais e pessoais reipersecutórias, elementos indispensáveis à segurança jurídica das contratações locatícias celebradas pela Administração Pública Municipal.

CONSIDERANDO que o art. 37, *caput*, da Constituição Federal impõe à Administração Pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios a observância dos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, e que o art. 31 da Constituição Federal determina que a fiscalização do Município será exercida pelo Poder Legislativo Municipal, mediante controle externo, e pelos sistemas de controle interno do Poder Executivo Municipal, o que impõe ao administrador o dever permanente de avaliação da regularidade, da conformidade e da economicidade dos contratos administrativos em execução;

CONSIDERANDO que o art. 11, parágrafo único, da Lei Federal nº 14.133/2021 atribui à alta administração do órgão ou entidade a responsabilidade pela governança das contratações, devendo implementar processos e estruturas, inclusive de gestão de riscos e controles internos, para avaliar, direcionar e monitorar os processos licitatórios e os respectivos contratos, com o intuito de alcançar os objetivos estabelecidos no *caput* do referido artigo, promover um ambiente íntegro e confiável, assegurar o alinhamento das contratações ao planejamento estratégico e às leis orçamentárias e promover eficiência, efetividade e eficácia em suas contratações;

CONSIDERANDO que o art. 169 da Lei Federal nº 14.133/2021 estabelece a obrigatoriedade de práticas contínuas de gestão de riscos e de controle preventivo nas contratações públicas, reforçando o dever institucional de monitoramento permanente dos contratos administrativos vigentes, especialmente aqueles que envolvam dispêndio continuado de recursos públicos, como é o caso dos contratos de locação de imóveis destinados ao funcionamento de órgãos e repartições municipais;

CONSIDERANDO que a Administração Pública detém o poder-dever de autotutela sobre os seus próprios atos, podendo anular aqueles eivados de vícios de ilegalidade, porque deles não se originam direitos, ou revogá-los por motivo de conveniência e oportunidade, respeitados os direitos adquiridos e ressalvada, em todos os casos, a apreciação judicial, nos termos consagrados pelas Súmulas nºs 346 e 473 do Supremo Tribunal Federal e do art. 53 da Lei Federal nº 9.784/1999, prerrogativa que autoriza e impõe ao gestor a revisão sistemática e periódica dos contratos administrativos em curso, a fim de verificar sua adequação às normas vigentes e ao interesse público e adotar medidas corretivas quando identificadas desconformidades com o ordenamento jurídico aplicável;



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BURITICUPU
GABINETE DO PREFEITO

CONSIDERANDO que existem contratos de locação de imóveis vigentes no âmbito da Administração Pública Direta do Município de Buriticupu que foram celebrados anteriormente à edição da Instrução Normativa nº 02/2026-SMTCI, razão pela qual a adequação de tais avenças aos novos parâmetros normativos e procedimentais deve ser avaliada de forma sistemática, organizada e criteriosa, com vistas a assegurar a regularidade, a economicidade, a transparência e a conformidade legal da gestão contratual do Município;

CONSIDERANDO que a avaliação de conformidade dos contratos vigentes deve observar o princípio da segurança jurídica e o respeito ao ato jurídico perfeito, aplicando-se os parâmetros da Instrução Normativa de forma prospectiva, sem retroatividade para invalidar atos perfeitos e acabados, mas identificando as desconformidades que devam ser sanadas para a continuidade regular e adequada da relação contratual, bem como os casos em que a adequação se revelar inviável, hipótese em que se imporá a recomendação de rescisão contratual;

CONSIDERANDO que se revela necessária e conveniente a instituição de comissão especial com atribuições específicas para proceder à análise de conformidade dos contratos de locação vigentes, sugerir a adequação e regularização dos contratos que comportem conformação com os parâmetros da Instrução Normativa nº 02/2026-SMTCI e da legislação aplicável, e recomendar a rescisão nos casos em que a adequação se revelar impossível, tudo com observância aos princípios da segurança jurídica e do interesse público, conforme exige o art. 2º da Lei Federal nº 9.784/1999;

CONSIDERANDO, por fim, que a instituição da referida comissão especial atende aos objetivos do processo licitatório previstos no art. 11 da Lei Federal nº 14.133/2021, notadamente a assegurar a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública, evitar contratações com sobrepreço e assegurar tratamento isonômico, bem como ao dever de governança das contratações e de gestão de riscos imposto à alta administração municipal;

DECRETA:

Art. 1º. Fica instituída a Comissão Especial de Análise e Regularização de Contratos de Locação Vigentes no âmbito da Administração Pública Direta do Município de Buriticupu/MA, órgão colegiado de natureza consultiva e recomendatória, vinculada à Secretaria Municipal de Transparência e Controle Interno, com a finalidade de proceder à análise sistemática de todos os contratos de locação de imóveis não residenciais atualmente em vigor celebrados pelo Município.

Art. 2º. A Comissão Especial terá por finalidade principal verificar a conformidade dos contratos de locação vigentes com os requisitos, parâmetros e procedimentos estabelecidos na Instrução



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BURITICUPU
GABINETE DO PREFEITO

Normativa nº 02/2026-SMTCI, de 29 de julho de 2026, e na legislação de regência, em especial a Lei Federal nº 14.133/2021, a Lei Federal nº 8.245/1991 e a Lei Complementar nº 101/2000.

§ 1º. A atuação da Comissão Especial abrangerá a análise da conformidade documental, jurídica e procedimental dos contratos de locação vigentes, compreendendo a verificação da regularidade da instrução processual originária, da documentação de habilitação dos locadores, da regularidade jurídica dos imóveis locados, da existência de laudos de avaliação, da designação de fiscais contratuais, da cobertura orçamentária e financeira, dos pareceres jurídicos e das manifestações de controle interno, bem como de todos os demais elementos previstos no art. 8º da Instrução Normativa nº 02/2026-SMTCI.

§ 2º. A Comissão Especial não terá competência para disciplinar, fixar, reajustar ou revisar valores de aluguéis, restringindo-se sua atuação à análise de conformidade e à formulação de recomendações quanto à adequação, regularização ou rescisão dos contratos examinados.

Art. 3º. A análise dos contratos vigentes pela Comissão Especial observará os princípios da segurança jurídica, da proteção da confiança e do respeito ao ato jurídico perfeito, aplicando-se os parâmetros da Instrução Normativa nº 02/2026-SMTCI de forma prospectiva, sem retroatividade para invalidar situações jurídicas consolidadas anteriormente à sua vigência, observado o disposto nos arts. 23 e 24 do Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942 — Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro.

§ 1º. A Comissão Especial deverá identificar, em relação a cada contrato analisado, as eventuais desconformidades existentes com os parâmetros normativos vigentes e avaliar se tais desconformidades, caso verificadas, são sanáveis mediante medidas de adequação e regularização, ou se constituem irregularidades insanáveis que inviabilizem a manutenção da relação contratual.

§ 2º. Na análise dos contratos celebrados anteriormente à entrada em vigor da Instrução Normativa nº 02/2026-SMTCI, a Comissão Especial levará em consideração o regime jurídico, as orientações gerais, as práticas administrativas e as exigências formais aplicáveis à época da contratação, não podendo a ausência de documento, declaração, estudo, laudo, procedimento ou formalidade instituído ou especificado posteriormente pela referida Instrução Normativa constituir, isoladamente, fundamento para reconhecimento de irregularidade insanável ou para recomendação de rescisão contratual.

§ 3º. Para os fins do § 2º, a Comissão deverá verificar se o conteúdo material da exigência encontrava-se atendido segundo a legislação e as orientações vigentes ao tempo da contratação, podendo considerar, para essa finalidade, os documentos integrantes do processo originário,



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BURITICUPU
GABINETE DO PREFEITO

justificativas, pareceres, laudos, pesquisas, manifestações administrativas e quaisquer outros elementos idôneos capazes de demonstrar as circunstâncias existentes à época.

§ 4º. Nos contratos celebrados anteriormente à vigência da Instrução Normativa nº 02/2026-SMTCI, a demonstração da singularidade do imóvel, exigida nos termos do art. 8º, inciso II, e do art. 9º, parágrafo único, da referida Instrução Normativa, será aferida à luz das exigências legais aplicáveis ao tempo da contratação, não sendo exigível a elaboração retroativa de Estudo Técnico Preliminar ou de justificativa formal nos moldes posteriormente estabelecidos pela Instrução Normativa, desde que os elementos disponíveis permitam demonstrar que as características de instalações ou de localização do imóvel justificavam sua escolha pela Administração Pública.

§ 5º. Quando a continuidade do contrato depender do atendimento de dever, condicionamento, procedimento ou formalidade instituído ou especificado posteriormente pela Instrução Normativa nº 02/2026-SMTCI, cuja implementação imediata se revele materialmente inviável, a Comissão Especial poderá estabelecer, no respectivo plano de adequação, regime de transição proporcional e razoável para o seu cumprimento, consideradas a natureza da exigência, a essencialidade do imóvel para a prestação do serviço público, o prazo de vigência contratual e a preservação do interesse público.

Art. 4º. Para os fins deste Decreto, os contratos de locação analisados pela Comissão Especial serão classificados nas seguintes categorias:

I - Contrato conforme: aquele que atende integralmente aos requisitos e parâmetros estabelecidos na Instrução Normativa nº 02/2026-SMTCI e na legislação aplicável, apresentando instrução processual completa, documentação regular, regularidade jurídica do imóvel e do locador, laudos de avaliação válidos, designação de fiscal contratual e cobertura orçamentária adequada, não demandando qualquer medida de adequação;

II - Contrato regularizável: aquele que apresenta desconformidades sanáveis com os parâmetros normativos vigentes, comportando adequação mediante termo aditivo, complementação documental, atualização de laudos de avaliação, regularização de habilitação do locador, saneamento de questões relativas à regularidade jurídica do imóvel ou outras medidas corretivas identificadas pela Comissão;

III - Contrato irregular insanável: aquele que apresenta desconformidades graves e insuperáveis com os parâmetros normativos vigentes, cuja adequação se revele técnica ou juridicamente inviável, comprometendo a segurança jurídica, a economicidade ou a regularidade da contratação, recomendando-se a rescisão contratual.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BURITICUPU
GABINETE DO PREFEITO

§ 1º. A classificação prevista neste artigo será atribuída a cada contrato individualmente considerado, mediante análise fundamentada que indique os dispositivos normativos descumpridos, a natureza e a gravidade da desconformidade identificada e a viabilidade ou inviabilidade técnica e jurídica de sua correção.

§ 2º. A Comissão Especial deverá considerar, na avaliação da viabilidade de regularização, os custos das medidas de adequação, o prazo restante de vigência do contrato, a essencialidade do imóvel para a prestação do serviço público e os princípios da razoabilidade, da proporcionalidade e da economicidade.

Art. 5º. A Comissão Especial de Análise e Regularização de Contratos de Locação Vigentes será composta por cinco membros titulares e respectivos suplentes, representantes dos seguintes órgãos e setores estratégicos da Administração Pública Municipal:

I - Representante da Secretaria Municipal de Transparência e Controle Interno - SMTCI, que exercerá a presidência da Comissão;

II - Representante da Procuradoria Geral do Município;

III - Representante da Secretaria Municipal de Administração e Planejamento;

IV - Representante do Departamento de Contabilidade;

V - Representante do setor técnico da Secretaria Municipal de Infraestrutura, Obras e Urbanismo.

§ 1º. A presidência da Comissão Especial será exercida pelo representante da Secretaria Municipal de Transparência e Controle Interno, em razão da competência institucional conferida à referida Secretaria pelo art. 22, *caput*, incisos I e XI, da Lei Municipal nº 563/2025, de 20 de janeiro de 2025, que lhe atribui as funções de orientar, fiscalizar, supervisionar e estabelecer normas e procedimentos para a gestão dos recursos públicos municipais, em harmonia com o sistema de controle interno e externo de que trata o art. 31 da Constituição Federal.

§ 2º. A designação dos membros titulares e suplentes será formalizada por portaria específica do Prefeito Municipal, observados os princípios da segregação de funções, da impessoalidade, da moralidade e da eficiência previstos no art. 5º da Lei Federal nº 14.133/2021, bem como os requisitos de qualificação técnica e de ausência de impedimentos legais para o exercício da função.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BURITICUPU
GABINETE DO PREFEITO

§ 3º. É vedada a participação na Comissão Especial de agentes públicos que possuam conflito de interesses com os contratos a serem analisados, com os locadores envolvidos ou com agentes públicos participantes da instrução, avaliação, parecer, fiscalização ou autorização das contratações originais, em observância ao disposto no art. 8º, inciso XI, da Instrução Normativa nº 02/2026-SMTCI, devendo o membro que se encontrar em tal situação declarar formalmente seu impedimento e solicitar substituição.

§ 4º. Os membros suplentes substituirão os titulares em suas ausências, impedimentos ou suspeições, assegurando a continuidade dos trabalhos e a preservação do quórum deliberativo da Comissão.

Art. 6º. A Comissão Especial contará com secretaria-executiva, cujas funções de apoio administrativo, organização de pautas, registro de atas, controle de documentação e acompanhamento de prazos serão exercidas por servidor designado pela presidência da Comissão, preferencialmente lotado na Secretaria Municipal de Transparência e Controle Interno.

Parágrafo Único. Compete ao secretário-executivo elaborar as atas das reuniões, manter organizado o acervo documental dos trabalhos da Comissão, expedir as notificações e comunicações determinadas pela presidência e providenciar o suporte logístico necessário ao regular funcionamento do colegiado.

Art. 7º. A Comissão Especial poderá, quando necessário para o adequado desempenho de suas atribuições, solicitar o assessoramento técnico de profissionais especializados, integrantes do quadro de servidores municipais, em áreas específicas, tais como engenharia, arquitetura, avaliação imobiliária e contabilidade, mediante requisição formal ao órgão ou setor competente, sem que tal colaboração importe vinculação do profissional à Comissão ou alteração de sua composição formal.

§ 1º. A requisição de assessoramento técnico será motivada pela presidência da Comissão, com indicação precisa do objeto da consulta, do prazo para entrega do parecer ou laudo e da relevância do conhecimento especializado para a análise dos contratos sob exame.

§ 2º. Os profissionais requisitados deverão firmar termo de compromisso antes do início de suas atividades e observar o dever de sigilo e confidencialidade previsto no art. 20 deste Decreto.

Art. 8º. No exercício de suas competências, a Comissão Especial deverá proceder à verificação documental de cada contrato de locação vigente, analisando a presença, a integridade e a adequação dos documentos obrigatórios previstos no art. 8º da Instrução Normativa nº 02/2026-SMTCI, compreendendo:



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BURITICUPU
GABINETE DO PREFEITO

-
- I** - O Documento de Formalização da Demanda (DFD), elaborado pelo setor requisitante, contendo a requisição formal da secretaria interessada, a descrição da necessidade pública e a justificativa da ausência de imóvel próprio;
- II** - O Estudo Técnico Preliminar (ETP), demonstrando a viabilidade da contratação, o levantamento de mercado e a análise das alternativas possíveis;
- III** - O Termo de Referência (TR), com a descrição detalhada do objeto, os requisitos do imóvel, o prazo de vigência, o valor estimado e as obrigações das partes;
- IV** - A Declaração de Inexistência de Imóvel Próprio, emitida pelo setor patrimonial competente;
- V** - O Laudo de Avaliação Prévia (LAP) individualizado, elaborado por profissional técnico habilitado, atestando o estado de conservação do imóvel, a metragem, localização, infraestrutura, condições de acessibilidade e a justificativa do valor locativo;
- VI** - A documentação de regularidade jurídica do imóvel, na forma do art. 12 da Instrução Normativa;
- VII** - A Certidão de Cobertura Orçamentária e a Declaração de Adequação Orçamentária e Financeira;
- VIII** - A autorização para instauração do procedimento de inexigibilidade de licitação, quando aplicável;
- IX** - O Parecer Jurídico;
- X** - A Manifestação do Controle Interno do Município;
- XI** - A Declaração de inexistência de conflito de interesses;
- XII** - O Termo de Ratificação e respectivo Extrato de Ratificação publicados;
- XIII** - A Minuta do Contrato de Locação;
- XIV** - A comprovação de titularidade, posse legítima ou disponibilidade jurídica do imóvel pelo locador;
- XV** - O ato de designação formal do fiscal do contrato;



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BURITICUPU
GABINETE DO PREFEITO

XVI - Os documentos de pagamento vinculados ao respectivo contrato;

XVII - O registro e controle de aditivos, reajustes e prorrogações contratuais.

Art. 9º. A Comissão Especial deverá analisar, em relação a cada contrato, a regularidade jurídica do imóvel locado, verificando a conformidade com os requisitos estabelecidos no art. 12 da Instrução Normativa nº 02/2026-SMTCI, que exige a apresentação de matrícula atualizada emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente com prazo de emissão não superior a 90 dias, ou, no caso de imóvel não registrado, certidão negativa de registro acompanhada de documento hábil que comprove a posse legítima ou a disponibilidade jurídica do bem pelo locador.

§ 1º. A análise deverá abranger também a verificação da existência de certidão de ônus reais incidentes sobre o imóvel e de certidão negativa de ações reais e pessoais reipersecutórias, conforme exigido nos incisos III e IV do art. 12 da Instrução Normativa.

§ 2º. A existência de gravame ou constrição judicial sobre o imóvel deverá ser avaliada pela Comissão, que recomendará a consulta à Procuradoria do Município para manifestação sobre o comprometimento ou não da segurança jurídica do contrato, à luz do § 2º do art. 12 da Instrução Normativa.

Art. 10. A Comissão Especial procederá à verificação da habilitação dos locadores dos imóveis atualmente locados, analisando a conformidade com os requisitos estabelecidos no art. 11 da Instrução Normativa nº 02/2026-SMTCI, que exige a comprovação de regularidade fiscal e trabalhista, bem como de regularidade jurídica e qualificação do locador, seja pessoa física ou pessoa jurídica.

§ 1º. Para os locadores pessoas físicas, a verificação abrangerá a comprovação de inscrição e situação cadastral no CPF, a apresentação de documento oficial de identificação com foto e comprovante de residência atualizado, e a declaração de inexistência de impedimento legal ou judicial para contratar com a Administração Pública.

§ 2º. Para os locadores pessoas jurídicas, a verificação abrangerá a comprovação de inscrição e situação cadastral no CNPJ, o ato constitutivo ou contrato social em vigor, a identificação dos representantes legais habilitados a assinar o contrato, e a consulta ao Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) e ao Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP), em atenção às vedações previstas no art. 14 da Lei Federal nº 14.133/2021.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BURITICUPU
GABINETE DO PREFEITO

Art. 11. Para o desempenho de suas atribuições, a Comissão Especial terá poder de requisição de documentos, informações e esclarecimentos junto a qualquer órgão ou entidade da Administração Pública Direta do Município de Buriticupu, bem como poderá solicitar a realização de vistorias técnicas complementares e a elaboração de laudos de avaliação atualizados dos imóveis locados, sempre que tais medidas se revelarem necessárias à adequada análise de conformidade dos contratos.

§ 1º. Os órgãos e entidades municipais deverão atender às requisições da Comissão Especial no prazo máximo de 10 dias úteis, contados do recebimento da solicitação formal, sob pena de comunicação à autoridade competente para as providências cabíveis.

§ 2º. A Comissão Especial poderá, ainda, requisitar acesso integral aos processos administrativos originários de cada contrato de locação, incluindo toda a documentação de instrução, pareceres, decisões, termos aditivos e registros de fiscalização contratual.

§ 3º. Os órgãos e entidades municipais deverão ainda designar ponto de contato específico para atendimento das demandas da Comissão Especial, assegurando a celeridade e a eficiência na troca de informações necessárias aos trabalhos de análise e regularização contratual.

Art. 12. Para os contratos classificados como regularizáveis, na forma do inciso II, do art. 4º, deste Decreto, a Comissão Especial elaborará plano de adequação circunstanciado, indicando as medidas específicas necessárias à conformação do contrato com os parâmetros normativos vigentes, incluindo:

- I** - A relação dos documentos complementares a serem obtidos ou atualizados;
- II** - As providências a serem adotadas pelo órgão contratante e pelo locador;
- III** - O prazo razoável para cumprimento de cada medida, observada a complexidade da adequação;
- IV** - A necessidade de celebração de termo aditivo contratual, quando aplicável;
- V** - A estimativa de custos das medidas de adequação, quando houver.

Parágrafo Único. O plano de adequação observará, no que couber, as disposições dos arts. 16 e 17 da Instrução Normativa nº 02/2026-SMTCI, que disciplinam as cláusulas necessárias dos contratos administrativos de locação e as regras aplicáveis às reformas, adaptações e benfeitorias no imóvel locado, bem como as cláusulas exorbitantes previstas na Lei Federal nº 14.133/2021.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BURITICUPU
GABINETE DO PREFEITO

Art. 13. Para os contratos classificados como irregulares insanáveis, na forma do inciso III, do art. 4º, deste Decreto, a Comissão Especial elaborará recomendação fundamentada de rescisão contratual, a ser submetida à deliberação da autoridade competente, com observância ao disposto no art. 137, inciso VIII, da Lei Federal nº 14.133/2021, que prevê a extinção do contrato por razões de interesse público, justificadas pela autoridade máxima do órgão ou da entidade contratante.

§ 1º. A recomendação de rescisão deverá conter a descrição pormenorizada das irregularidades insanáveis identificadas, a fundamentação jurídica da inviabilidade de adequação, a indicação dos prejuízos à regularidade da gestão contratual decorrentes da manutenção do contrato e a demonstração da observância ao interesse público.

§ 2º. A rescisão recomendada observará, no que couber, os procedimentos previstos nos arts. 22 e 23 da Instrução Normativa nº 02/2026-SMTCI, que disciplinam as hipóteses e os procedimentos de extinção dos contratos de locação, inclusive por rescisão, nos termos dos arts. 137, 138 e 139 da Lei Federal nº 14.133/2021.

§ 3º. A recomendação de rescisão contratual somente será formulada após assegurados ao locador o contraditório e a ampla defesa, na forma do art. 17 deste Decreto, sendo vedada a adoção de medida rescisória sem a prévia ciência e oportunidade de manifestação do particular contratado.

Art. 14. A Comissão Especial deverá ainda avaliar, em relação a cada contrato analisado, a existência e a adequação do fiscal do contrato formalmente designado, em conformidade com o art. 117 da Lei Federal nº 14.133/2021 e com o art. 20 da Instrução Normativa nº 02/2026-SMTCI, que disciplina as atribuições do fiscal contratual, incluindo o acompanhamento dos pagamentos, a conferência dos índices e datas de reajuste, a verificação das condições de conservação do imóvel e a comunicação formal de irregularidades à autoridade competente.

Art. 15. A Comissão Especial deverá concluir seus trabalhos no prazo de **90 dias**, contados da data de publicação da portaria de designação de seus membros, admitida a prorrogação por igual período, uma única vez, mediante solicitação fundamentada da presidência da Comissão ao Prefeito Municipal, que demonstre a necessidade de dilação em razão do volume de contratos a analisar, da complexidade das questões identificadas ou da dependência de diligências complementares em curso.

§ 1º. A Comissão Especial deverá apresentar relatórios de progressão a cada 30 dias, contados do início de seus trabalhos, contendo o quantitativo de contratos analisados no período, a síntese das desconformidades identificadas, caso existam; as classificações provisórias atribuídas, as



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BURITICUPU
GABINETE DO PREFEITO

diligências em curso e as medidas recomendadas, a fim de assegurar o acompanhamento periódico e a transparência dos trabalhos desenvolvidos pelo colegiado.

§ 2º. Os relatórios de progressão serão encaminhados ao Prefeito Municipal, com cópia à Secretaria Municipal de Transparência e Controle Interno e à Procuradoria Geral do Município, e poderão subsidiar a adoção de medidas administrativas antecipadas, inclusive a celebração de termos aditivos ou a instauração de procedimentos de rescisão contratual, quando a gravidade ou a urgência das desconformidades assim o exigirem.

Art. 16. A Comissão Especial reunir-se-á de forma periódica, em calendário definido por sua presidência, mediante convocação com antecedência mínima de três dias úteis, com indicação da pauta, dos contratos a serem analisados na reunião e dos documentos de suporte disponibilizados aos membros.

§ 1º. As deliberações da Comissão Especial serão tomadas por maioria simples de votos dos membros presentes, cabendo ao presidente, além do voto comum, o voto de qualidade em caso de empate.

§ 2º. De cada reunião será lavrada ata circunstanciada, registrada pelo secretário-executivo, contendo a relação dos presentes, a pauta discutida, as deliberações adotadas, os votos divergentes quando houver e os encaminhamentos definidos, devendo o documento ser assinado por todos os membros participantes.

§ 3º. A Comissão Especial poderá, para fins de otimização dos trabalhos, dividir a análise dos contratos por lotes, agrupando-os por secretaria contratante, por data de celebração, por faixa de valor locativo ou por qualquer outro critério que se revele adequado à racionalização e à celeridade dos procedimentos de análise.

Art. 17. Antes de formular recomendação de rescisão contratual ou de impor medidas de adequação que alterem substancialmente as condições contratuais originalmente pactuadas, a Comissão Especial notificará o locador para, no prazo de **10 dias**, apresentar manifestação escrita e documentos complementares que entenda relevantes, em observância ao direito ao contraditório e à ampla defesa.

§ 1º. A notificação prevista no *caput* será expedida por ofício formal, com indicação precisa das desconformidades identificadas no contrato, da classificação preliminar atribuída pela Comissão e das consequências jurídicas que poderão decorrer da análise, assegurando ao locador o pleno conhecimento dos fundamentos que embasam a avaliação em curso.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BURITICUPU
GABINETE DO PREFEITO

§ 2º. A garantia do contraditório prévio observa o disposto no art. 2º, parágrafo único, inciso X, da Lei Federal nº 9.784/1999, que assegura aos administrados os direitos à comunicação, à apresentação de alegações finais, à produção de provas e à interposição de recursos nos processos de que possam resultar sanções e nas situações de litígio, bem como o entendimento consolidado pelo Supremo Tribunal Federal no Tema 138, segundo o qual a anulação de ato administrativo com reflexo em interesses individuais exige prévio processo administrativo com contraditório e ampla defesa.

§ 3º. A manifestação do locador será juntada aos trabalhos da Comissão e considerada na elaboração do plano de adequação ou da recomendação de rescisão, devendo a Comissão pronunciar-se expressamente sobre os argumentos e documentos apresentados pelo particular em sua defesa.

§ 4º. Na hipótese de o locador não se manifestar no prazo concedido, a Comissão Especial prosseguirá na análise com base nos elementos disponíveis, registrando a ausência de manifestação e suas razões no relatório correspondente.

Art. 18. Nos casos em que forem identificadas irregularidades ou situações que demandem providências imediatas por parte da Administração Municipal, para resguardo do interesse público ou do erário, da economicidade e da regularidade da gestão contratual, a Comissão Especial comunicará o fato diretamente ao Prefeito Municipal, independentemente da conclusão da etapa de análise em curso ou do relatório final, com indicação fundamentada das medidas urgentes que se revelem cabíveis.

Parágrafo Único. A comunicação prevista no *caput* será formalizada por meio de ofício da presidência da Comissão, acompanhado de cópia dos documentos e elementos probatórios que fundamentem a recomendação de providência imediata.

Art. 19. Ao término de seus trabalhos, a Comissão Especial apresentará ao Prefeito Municipal relatório final circunstanciado, contendo:

I - O diagnóstico completo e individualizado de todos os contratos de locação analisados;

II - A classificação de cada contrato nas categorias previstas no art. 4º deste Decreto;

III - Os planos de adequação elaborados para os contratos classificados como regularizáveis;

IV - As recomendações fundamentadas de rescisão para os contratos classificados como irregulares insanáveis;



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BURITICUPU
GABINETE DO PREFEITO

V - A síntese das manifestações apresentadas pelos locadores no exercício do contraditório;

VI - As sugestões de aprimoramento dos procedimentos de gestão contratual, com vistas à prevenção de desconformidades em futuras contratações de locação;

VII - A avaliação do impacto orçamentário e financeiro das medidas de adequação e das eventuais rescisões recomendadas.

§ 1º. O relatório final será acompanhado de todos os documentos produzidos pela Comissão durante seus trabalhos, incluindo atas de reuniões, laudos técnicos, pareceres requisitados, notificações expedidas, manifestações dos locadores e correspondências oficiais.

§ 2º. O relatório final será submetido à apreciação do Prefeito Municipal, que deliberará sobre as recomendações formuladas e determinará as providências administrativas cabíveis, incluindo a celebração de termos aditivos e a instauração de procedimentos de rescisão contratual.

Art. 20. Os membros da Comissão Especial, o secretário-executivo e os técnicos requisitados deverão observar rigoroso dever de sigilo sobre todas as informações, documentos e dados a que tiverem acesso no exercício de suas funções, sendo vedada a divulgação de quaisquer elementos relativos aos contratos analisados, às deliberações internas da Comissão e às recomendações em elaboração, sob pena de responsabilidade funcional, civil e penal, nos termos da legislação aplicável.

§ 1º. O dever de sigilo subsiste após o encerramento dos trabalhos da Comissão e a cessação das funções de seus membros, estendendo-se a todas as informações de caráter reservado ou sigiloso a que tenham tido acesso.

§ 2º. O acesso às informações e documentos da Comissão Especial por terceiros não integrantes do colegiado dependerá de autorização expressa da presidência da Comissão ou do Prefeito Municipal, observado o disposto na Lei Federal nº 12.527/2011 (Lei de Acesso à Informação).

Art. 21. Após a apresentação do relatório final e a deliberação do Prefeito Municipal sobre as recomendações formuladas pela Comissão Especial, os órgãos contratantes deverão adotar as providências determinadas pela autoridade competente, incluindo a celebração de termos aditivos para regularização dos contratos classificados como regularizáveis, a instauração de procedimentos administrativos de rescisão contratual nos casos recomendados e a implementação das medidas de aprimoramento dos procedimentos de gestão contratual sugeridas pela Comissão.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BURITICUPU
GABINETE DO PREFEITO

§ 1º. A Secretaria Municipal de Transparência e Controle Interno acompanhará a implementação das medidas determinadas, reportando ao Prefeito Municipal o cumprimento das providências no prazo que for fixado para cada medida.

§ 2º. Os resultados dos trabalhos da Comissão Especial serão utilizados como subsídio para o aprimoramento dos processos administrativos de locação de imóveis no âmbito do Município, contribuindo para a consolidação das práticas de governança, gestão de riscos e controle preventivo previstas no art. 169 da Lei Federal nº 14.133/2021 e na Instrução Normativa nº 02/2026-SMTCI.

Art. 22. Este Decreto entra em vigor na data da sua publicação, com produção de efeitos na forma que especifica, podendo ser revisto, para as medidas necessárias, em decorrência de fatos supervenientes no âmbito deste ente.

Registre-se, Publique-se, Cumpra-se.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE BURITICUPU, ESTADO DO MARANHÃO, EM 27 DE AGOSTO DE 2026.

João Carlos Teixeira da Silva
Prefeito Municipal de Buriticupu