



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ: 01.597.627/0001-34

Ofício nº 115/2026 – GAB/PREF.

Governador Edison Lobão/MA, 04 de setembro de 2026.

Ao
Ilustríssimo Senhor,
LUCIANO SOARES LOPES
Presidente da Câmara Municipal de Vereadores
Governador Edison Lobão/MA

Assunto: Encaminhamento de Projeto de Lei nº 014.2026.

Senhor Presidente,

Cumprimentando-o cordialmente, encaminho a essa Augusta Câmara Municipal, para apreciação e deliberação dos nobres Vereadores, o **PROJETO DE LEI Nº 014, DE 04 DE SETEMBRO DE 2026** que *Autoriza o Poder Executivo Municipal a adquirir, mediante compra e venda, imóvel urbano para construção da biblioteca municipal e quadra poliesportiva, e dá outras providências.*

Diante da relevância da matéria, submeto o referido Projeto de Lei à apreciação dessa Casa Legislativa, esperando contar com o apoio dos nobres Edis para sua aprovação.

Sem mais para o momento, renovo protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

Flávio Soares Lima
Prefeito Municipal GEL
ADM 2025/2028

FLÁVIO SOARES LIMA
Prefeito Municipal

CÂMARA MUN. DE GOV. EDISON LOBÃO-MA
RECEBEMOS
EM 104 / 09 / 2026
Fron de [assinatura]
CNPJ: 01.616.688/0001-00



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO
GABINETE DO PREFEITO

JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente, Senhoras e Senhores Vereadores,

O Poder Executivo Municipal, no regular exercício da competência privativa que lhe confere a Lei Orgânica do Município de Governador Edison Lobão em matéria de administração patrimonial e gestão dos bens públicos municipais, tem a honra de submeter à elevada apreciação e deliberação dessa insigne Casa Legislativa o presente Projeto de Lei, que "Autoriza o Poder Executivo Municipal a adquirir, mediante compra e venda, imóvel urbano que especifica, e dá outras providências".

A proposição tem por objeto autorizar a aquisição imobiliária constituída pelos lotes 01, 02, 03, 04, 09, 10, 11, 12 e 13, totalizando uma área aparente de 1.936,77 m², situada no perímetro urbano deste Município e servida de acessos consolidados pelas Ruas Dom Pedro II, Dom Pedro I, Rua Projetada A e outra Rua Projetada. O imóvel possui destinação pública essencial e vinculada à construção da Biblioteca Municipal e de quadra poliesportiva, infraestruturas prioritárias destinadas a suprir as crescentes demandas comunitárias nas áreas de educação, cultura, esporte e lazer. Registre-se que a transação imobiliária pretendida demanda expressa e prévia autorização legislativa, in fiel observância aos ditames da Lei Orgânica Municipal, que condiciona a aquisição onerosa de bens imóveis pelo Município ao assentimento da Câmara Municipal.

A quantificação econômica do bem encontra-se rigorosamente amparada no Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel Urbano, emitido em 28 de agosto de 2026 pelo engenheiro civil Allan Xavier Silva Sales (CREA-MA nº 1119786746), segundo os parâmetros técnicos e metodológicos das normas ABNT NBR 14653-1 e NBR 14653-2. O referido laudo pericial apurou como valor médio de mercado a quantia de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), estabelecendo uma faixa indicativa de negociação compreendida entre R\$ 225.000,00 e R\$ 275.000,00. Contudo, pautada nos princípios da supremacia do interesse público e da economicidade, a Administração Municipal logrou êxito em negociar a aquisição pelo valor final de **R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais)**, contando com a expressa anuência do proprietário. Tal medida resulta em manifesta vantagem ao erário, fixando o preço do negócio abaixo, inclusive, do limite mínimo da faixa de negociação apurada. O procedimento ampara-se no regime jurídico da Lei Federal nº 14.133/2021, notadamente em seus arts. 23, § 3º, 72 e 74, inciso V e § 5º, restando plenamente demonstrada a compatibilidade e a economicidade do preço ajustado em relação aos valores praticados no mercado local.

Cumprе ressaltar que a autorização legislativa ora pleiteada consubstancia indeclinável pressuposto de juridicidade, impessoalidade e transparência da gestão patrimonial, submetendo a decisão administrativa ao indispensável crivo e controle do Poder Legislativo. Outrossim, o projeto de lei encerra um rigoroso plexo de



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO
GABINETE DO PREFEITO

condicionantes de eficácia para a efetivação da compra e venda — tais como a comprovação da regularidade dominial, registral, fiscal, urbanística e ambiental do terreno, além da obrigatória chancela prévia da Procuradoria-Geral do Município e do órgão de Controle Interno —, salvaguardando o erário e conferindo higidez e segurança jurídica a todo o procedimento.

Sob a ótica orçamentária e financeira, consigna-se que os dispêndios necessários à concretização da referida aquisição correrão à conta de dotações orçamentárias próprias consignadas no orçamento vigente do Município, resguardando-se o integral cumprimento dos preceitos de responsabilidade na gestão fiscal preconizados pela Lei Complementar Federal nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal).

Diante do inquestionável interesse público subjacente à ampliação dos equipamentos educacionais, culturais e desportivos em benefício da comunidade lobonense, e reiterando que a presente iniciativa do Poder Executivo guarda plena harmonia com a ordem constitucional e legal, submetemos a matéria à apreciação dessa egrégia Câmara Municipal, solicitando a sua célere tramitação e definitiva aprovação.

Governador Edison Lobão/MA, 04 de setembro de 2026.

Flávio Soares Lima
Prefeito Municipal GEL
ADM 2025/2028

FLÁVIO SOARES LIMA
Prefeito Municipal



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI Nº 014, DE 04 DE SETEMBRO DE 2026.

Autoriza o Poder Executivo Municipal a adquirir, mediante compra e venda, imóvel urbano que especifica, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO, Estado do Maranhão, no uso de suas atribuições legais e com fundamento na Lei Orgânica do Município, no que concerne à iniciativa privativa do Chefe do Poder Executivo em matéria de administração e de bens municipais, submete à apreciação da Câmara Municipal o seguinte Projeto de Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a adquirir, mediante compra e venda, o imóvel urbano constituído pelos **lotes 01, 02, 03, 04, 09, 10, 11, 12 e 13**, com área total aparente de **1.936,77 m²** (um mil, novecentos e trinta e seis metros e setenta e sete decímetros quadrados), situado no perímetro urbano deste Município, nas proximidades do poço central de abastecimento de água, com acesso pelas **Ruas Dom Pedro II, Dom Pedro I, Rua Projetada A e outra Rua Projetada**.

Parágrafo único. O imóvel destina-se à construção da **Biblioteca Municipal** e de **quadra poliesportiva**, visando atender a necessidade pública de interesse do Município nas áreas de educação, cultura, esporte e lazer.

Art. 2º A aquisição dar-se-á pelo valor de **R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais)**, conforme ajuste entre as partes, estando o montante abaixo do valor de mercado apurado no Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel Urbano, de 28 de agosto de 2026, elaborado pelo engenheiro civil Allan Xavier Silva Sales, CREA-MA nº 1119786746, e em observância ao disposto no art. 23, § 3º, e no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Art. 3º As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias consignadas no orçamento vigente, ficando o Poder Executivo autorizado a abrir créditos suplementares, se necessário, observada a legislação orçamentária e a *Lei Complementar Federal nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal)*.

Art. 4º A eficácia da autorização de que trata esta Lei fica condicionada à:

I — comprovação da disponibilidade orçamentária e financeira;

II — apresentação da documentação dominial e registral do imóvel, com matrícula atualizada e certidões de ônus, ações e restrições;

CÂMARA MUN. DE GOV. EDISON LOBÃO-MA
RECEBEMOS
EM 104/09 Nº 2036



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO
GABINETE DO PREFEITO

III – apresentação das certidões fiscais do proprietário e a comprovação da regularidade do imóvel perante o cadastro imobiliário municipal;

IV – verificação da regularidade urbanística e ambiental, inclusive quanto à inexistência de faixas de proteção, servidões ou restrições, em especial as decorrentes da proximidade do reservatório de água;

V – manifestação da Procuradoria-Geral do Município e do controle interno.

Art. 5º Fica o Poder Executivo autorizado a praticar os atos necessários ao cumprimento desta Lei, inclusive celebrar o contrato de compra e venda, lavrar escritura pública e promover o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO, EM GOVERNADOR EDISON LOBÃO, ESTADO DO MARANHÃO, 04 DE SETEMBRO DE 2026, 204º DA INDEPENDÊNCIA E 137º DA REPÚBLICA.

Flávio Soares Lima
Prefeito Municipal GEL
ADM 2025/2028

FLÁVIO SOARES LIMA
Prefeito Municipal

PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO – MA

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Terreno urbano constituído pelos lotes 01, 02, 03, 04, 09, 10, 11, 12 e 13

Área total aparente: 1.936,77 m²

Governador Edison Lobão - Maranhão | CEP 65.928-000

Coordenadas de referência: -5.7461023465, -47.3658466031



Documento assinado digitalmente

ALLAN XAVIER SILVA SALES

Data: 28/08/2026 14:15:26-0300

Verifique em <https://validar.jti.gov.br>

Responsável Técnico: Allan Xavier Silva Sales

Engenheiro Civil – CREA nº 1119786746 MA

Data: 28/08/2026

CÂMARA MUN. DE GOV. EDISON LOBÃO-MA
RECEBEMOS
EM 04 / 09 / 2026
Assinatura: [Assinatura]
CNPJ: 01.616.688/0001-00

1. Identificação e escopo

Campo	Informação
Solicitante	Município de Governador Edison Lobão - MA [órgão/setor a preencher]
Objeto	Avaliação do valor de mercado de terreno urbano
Imóvel avaliando	Conjunto formado pelos lotes 01, 02, 03, 04, 09, 10, 11, 12 e 13
Área adotada	1.936,77 m ² , conforme soma das áreas indicadas na planta fornecida
Coordenadas	-5.7461023465, -47.3658466031
Data-base	28/08/2026
Responsável técnico	Allan Xavier Silva Sales - Engenheiro Civil - CREA 1119786746 MA

Este laudo possui escopo exclusivamente avaliatório: estimar o valor de mercado do imóvel na data-base indicada. Não examina a conveniência administrativa da aquisição, não indica modalidade de contratação, não autoriza compra e não substitui a análise jurídica, dominial, urbanística, ambiental, orçamentária ou de controle interno.

2. Objetivo e definição do valor

O objetivo é determinar o valor de mercado para compra e venda do terreno urbano, entendido como a quantia mais provável pela qual o bem seria negociado voluntariamente e de forma consciente entre partes independentes, após exposição adequada ao mercado, na data de referência e sem compulsão.

O valor apurado serve como referência técnica para eventual negociação. A efetiva contratação, seus pressupostos legais e a verificação da vantagem para a Administração pertencem aos setores competentes do Município.

3. Referencial normativo

Foram considerados os princípios e procedimentos da ABNT NBR 14653-1 (Avaliação de bens - Procedimentos gerais) e da ABNT NBR 14653-2 (Imóveis urbanos), em suas edições vigentes na data do trabalho; a Lei Federal nº 5.194/1966; e, apenas como contexto da necessidade de avaliação prévia em aquisições públicas, os arts. 72 e 74, V e § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

A menção à Lei nº 14.133/2021 não representa enquadramento jurídico da aquisição.

O laudo limita-se ao valor do bem.

4. Documentação e pressupostos

A análise foi elaborada a partir da planta/imagem fornecida, das coordenadas informadas, da caracterização física e de pesquisa pública de ofertas.

5. Caracterização do imóvel avaliando

Trata-se de terreno urbano nu, sem construções, cercamentos ou outras benfeitorias identificadas. O conjunto apresenta acesso e testadas voltados para a Rua Dom Pedro II - Trecho 01, Rua Dom Pedro I - Trecho 02, Rua Projetada A - Trecho 09 e outra Rua Projetada, conforme planta fornecida.

As ruas Dom Pedro II, Dom Pedro I e Projetada A possuem pavimentação em blocos de concreto (bloquete). A outra Rua Projetada não possui pavimentação. A região dispõe de abastecimento de água, energia elétrica, coleta de resíduos e serviços urbanos essenciais. Nas proximidades existe poço com reservatório integrante do sistema principal de abastecimento do Município.

A área se encontra em um dos pontos de maior altitude do trecho urbano da cidade e não apresenta histórico ou risco aparente de alagamento.

Lote	Área indicada (m²)
01	200,00
02	200,00
03	200,00
04	200,00
09	231,22
10	217,61
11	200,00
12	235,30
13	252,64
TOTAL	1.936,77

Nota: a área total decorre da soma das inscrições gráficas visíveis. Divergências com matrículas, cadastro ou levantamento topográfico deverão ser corrigidas antes da assinatura definitiva.



3511-1-01001-01 2017 07 01 000001-34

8. Pesquisa de mercado

ID	Descrição	Área m²	Oferta R\$	R\$/m²	Fonte
D1	Terreno urbano - Centro/Bananal	200	70.000	350,00	Guru dos Imóveis / agregação local
D2	Terreno residencial - Centro	202	65.000	321,78	OLX / Viva Real (mesmo anúncio)
D3	Sítio/loteamento Talismã - Bananal	750	160.000	213,33	OLX
D4	Chácara - Bananal	2.200	340.000	154,55	OLX / Viva Real (mesmo anúncio)
C1	Área comercial frente BR-010	52.140	10.428.000	200,00	Imobiliária local

Preços, disponibilidade e descrições podem ser alterados pelos anunciantes. Anúncios replicados foram tratados como um único dado, evitando duplicidade artificial da amostra.

9. Tratamento dos dados

ID	VU bruto	Fo	Fa	Fi	VU ajustado
D1	350,00	0,90	0,567	1,00	178,57
D2	321,78	0,90	0,568	1,00	164,58
D3	213,33	0,90	0,789	1,00	151,46
D4	154,55	0,90	1,032	0,95	136,41

A mediana dos valores unitários ajustados, antes da absorção do conjunto, é de R\$ 158,02/m²,

Aplicando-se $F_b = 0.82$, resulta valor unitário central de R\$ 129,58/m² e valor total calculado de R\$ 250.958,16,

9.1 Análise de sensibilidade

Fator de absorção	Valor unitário	Valor total indicado
0,80	R\$ 126,42	R\$ 244.837,23
0,82	R\$ 129,58	R\$ 250.958,16
0,85	R\$ 134,32	R\$ 260.139,55

0,90	R\$ 142,22	R\$ 275.441,88
------	------------	----------------

A sensibilidade mostra que o resultado central não é uma consequência automática do valor pretendido, mas uma posição dentro do intervalo produzido por hipóteses explícitas de comercialização. Valores efetivamente negociados ou novos comparáveis poderão deslocar o resultado.

10. Resultado e conclusão

Considerando a localização urbana, a disponibilidade de infraestrutura, a condição de terreno nu, a área conjunta de 1.936,77 m², a pesquisa pública disponível e os ajustes explicitados, estima-se, para a data-base de 28 de agosto de 2026:

VALOR DE MERCADO ADOTADO

R\$ 250.000,00

(duzentos e cinquenta mil reais)

Valor unitário equivalente: aproximadamente R\$ 129,08/m².

Como faixa indicativa para negociação e considerando a incerteza da amostra, recomenda-se interpretar o resultado no intervalo aproximado de R\$ 225.000,00 a R\$ 275.000,00. Para aquisição pública, a Administração deverá buscar condições vantajosas, preferencialmente iguais ou inferiores ao valor central, sem que esta observação constitua autorização ou parecer jurídico.

11. Especificação da avaliação

A especificação formal quanto ao grau de fundamentação e ao grau de precisão depende da documentação completa, da caracterização integral dos comparáveis e da confirmação dos fatores por dados de mercado. Na presente configuração, marcada por pesquisa predominantemente de ofertas e baixa quantidade de dados, recomenda-se declarar Grau de Fundamentação I.

12. Limitações e ressalvas

- O valor pressupõe inexistência de ônus, litígios, passivos ambientais, restrições urbanísticas ocultas ou divergências relevantes de área.
- A proximidade do reservatório municipal foi considerada elemento de contexto; eventuais faixas de proteção, servidões ou restrições devem ser verificadas em documento próprio.
- A validade prática do valor é recomendada por seis meses, desde que não ocorram mudanças relevantes no mercado, infraestrutura, legislação ou estado do imóvel.

- A planta fornecida não substitui certidões registraes nem levantamento topográfico.

Governador Edison Lobão – MA. 28 de agosto de 2026



Documento assinado digitalmente
ALLAN XAVIER SILVA SALES
Data: 28/08/2026 14:16:21-0300
Verifique em <https://validar.jb.gov.br>

ALLAN XAVIER SILVA SALES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA-MA 1119786746

TERMO DE NEGOCIAÇÃO PRÉVIA PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL

Aos 2 de setembro de 2026, reuniram-se, de um lado, o MUNICÍPIO DE GOVERNADOR EDISON LOBÃO - MA, inscrito no CNPJ sob o nº 01.597.627/0001-34, neste ato representado por FLÁVIO SOARES LIMA, doravante denominado MUNICÍPIO, e, de outro lado, o(a) Sr.(a) GILVAN ALVES DE MORAIS, inscrito(a) no CPF sob o nº 832.825.993-15, residente e domiciliado(a) à Rua Projetada A, SN, Vila Getat, CEP: 65928-000, Governador Edison Lobão/MA, doravante denominado(a) PROPRIETÁRIO(A), para registrar a negociação prévia relativa à possível aquisição do imóvel abaixo identificado.

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto da negociação corresponde ao terreno urbano constituído pelos lotes 01, 02, 03, 04, 09, 10, 11, 12 e 13, situado no Município de Governador Edison Lobão - MA, nas proximidades das coordenadas geográficas -5.7461023465, -47.3658466031, com área total aparente de 1.936,77 m², sujeito à confirmação por matrículas, certidões, cadastro imobiliário e levantamento técnico.

2. AVALIAÇÃO PRÉVIA

O imóvel foi objeto de Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano, elaborado por engenheiro civil legalmente habilitado, no qual foi apurado o valor de mercado de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).

O laudo técnico possui finalidade exclusivamente avaliatória e constitui parâmetro máximo de referência para a negociação, não representando autorização para aquisição ou reconhecimento automático do direito à contratação.

3. NEGOCIAÇÃO

Considerando o valor de mercado apurado, o Município apresentou contraproposta ao proprietário, buscando condições economicamente mais vantajosas para a Administração.

Após as tratativas realizadas, o(a) PROPRIETÁRIO(A) declara aceitar o preço global de: R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), para a alienação integral do imóvel ao Município, livre e desembaraçado de pessoas, bens, débitos, ônus reais, gravames, litígios ou restrições que impeçam sua transferência, ressalvadas as condições expressamente identificadas no processo administrativo.

4. DEMONSTRAÇÃO DA REDUÇÃO OBTIDA

O preço final negociado representa redução nominal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) em relação ao valor de mercado apurado no laudo, equivalente a 20% (vinte por cento).

CÂMARA MUN. DE GOV. EDISON LOBÃO-MA
RECEBEMOS
EM 04/09/2026
ASS. GUEIRA

Valor de mercado apurado: R\$ 250.000,00

Preço final negociado: R\$ 200.000,00

Redução obtida: R\$ 50.000,00

Percentual de redução: 20%

5. CONDIÇÕES DA PROPOSTA

O preço negociado abrange a integralidade do imóvel e dos direitos necessários à transferência de sua propriedade ao Município.

As despesas relativas a tributos, certidões, escritura, registro e demais atos necessários à transferência serão suportadas conforme definição da legislação aplicável, do parecer jurídico e do instrumento definitivo.

A presente proposta permanecerá válida pelo prazo de 90 dias, contado da assinatura deste termo, admitida prorrogação mediante manifestação expressa das partes.

6. CONDIÇÕES PARA A AQUISIÇÃO

A formalização da aquisição fica condicionada, entre outros requisitos, a:

- I - comprovação da propriedade e da regularidade jurídica do imóvel;
- II - apresentação de matrículas e certidões atualizadas;
- III - inexistência de ônus, gravames, litígios, indisponibilidades ou débitos incompatíveis com a aquisição;
- IV - comprovação da disponibilidade orçamentária;
- V - conclusão da instrução do processo administrativo;
- VI - emissão de parecer jurídico favorável;
- VII - autorização da autoridade municipal competente;
- VIII - cumprimento dos requisitos da Lei Federal nº 14.133/2021 e das demais normas aplicáveis.

7. NATUREZA DO TERMO

Este termo registra o resultado das tratativas e o compromisso do proprietário de manter o preço proposto durante sua validade. Sua assinatura não gera, por si só,



obrigação definitiva de compra para o Município, direito à contratação, indenização ou ressarcimento.

A obrigação de compra e venda somente será constituída após o cumprimento das condições legais, técnicas, documentais e orçamentárias e a celebração do instrumento definitivo.

8. DECLARAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

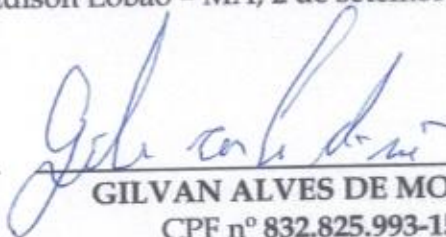
O PROPRIETÁRIO declara que:

- I - teve conhecimento do valor de mercado apurado no laudo;
- II - aceita livremente o preço de R\$ 200.000,00;
- III - não foi submetido(a) a coação, erro ou qualquer vício de consentimento;
- IV - compromete-se a apresentar os documentos necessários à análise e à transferência;
- V - está ciente de que a aquisição depende da conclusão regular do processo administrativo.

Governador Edison Lobão - MA, 2 de setembro de 2026.



FLÁVIO SOARES LIMA
Prefeito Municipal



GILVAN ALVES DE MORAIS
CPF nº 832.825.993-15

TESTEMUNHA 1

Nome: ARIEL DE MOURA L
CPF: 116.720-443.69

TESTEMUNHA 2

Nome:
CPF: