

Ofício nº. 025/2026/GABINETE

Sumidouro, 27 de janeiro de 2026.

Ref.: Requerimento 068/2025

À Câmara Municipal de Vereadores,

Ilustre Presidente da Câmara Municipal de Sumidouro,
Petterson Garcia de Souza,

Cumprimentando-o cordialmente, em atenção ao ofício em epígrafe, vimos pelo presente encaminhar a Vossa Excelência os documentos solicitados por esta Egrégia Casa de Leis sobre os contratos, aditivos e processos administrativos dos imóveis alugados para a Prefeitura Municipal no exercício de 2025.

Ao ensejo, ressaltamos que em razão do grande volume de documentos solicitados, eventual falta pode ser suprida a posteriori, mediante a própria solicitação específica do Vereador na Secretaria respectiva.

Sendo o que se apresenta ao momento, estando à disposição de V. Ex.^a para quaisquer esclarecimentos que porventura se façam necessários, subscrevo-me com os sinceros votos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente.



Galileu de Freitas
Prefeito

Processo nº 4765/2025

Sumidouro, 29 de outubro de 2025.

Para: Procuradoria Geral do Município

Assunto: Requerimento Câmara Municipal nº 45/2025

Ilma. Sra. Procuradora-Geral,

Cumprimentando-a cordialmente, a Secretaria Municipal de Educação, no uso de suas atribuições, vem, por meio deste, responder aos questionamentos encaminhados, referentes aos imóveis alugados no ano de 2025.

1. a) RELAÇÃO DE IMÓVEIS ALUGADOS

Atualmente, a Secretaria Municipal de Educação possui 4 imóveis alugados, quais sejam:

- CONTRATO 005/CLI-EDUCAÇÃO/2025 – Processo nº 1661/2025 – Sede da Secretaria Municipal de Educação;
- CONTRATO006/CLI-EDUCAÇÃO/2025 – Processo nº 1661/2025 – Almojarifado da Secretaria Municipal de Educação;
- CONTRATO 007/CLI-EDUCAÇÃO/2025 – Processo nº 0384/2025 – Creche Municipal Campinas;
- CONTRATO 008/CLI-EDUCAÇÃO/2025 – Processo nº 0257/2025 – Creche Municipal Dona Mariana.

No mais, informamos que as cópias dos referidos contratos encontram-se em anexo.

2. IMÓVEIS SUBUTILIZADOS OU OCIOSOS

Quanto ao questionamento da existência de imóveis locados que estejam atualmente subutilizados ou ociosos, informamos que possuímos 2, quais sejam:

- CONTRATO 002/CLI-EDUCAÇÃO/2025 – Processo nº 0014/2025 – Sede antiga da Secretaria Municipal de Educação;

- CONTRATO 003/CLI-EDUCAÇÃO/2025 – Processo nº 0014/2025 – Almojarifado antigo da Secretaria Municipal de Educação.

Cumprе informar que, em razão da necessidade de reparos e obras nos imóveis acima indicados, a rescisão não havia sido feita. No entanto, os imóveis serão devolvidos aos proprietários em 31/10/2025, com a assinatura do termo de rescisão.

Em relação aos valores que restam a ser pagos aos proprietários, informamos que já existem processos administrativos de perdas e danos (Processos nº 3267/2025 e 3295/2025). Estes encontram-se na Secretaria Municipal de Obras, tendo em vista as alegações de sobrecarga de processos neste setor.

5. LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

As cópias do Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária solicitadas estão em anexo a este documento, conforme solicitado.

6. CONTRATO Nº 008/CLI-EDUCAÇÃO/2025

A seleção do imóvel não se deu por uma "indicação" informal, mas sim por um procedimento de pesquisa de mercado e seleção técnica conduzido pela municipalidade.

A formalização do contrato foi realizada por meio do Sistema de Registro de Preços, que, conforme o processo administrativo nº 0257/2025, foi a modalidade utilizada para formalizar a contratação com celeridade.

A motivação para a escolha está detalhada no Termo de Referência e Estudo Técnico Preliminar anexo ao processo. Este documento comprova que o imóvel é o único/mais adequado a atender às necessidades específicas da Creche Dona Mariana, considerando:

- Localização Estratégica: Proximidade da comunidade a ser atendida;
- Adequação Estrutural: Espaço físico, número de salas, pátio e condições de acessibilidade para atender o projeto pedagógico e normas de segurança.

Desta forma, o imóvel foi selecionado tecnicamente com base em critérios objetivos e legais, e não por indicação pessoal.

O valor mensal de R\$ 5.280,00 (cinco mil, duzentos e oitenta reais) não foi definido por indicação, mas sim por um procedimento técnico-formal obrigatório em contratações públicas.

O valor foi atestado como compatível com o preço de mercado através de um Laudo de Avaliação Prévia realizado pelo Arquiteto responsável, conforme o documento anexo. Este laudo técnico é a base legal que justifica o preço da locação, garantindo a economicidade e a lisura do processo.

7. PAGAMENTO DE ALUGUEIS SEM A DEVIDA ENTREGA OU UTILIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

Conforme mencionado anteriormente, esta Secretaria detém a posse de 02 (dois) bens imóveis atualmente em regime de subutilização, os quais anteriormente abrigavam sua sede e almoxarifado, respectivamente.

Em virtude da celebração dos novos instrumentos contratuais de locação para a nova sede e o novo almoxarifado (referentes aos CONTRATOS nº 005/CLI-EDUCAÇÃO/2025 e nº 006/CLI-EDUCAÇÃO/2025), com vigência estabelecida em 01 de maio de 2025, os imóveis precedentes passaram à condição de ociosidade/subutilização.

Cumprir informar que, em observância ao princípio da economicidade e à vedação legal ao pagamento de aluguéis de bens imóveis sem a efetiva contraprestação de uso ou destinação pública (princípio da moralidade administrativa), os pagamentos das obrigações locatícias devidas aos antigos locadores da sede e do almoxarifado encontram-se suspensos desde abril de 2025.

Por conseguinte, as pendências financeiras advindas do período de suspensão e os possíveis prejuízos daí decorrentes estão sendo objeto de discussão e apuração em processos administrativos específicos de perdas e danos, formalizados sob os Processos nº 3267/2025 e nº 3295/2025.



CONTRATO 008/CLI-EDUCAÇÃO/2025 – PUBLICAÇÃO NO DIÁRIO OFICIAL

É importante esclarecer que, na Administração Pública, a publicação do contrato só é possível após a conclusão e assinatura formal de todo o processo administrativo.

Este trâmite é complexo e rigoroso, abrangendo:

- Vistoria e avaliação do imóvel;
- Pareceres técnicos e jurídicos;
- Alocação e empenho orçamentário.

O tempo decorrido entre a data em que o imóvel foi estabelecido como a nova sede da Creche Dona Mariana (01/06/2025) e a assinatura final foi essencial para garantir a legalidade plena do ato.

O mais relevante é que o contrato estabeleceu a data de vigência retroativa a 01/06/2025. O fato de a Prefeitura estar realizando o pagamento retroativo integral desde a data citada é a confirmação inequívoca e legal de que o contrato é válido e eficaz a partir daquela data, cumprindo o acordo com o locador e assegurando o uso do espaço pela Secretaria de Educação e pela comunidade escolar.

Em resumo, o atraso é apenas na formalidade da publicação, que respeita o tempo burocrático, mas a obrigatoriedade e o reconhecimento do aluguel vigoram desde junho (01/06/2025).

9. EXISTÊNCIA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO PENDENTE DE PUBLICAÇÃO NO DIÁRIO OFICIAL

Informamos que, atualmente, não existe contrato de locação pendente de publicação no Diário Oficial.

Sem mais para o momento, aproveitamos a oportunidade para elevar os votos de estima e admiração, nos colocando à disposição para demais esclarecimentos.

MILENE RAPOSO DE SOUZA

Secretária Municipal de Educação, Cultura, Esporte, Lazer e Turismo.
Mat.: 14.06.3565

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 005/CLI-EDUCAÇÃO/2025

CONTRATO DE LOCAÇÃO

CONTRATO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NA RUA DA CONCEIÇÃO, Nº42, APARTAMENTO 01, CENTRO, SUMIDOURO/RJ, SOLICITADO PELA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO QUE FAZEM ENTRE SI O FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO COM **TONY PEREIRA FERNANDES** e **BRENDA GOMES DE CARVALHO** AUTORIZADO PELA GESTORA DO FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, NA FORMA ABAIXO:

Por este instrumento particular e na melhor forma de direito, de um lado o **FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**, pessoa jurídica de direito público inscrita no CNPJ sob o n.º 32.165.706/0011-71, estabelecido na Rua Alcina de Jesus Ponciano, n.º 21, Centro, Sumidouro/RJ, CEP: 28.637-000, através de sua representante legal **MILENE RAPOSO DE SOUZA**, brasileira, casada, Secretária Municipal de Educação, Cultura, Esporte, Lazer e Turismo, documento de identidade n.º: 13.286.009-9, expedida pelo IFP/RJ, inscrito no CPF sob o n.º 093.827.487-25, com endereço na Avenida Paquequer, n.º292, Centro, Sumidouro – RJ. CEP: 28.637-000; e de outro lado o Sr. **Tony Pereira Fernandes**, brasileiro, casado, portador da carteira de identidade n.º 21.442.030-9, inscrito no CPF sob o n.º124.440.377-66, doravante denominado simplesmente de LOCADOR e a Sra. **Brenda Gomes de Carvalho**, brasileira, casada, CNH n.º05191110582, inscrita no CPF sob o n.º 120.315.587-57, doravante denominada simplesmente de LOCADORA, têm entre si justo e acordado que o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO, que se regerá pela Lei Federal n.º 14.133, de 01 de abril de 2021, obedecido o termo de inexigibilidade de licitação com fundamento no inciso V, §5º, do artigo 74 do sobredito diploma legal, constante do processo administrativo n.º **1661/2025**, e atendida as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA: Do Objeto.

PARAGRAFO Primeiro: Constitui-se Objeto do presente Contrato a locação de um imóvel, situado na **RUA DA CONCEIÇÃO, Nº42, APARTAMENTO 01, CENTRO, SUMIDOURO/RJ**, para funcionamento da Sede da Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Esporte, Lazer e Turismo, conforme solicitado pela Sra.Secretária Municipal de Educação, através de Documento de Formalização de Demanda(DFD) e Termo de Referência(TR), devidamente ratificado no termo de inexigibilidade constante do processo administrativo n.º **1661/2025**, o que passa a fazer parte integrante do presente contrato.

Parágrafo Único. Não será permitido que terceiros utilizem o imóvel locado seja para qualquer fim.

CLÁUSULA SEGUNDA: Do prazo.

O prazo do presente contrato tem início em **01/05/2025** e término em **01/05/2026**, data na qual cessa seus efeitos, independentemente de notificação ou aviso.

Rua Alfredo Chaves, 39 – Centro, Sumidouro-RJ. CEP 28637-000

Amalo

Luizapo S.

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 005/CLI-EDUCAÇÃO/2025

=====

Parágrafo Primeiro. O referido contrato poderá ser prorrogado, caso haja interesse de ambas as partes.

Parágrafo Segundo. Cessada a locação, o **LOCATÁRIO** obriga-se a desocupar imediatamente o imóvel, entregando-o em perfeito estado de conservação e higiene.

CLÁUSULA TERCEIRA: Do Preço.

O valor global do presente contrato é de **R\$43.560,00** (quarenta e três mil e quinhentos e sessenta reais), compreendendo o período de 12(doze) meses, sendo o valor mensal do aluguel **R\$3.630,00** (três mil e seiscentos e trinta reais), a partir da assinatura deste instrumento contratual, renováveis e reajustáveis anualmente pelo IPCA – vigente na época.

CLÁUSULA QUARTA: Da Forma de Pagamento.

Os pagamentos serão efetuados até o dia 10 (dez) de cada mês, devendo o **LOCATÁRIO**, efetuar o pagamento, mensalmente na conta corrente do LOCADOR, junto ao Banco do Itaú, Agência nº 9633, Conta Corrente 3915-2, em nome do próprio **LOCADOR (Tony Pereira Fernandes)**, valendo os comprovantes como recibos.

Parágrafo Primeiro. Caso se faça necessário a reapresentação de qualquer documento por culpa dos **LOCADORES**, o prazo de 10 (dez) dias reiniciar-se-á a contar da data da respectiva reapresentação.

CLÁUSULA QUINTA: Da rescisão.

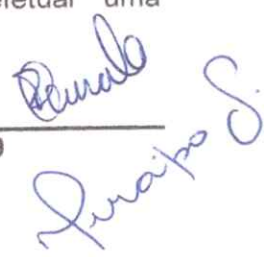
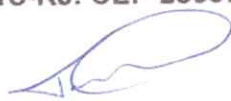
Fica a critério do Poder Público, ora **LOCATÁRIO**, a rescisão unilateral do presente contrato, devendo notificar o LOCADOR, no prazo de 30 dias, acerca da rescisão não cabendo nenhuma indenização ou forma de compensação obrigacional aos **LOCADORES**.

CLÁUSULA SEXTA: Das obrigações dos LOCADORES.

Os locadores declaram ser proprietários do imóvel mencionado na cláusula primeira, declarando estar livre e desimpedido, não recaindo sobre ele quaisquer ônus, penhoras ou garantia.

Parágrafo Primeiro. Os **LOCADORES** comprometem-se a manter sempre fácil, seguro e legal o acesso ao respectivo imóvel, necessários ao ingresso de pessoas e utilização do mencionado prédio.

Parágrafo Segundo. Na ocorrência de qualquer evento ou fato, bem como casos fortuitos ou de força maior, que impeçam a utilização do referido imóvel, sendo estes ocasionados por culpa ou participação dos **LOCADORES**, estes se comprometem a efetuar uma compensação dos dias em que o imóvel foi utilizado.



CONTRATO DE LOCAÇÃO N° 005/CLI-EDUCAÇÃO/2025

=====

Parágrafo Terceiro. Os **LOCADORES** obrigam-se a cumprir e respeitar todas as normas, determinações e preceitos arrolados neste contrato e a Lei n.º 14.133/2021, em especial o Título III/DOS CONTRATOS ADMINISTRATIVOS.

Parágrafo Quarto. O não cumprimento das condições deste contrato sujeita os **LOCADORES** à multa de 10% (dez por cento) sobre o valor global avençado neste instrumento, sempre atualizado monetariamente, sem o prejuízo de devolução das quantias pagas, referentes à impossibilidade de utilização do mencionado bem.

CLÁUSULA SÉTIMA: Dos encargos.

O **LOCATÁRIO** se obriga a arcar com as despesas referentes ao consumo de energia elétrica e água que venham a incidir sobre o mencionado imóvel, inerentes ao período da vigência da presente locação.

Parágrafo Único. Todas as despesas referentes aos impostos e taxas, federais, estaduais e municipais, que incidirem sobre o imóvel locado, correrão por conta dos **LOCADORES** independente de outras penalidades impostas pelas autoridades competentes.

CLÁUSULA OITAVA: Da dotação orçamentária.

A despesa decorrente da presente contratação será custeada pelo o seguinte crédito orçamentário: 1701.0412200192.054.33903600000-1500000000000 onerando cada ano respectivamente de acordo com as diretrizes da Lei de Diretrizes Orçamentárias e do Plano Plurianual.

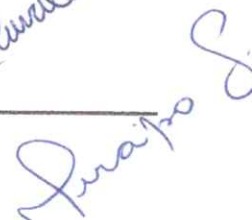
CLÁUSULA NONA: Dos casos omissos.

Os casos omissos serão analisados pelo **LOCATÁRIO**, levando-se sempre em conta as normas e princípios de ordem pública e o zelar pelo o erário público, nos moldes da legislação em vigor.

CLÁUSULA DÉCIMA: Da Conservação, Reformas e Benfeitorias Necessárias.

Ao **LOCATÁRIO** recai a responsabilidade por zelar pela conservação, limpeza e segurança do imóvel.

As benfeitorias necessárias introduzidas pelo **LOCATÁRIO**, ainda que não autorizadas pelo **LOCADOR**, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo **LOCATÁRIO**, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.



CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 005/CLI-EDUCAÇÃO/2025

=====

O LOCATÁRIO está obrigado a devolver o imóvel em perfeitas condições de limpeza, conservação e pintura, quando finda ou rescindida esta avença, conforme constante no termo de vistoria anexo.

O LOCATÁRIO não poderá realizar obras que alterem ou modifiquem a estrutura do imóvel locado, sem prévia autorização por escrito do LOCADOR. No caso de prévia autorização, as obras serão incorporadas ao imóvel, sem que caiba ao LOCATÁRIO qualquer indenização pelas obras ou retenção por benfeitorias.

Qualquer modificação na parte física do imóvel dependerá da anuência escrita das partes. Caso seja o Poder Público responsável, idealizador das referidas reformas/modificações/obras, este deverá arcar com os gastos, que serão posteriormente descontados nos valores a pagar a título de aluguéis.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Do foro.

As partes elegem o foro da Comarca de Sumidouro/RJ para dirimir e julgar qualquer questão oriunda do presente contrato, preferindo esta a qualquer outra, por mais privilegiada que seja.


Assim, por estarem justos e contratados, assinam o presente em 03 (três) vias, de igual teor, para um só efeito, depois de lidas e achadas conforme perante as testemunhas abaixo, que também o assinam.

Sumidouro/RJ, 01 de maio de 2025



Milene Raposo de Souza

Secretária Municipal de Educação, Cultura, Esporte, Lazer e Turismo
LOCATÁRIA



Brenda Gomes de Carvalho
LOCADORA



Tony Pereira Fernandes
LOCADOR



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 005/CLI-EDUCAÇÃO/2025

=====

TESTEMUNHAS

Jéssica Martins S. Barbosa

Milena da Silva Gonçalves



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: Secretaria Municipal de Educação

PROPRIETÁRIO: Brenda Gomes de Carvalho, CPF nº 120.315.587-57 e Tony Pereira Fernandes, CPF nº 124.440.377-66.

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O presente laudo tem como objetivo o estabelecimento do valor de aluguel de imóvel para uso da Sede Secretaria Municipal de Educação.

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM:

1. ENDEREÇO:

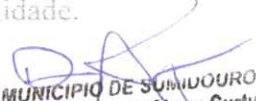
Rua da Conceição, nº 42, Ap. 101, Centro – Sumidouro – RJ.

2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

O imóvel se localiza no Centro da cidade, dotado de infraestruturas necessárias (água potável, drenagem de águas pluviais, esgoto sanitário, energia elétrica, iluminação e telefonia), serviços públicos urbanos e comunitários (pavimentação, coleta de lixo, iluminação pública, transporte coletivo). O entorno do imóvel é de uso misto, com residências e comércios locais.

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de imóvel no primeiro pavimento de uma edificação comercial. O imóvel se apresenta em bom estado de conservação, com suas instalações elétricas e hidrossanitárias funcionando perfeitamente. A área construída do imóvel é composta por salão principal, circulação, duas cozinhas, duas áreas de serviço, duas salas, dois banheiros e duas salas com banheiro e varanda coberta. Todos os ambientes possuem ventilação natural adequada. O imóvel possui um total de aproximadamente **190,00m²** (cento e noventa metros quadrados) de área útil construída (o IPTU 2.911 está com a área desatualizada), com um acabamento de alta qualidade.


MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
Diego de Salles Abreu Curty
Arquiteto e Urbanista
MPL 11.05.3200 - CAU nº A69835-9



LAUDO DE AVALIAÇÃO

4. CONDICIONANTES PARA USO DO IMÓVEL:

Como o imóvel em questão está com sua área de IPTU desatualizada e ainda não possui certidão de habite-se, o proprietário deverá providenciar a regularização desse imóvel, para obtenção de alvará de regularização e a referida certidão de habite-se, em um prazo de até seis meses a partir da formalização do aluguel.

5. MÉTODO DE AVALIAÇÃO:

Conforme vistoria no local, utilizamos como metodologia para estimar o valor do imóvel a partir das seguintes características de acordo com as Normas ABNT, NBR 14653-1 (abril/2001) referente Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 (junho/2004) - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos:

- Valor de mercado de imóveis no centro do município de Sumidouro - RJ;
- Localização do imóvel em relação a demais fornecedores de produtos e serviços;
- Estado de conservação e características do imóvel;
- Serviços de infraestrutura, públicos e comunitários onde está localizado o imóvel;
- Documentação dos proprietários e do imóvel;
- A escassez de bens similares e adequados, disponíveis nas imediações;
- Pesquisa de mercado de imóveis com características similares ao do avaliando;
- Foi utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, com tratamento por fatores.


MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
Diego de Salles Abreu Curty
Arquiteto e Urbanista
MEX. 11.05.3200 - CAU n° A69836-9



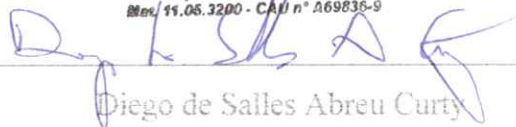
LAUDO DE AVALIAÇÃO

CONSIDERAÇÕES FINAIS:

1. Em pesquisa realizada na localidade, e de acordo com a metodologia mencionada anteriormente, concluímos em adotar o valor mensal do aluguel em **RS 3.300,00 (três mil e trezentos reais)**, levando em consideração a posição estratégica do imóvel em relação à utilização proposta, em função da proximidade com a área urbana do centro, e sua facilidade de acesso.
2. Cabe salientar que o aluguel do imóvel está condicionado com a correção das pendências apontadas no item 4. do presente Laudo de Avaliação. Demais adequações internas que se fizerem necessárias para o uso do Setor de Tributos serão executadas pela Prefeitura Municipal.

Sumidouro, 16 de abril de 2025.
Comissão de Avaliação:

MUNICIPIO DE SUMIDOURO
Diego de Salles Abreu Curty
Arquiteto e Urbanista
Mat. 11.05.3200 - CAU n° A69836-9



Diego de Salles Abreu Curty
Arquiteto e Urbanista - Mat. 11.05.3200

Mayck Monteiro Miguel
Fiscal de Tributos - Mat. 12.04.3342

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 006/CLI-EDUCAÇÃO/2025

CONTRATO DE LOCAÇÃO

CONTRATO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NA RUA DA CONCEIÇÃO, Nº42, LOJA 1, CENTRO, SUMIDOURO/RJ, SOLICITADO PELA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO QUE FAZEM ENTRE SI O FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO COM **TONY PEREIRA FERNANDES** e **BRENDA GOMES DE CARVALHO** AUTORIZADO PELA GESTORA DO FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, NA FORMA ABAIXO:

Por este instrumento particular e na melhor forma de direito, de um lado o **FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**, pessoa jurídica de direito público inscrita no CNPJ sob o n.º 32.165.706/0011-71, estabelecido na Rua Alcina de Jesus Ponciano, nº 21, Centro, Sumidouro/RJ, CEP: 28.637-000, através de sua representante legal **MILENE RAPOSO DE SOUZA**, brasileira, casada, Secretária Municipal de Educação, Cultura, Esporte, Lazer e Turismo, documento de identidade n.º: 13.286.009-9, expedida pelo IFP/RJ, inscrito no CPF sob o nº 093.827.487-25, com endereço na Avenida Paquequer, nº292, Centro, Sumidouro – RJ. CEP: 28.637-000; e de outro lado o Sr. **Tony Pereira Fernandes**, brasileiro, casado, portador da carteira de identidade nº 21.442.030-9, inscrito no CPF sob o nº124.440.377-66, doravante denominado simplesmente de LOCADOR e a Sra. **Brenda Gomes de Carvalho**, brasileira, casada, CNH nº05191110582, inscrita no CPF sob o nº 120.315.587-57, doravante denominada simplesmente de LOCADORA, têm entre si justo e acordado que o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO, que se regerá pela Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, obedecido o termo de inexigibilidade de licitação com fundamento no inciso V, §5º, do artigo 74 do sobredito diploma legal, constante do processo administrativo nº **1661/2025**, e atendida as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA: Do Objeto.

PARAGRAFO Primeiro: Constitui-se Objeto do presente Contrato a locação de um imóvel, situado na **RUA DA CONCEIÇÃO, Nº42, LOJA 1, CENTRO, SUMIDOURO/RJ**, para funcionamento do Almojarifado da Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Esporte, Lazer e Turismo, conforme solicitado pela Sra.Secretária Municipal de Educação, através de Documento de Formalização de Demanda(DFD) e Termo de Referência(TR), devidamente ratificado no termo de inexigibilidade constante do processo administrativo nº **1661/2025**, o que passa a fazer parte integrante do presente contrato.

Parágrafo Único. Não será permitido que terceiros utilizem o imóvel locado seja para qualquer fim.

CLÁUSULA SEGUNDA: Do prazo.

O prazo do presente contrato tem início em **01/05/2025** e término em **01/05/2026**, data na qual cessa seus efeitos, independentemente de notificação ou aviso.

Rua Alfredo Chaves, 39 – Centro, Sumidouro-RJ. CEP 28637-000

Assinado Digitalmente por: GABRIEL
MOURA BOLLORINI
Data: 2025.07.07 11:44:39 -03:00

Brenda
Quilato

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 006/CLI-EDUCAÇÃO/2025

=====

Parágrafo Primeiro. O referido contrato poderá ser prorrogado, caso haja interesse de ambas as partes.

Parágrafo Segundo. Cessada a locação, o **LOCATÁRIO** obriga-se a desocupar imediatamente o imóvel, entregando-o em perfeito estado de conservação e higiene.

CLÁUSULA TERCEIRA: Do Preço.

O valor global do presente contrato é de **R\$17.820,00** (dezessete mil e oitocentos e vinte reais), compreendendo o período de 12(doze) meses, sendo o valor mensal do aluguel **R\$1.485,00** (um mil e quatrocentos e oitenta e cinco reais), a partir da assinatura deste instrumento contratual, renováveis e reajustáveis anualmente pelo IPCA – vigente na época.

CLÁUSULA QUARTA: Da Forma de Pagamento.

Os pagamentos serão efetuados até o dia 10 (dez) de cada mês, devendo o **LOCATÁRIO**, efetuar o pagamento, mensalmente na conta corrente do LOCADOR, junto ao Banco do Itaú, Agência nº 9633, Conta Corrente 3915-2, em nome do próprio **LOCADOR (Tony Pereira Fernandes)**, valendo os comprovantes como recibos.

Parágrafo Primeiro. Caso se faça necessário a reapresentação de qualquer documento por culpa dos **LOCADORES**, o prazo de 10 (dez) dias reiniciar-se-á a contar da data da respectiva reapresentação.

CLÁUSULA QUINTA: Da rescisão.

Fica a critério do Poder Público, ora **LOCATÁRIO**, a rescisão unilateral do presente contrato, devendo notificar o LOCADOR, no prazo de 30 dias, acerca da rescisão não cabendo nenhuma indenização ou forma de compensação obrigacional aos **LOCADORES**.

CLÁUSULA SEXTA: Das obrigações dos LOCADORES.

Os locadores declaram ser proprietários do imóvel mencionado na cláusula primeira, declarando estar livre e desimpedido, não recaindo sobre ele quaisquer ônus, penhoras ou garantia.

Parágrafo Primeiro. Os **LOCADORES** comprometem-se a manter sempre fácil, seguro e legal o acesso ao respectivo imóvel, necessários ao ingresso de pessoas e utilização do mencionado prédio.

Parágrafo Segundo. Na ocorrência de qualquer evento ou fato, bem como casos fortuitos ou de força maior, que impeçam a utilização do referido imóvel, sendo estes ocasionados por culpa ou participação dos **LOCADORES**, estes se comprometem a efetuar uma compensação dos dias em que o imóvel foi utilizado.

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 006/CLI-EDUCAÇÃO/2025

=====
Parágrafo Terceiro. Os **LOCADORES** obrigam-se a cumprir e respeitar todas as normas, determinações e preceitos arrolados neste contrato e a Lei n.º 14.133/2021, em especial o Título III/DOS CONTRATOS ADMINISTRATIVOS.

Parágrafo Quarto. O não cumprimento das condições deste contrato sujeita os **LOCADORES** à multa de 10% (dez por cento) sobre o valor global avençado neste instrumento, sempre atualizado monetariamente, sem o prejuízo de devolução das quantias pagas, referentes à impossibilidade de utilização do mencionado bem.

CLÁUSULA SÉTIMA: Dos encargos.

O **LOCATÁRIO** se obriga a arcar com as despesas referentes ao consumo de energia elétrica e água que venham a incidir sobre o mencionado imóvel, inerentes ao período da vigência da presente locação.

Parágrafo Único. Todas as despesas referentes aos impostos e taxas, federais, estaduais e municipais, que incidirem sobre o imóvel locado, correrão por conta dos **LOCADORES** independente de outras penalidades impostas pelas autoridades competentes.

CLÁUSULA OITAVA: Da dotação orçamentária.

A despesa decorrente da presente contratação será custeada pelo o seguinte crédito orçamentário: 1701.0412200192.054.33903600000-150000000000 onerando cada ano respectivamente de acordo com as diretrizes da Lei de Diretrizes Orçamentárias e do Plano Plurianual.

CLÁUSULA NONA: Dos casos omissos.

Os casos omissos serão analisados pelo **LOCATÁRIO**, levando-se sempre em conta as normas e princípios de ordem pública e o zelar pelo o erário público, nos moldes da legislação em vigor.

CLÁUSULA DÉCIMA: Da Conservação, Reformas e Benfeitorias Necessárias.

Ao **LOCATÁRIO** recai a responsabilidade por zelar pela conservação, limpeza e segurança do imóvel.

As benfeitorias necessárias introduzidas pelo **LOCATÁRIO**, ainda que não autorizadas pelo **LOCADOR**, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo **LOCATÁRIO**, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.



CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 006/CLI-EDUCAÇÃO/2025

=====

O LOCATÁRIO está obrigado a devolver o imóvel em perfeitas condições de limpeza, conservação e pintura, quando finda ou rescindida esta avença, conforme constante no termo de vistoria anexo.

O LOCATÁRIO não poderá realizar obras que alterem ou modifiquem a estrutura do imóvel locado, sem prévia autorização por escrito do LOCADOR. No caso de prévia autorização, as obras serão incorporadas ao imóvel, sem que caiba ao LOCATÁRIO qualquer indenização pelas obras ou retenção por benfeitorias.

Qualquer modificação na parte física do imóvel dependerá da anuência escrita das partes. Caso seja o Poder Público responsável, idealizador das referidas reformas/modificações/obras, este deverá arcar com os gastos, que serão posteriormente descontados nos valores a pagar a titulo de aluguéis.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Do foro.

As partes elegem o foro da Comarca de Sumidouro/RJ para dirimir e julgar qualquer questão oriunda do presente contrato, preferindo esta a qualquer outra, por mais privilegiada que seja.

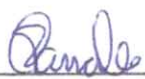
Assim, por estarem justos e contratados, assinam o presente em 03 (três) vias, de igual teor, para um só efeito, depois de lidas e achadas conforme perante as testemunhas abaixo, que também o assinam.

Sumidouro/RJ, 01 de maio de 2025

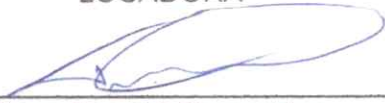


Milene Raposo de Souza

Secretária Municipal de Educação, Cultura, Esporte, Lazer e Turismo
LOCATÁRIA



Brenda Gomes de Carvalho
LOCADORA



Tony Pereira Fernandes
LOCADOR



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 006/CLI-EDUCAÇÃO/2025

=====

TESTEMUNHAS

Jéssica Marinho S. Barbosa

Milema de Sá Gonçalves

Handwritten signature: Danilo
Handwritten signature: Juracy S.



Estado do Rio de Janeiro

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTES E SERVIÇOS PÚBLICOS

Avenida José de Alencar, nº 1.510 – Centro – Sumidouro/RJ – CEP 28637-000

CNPJ: 32.165.706/0001-08 – Tel.: (22) 2531 2143

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: Secretaria Municipal de Educação

PROPRIETÁRIO: Brenda Gomes de Carvalho, CPF nº 120.315.587-57 e Tony Pereira Fernandes, CPF nº 124.440.377-66.

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O presente laudo tem como objetivo o estabelecimento do valor de aluguel de imóvel para uso do almoxarifado da Secretaria Municipal de Educação.

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM:

1. ENDEREÇO:

Rua da Conceição, nº 42, Loja 02, Centro – Sumidouro – RJ.

2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

O imóvel se localiza no Centro da cidade, dotado de infraestruturas necessárias (água potável, drenagem de águas pluviais, esgoto sanitário, energia elétrica, iluminação e telefonia), serviços públicos urbanos e comunitários (pavimentação, coleta de lixo, iluminação pública, transporte coletivo). O entorno do imóvel é de uso misto, com residências e comércios locais.

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

4. Trata-se de loja comercial, localizada no pavimento térreo de uma edificação de uso misto. O imóvel se apresenta em bom estado de conservação, com suas instalações elétricas e hidrossanitárias funcionando perfeitamente. A área construída do imóvel é composta por loja e banheiro. O imóvel possui um total de aproximadamente **48,00m²** (quarenta e oito metros quadrados) de área útil construída (de acordo com o IPTU 2.909).


MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
Diego de Salles Abreu Curty
Arquiteto e Urbanista
Mec. 11.05.3200 - CAU nº 269836-0



Estado do Rio de Janeiro

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTES E SERVIÇOS PÚBLICOS

Avenida José de Alencar, nº 1.510 - Centro - Sumidouro/RJ - CEP 28637-000

CNPJ: 32.165.706/0001-08 - Tel.: (22) 2531 2143

LAUDO DE AVALIAÇÃO

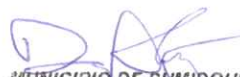
5. CONDICIONANTES PARA USO DO IMÓVEL:

Como o imóvel em questão ainda não possui certidão de habite-se, o proprietário deverá providenciar a regularização desse imóvel, para obtenção de alvará de regularização e a referida certidão de habite-se, em um prazo de até seis meses a partir da formalização do aluguel.

6. MÉTODO DE AVALIAÇÃO:

Conforme vistoria no local, utilizamos como metodologia para estimar o valor do imóvel a partir das seguintes características de acordo com as Normas ABNT, NBR 14653-1 (abril/2001) referente Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 (junho/2004) - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos:

- Valor de mercado de imóveis no centro do município de Sumidouro - RJ;
- Localização do imóvel em relação a demais fornecedores de produtos e serviços;
- Estado de conservação e características do imóvel;
- Serviços de infraestrutura, públicos e comunitários onde está localizado o imóvel;
- Documentação dos proprietários e do imóvel;
- A escassez de bens similares e adequados, disponíveis nas imediações;


MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
Diego de Salles Abreu Curty
Arquiteto e Urbanista
Mat. 11.05.3200 - CAU nº A69836-9



LAUDO DE AVALIAÇÃO

CONSIDERAÇÕES FINAIS:

1. Em pesquisa realizada na localidade, e de acordo com a metodologia mencionada anteriormente, concluímos em adotar o valor mensal do aluguel em **RS 1.350,00 (hum mil, trezentos e cinquenta reais)**, levando em consideração a posição estratégica do imóvel em relação à utilização proposta, em função da proximidade com a área urbana do centro, e sua facilidade de acesso.
2. Cabe salientar que o aluguel do imóvel está condicionado com a correção das pendências apontadas no item 4. do presente Laudo de Avaliação. Demais adequações internas que se fizerem necessárias para o uso do Almoxarifado serão executadas pela Prefeitura Municipal.

Sumidouro, 16 de abril de 2025.
Comissão de Avaliação:

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
Diego de Salles Abreu Curty
Arquiteto e Urbanista
Mat. 11.05.3200 - CAU n° A69838-9

Diego de Salles Abreu Curty
Arquiteto e Urbanista - Mat. 11.05.3200

Mayck Monteiro Miguel
Fiscal de Tributos - Mat. 12.04.3342



DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA – DFD

INTRODUÇÃO

De acordo com o inciso IV do art. 2º do Decreto nº 10.947, de 25 de janeiro de 2022, o Documento de Formalização de Demanda (DFD) é o documento que fundamenta o plano de contratações anual, em que a área requisitante evidencia e detalha a necessidade de contratação. Adicionalmente, o art. 8º do Decreto nº 10.947, de 2022 e § 1º do art. 10 da Instrução Normativa SGD/ME nº 94, de 23 de dezembro de 2022, especificam as informações mínimas requeridas ao preenchimento do DFD no Sistema de Planejamento e Gerenciamento de Contratações (PGC), as quais serão detalhadas nos tópicos a seguir.

PREENCHIMENTO PELA ÁREA REQUISITANTE

1- INFORMAÇÕES GERAIS

1.1- Data prevista para conclusão do processo

Inicialmente, verificou-se, junto ao Dpto. de Licitações do Município, não existir contratações bem como Registro de preços vigentes para o referido objeto. Trata-se de locação de imóvel para funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Educação e Almoxarifado. Objetiva-se que o processo realize a contratação o mais breve possível.

1.2- Descrição sucinta do objeto

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA SEDE E ALMOXARIFADO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

1.3- Grau de prioridade da compra ou da contratação

Trata-se de contratação de **prioridade Alta**, tendo em vista que é um processo de natureza contínua do serviço.

2- JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O município de sumidouro não possui espaço ou imóvel próprio que sustente a Secretaria Municipal de Educação entendido como serviço de natureza contínua. Hoje a pasta conta com grande corpo de servidores para gerir, por isso motivou a busca de um espaço maior que possa atender a demanda. Entende-se que o imóvel irá atender um departamento da administração pública, desse modo, um escritório é o ideal para atender o que se pede. Também, podemos considerar que é um espaço próximo da Prefeitura, visto que esta administração é dependente dos departamentos onde tramitam processos do governo sede, ficando mais próximo para acompanhar vários procedimentos. O novo espaço conta com diversas salas, no qual podem repartir de forma mais adequada os setores responsáveis por cada área, visto que no espaço atual encontram pessoas de setores diferentes, devido a limitação do espaço.

Do mesmo modo o município de sumidouro possui um almoxarifado central onde guarda diversos materiais da Prefeitura de Sumidouro, porém é um espaço limitado, visto que uma grande parte é adequada a armazenagem dos alimentos das secretarias e das unidades escolares que somam 23

L. Sumidouro



ao todo, desta Secretaria de Educação. Dito isso, tornou-se necessário alugar um imóvel para tal feito, para estocar materiais didáticos que serão distribuídos para as escolas ao longo do ano letivo e estocando novos itens.

Entende-se que pelo motivo da Sede da Secretaria Municipal de Educação estar em transição para um espaço adequado, motivou também buscar um espaço que fosse próximo e atendesse aos requisitos básicos para o imóvel poder ser um depósito para estocar os materiais didáticos e que este não ficasse longe da Sede da Secretaria responsável para que o departamento responsável pudesse realizar uma logística com os setores e as unidades escolares para uma melhor estratégia de suprir as demandas.

Foram levadas questões legais para poder considerar como potencial o imóvel para sua locação. Sendo assim, as características do mesmo, seguindo regras da ABNT, avaliação prévia do bem, como também pesquisa de mercado para identificar se existem outros imóveis, considerando que na administração pública, não existe nenhuma vaga, tratando da realidade do município.

3- MATERIAIS/SERVIÇOS

ITEM	DESCRIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	Valor Unitário	Período/Mês	Total Estimado
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO	MÊS	R\$ 2.900,00	12	R\$ 34.800,00
2	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO ALMOXARIFADO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO	MÊS	R\$ 1.850,00	12	R\$ 22.200,00

4- IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA REQUISITANTE E RESPONSÁVEIS

Área Requisitante:

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Responsável(eis) pela demanda:

LEANDRO DOS SANTOS CUNHA

CPF: 109.451.577-97

Cargo/Função: Diretor de Recursos Humanos

Autoridade Competente

Ratifico o Documento de Formalização da Demanda, nos termos da Lei Federal nº 14.133/21, bem como autorizo O **PROSSEGUIMENTO DO PROCESSO ADMINISTRATIVO.**

Milene Raposo de Souza

Secretária Municipal de Educação, Cultura, Esporte, Lazer e Turismo.
Mat: 14.06.3565



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

O Estudo Técnico Preliminar – ETP é o documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação, que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução. Ele serve de base ao Termo de Referência a ser elaborado, caso se conclua pela viabilidade da contratação.

O ETP tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento de demanda registrada no Documento de Formalização da Demanda – DFD, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar a tomada de decisão e o prosseguimento do respectivo processo de contratação.

Referência: Inciso XI, do art. 2º e art. 11 da IN SGD/ME nº 94/2022.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

- 1.1. Este Estudo Técnico Preliminar visa locação de imóvel localizado na Rua da Conceição, nº 42, apartamento 1, loja 1 e 2, Centro, Sumidouro – RJ, conforme continuação de processos anteriores, para funcionamento da Sede da Secretaria Municipal de Educação e Almojarifado da Educação.
- 1.2. Devido ao encerramento dos contratos anteriores, a nova gestão identificou a mudança de local que fosse mais adequado, conforme as necessidades da Secretaria.
- 1.3. Entende-se que esse serviço é de natureza contínua, visto que, a sede da administração da Educação tem corpo de funcionários grande e não tem sede própria, como também não tem imóvel público disponível na região, suas características atendem a administração e está localizado próximo ao prédio da prefeitura. Já o almojarifado realiza o estoque de todo material didático, produtos de limpeza, dentre outros, adquirido pela Secretaria para posterior distribuição as 23 unidades escolares existentes no município.
- 1.4. Entende-se que em parte de aluguel o que rege o contrato é a lei do inquilinato, Lei nº 8245/91, visto que todo o processo de prazo, prorrogação de contrato ou até mesmo pagamento de multa de contrato por sair antes do tempo previsto, como quaisquer outras questões que surgirem, a fim de dirimir conflito, regido por legislação anterior citada.
- 1.5. A justificativa ainda, é que a Secretaria Municipal de Educação de Sumidouro, não disponibiliza de imóvel próprio para a instalação mencionada, conforme o requisito do inciso "II" do §5º do Artigo 74 da lei 14.133/2021, tanto para o funcionamento da sede, quanto do almojarifado.
- 1.6. Ressalta ainda que o imóvel atende a uma acomodação para o atendimento relacionadas ao espaço físico dentro do padrão aceitável as normas da ABNT. O imóvel locado deve atender aos requisitos mínimos de localização e adequação para o bom funcionamento local e tenha fácil acesso, localizado de forma estratégica.
- 1.7. O imóvel tem diversas salas que pode atender diversos departamentos, como um escritório, ficando melhor organizado. Além de ter luz natural, banheiros úteis, estar numa região urbana, etc.
- 1.8. A prefeitura de Sumidouro – RJ possui um almojarifado central limitado, que atende a diversas secretarias, guardando diversos materiais pesados para obras, maquinários, entre outros, como um grande espaço adequado e climatizado que armazena os alimentos das unidades escolares e das demais secretarias.

2. DA CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

- 2.1. A contratação pretendida não está prevista no Plano de Contratações Anual do Município, uma vez que o Município não possui PCA para o ano de 2025.

3. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- 3.1. A contratação será realizada por meio de inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021.
- 3.2. Foi identificado pela nova gestão da Secretaria Municipal de Educação um novo espaço para atender a Secretaria Municipal de Educação. Desse modo, necessita de um espaço maior, melhor repartido, conforme estrutura de escritório, não afetando a rotina de outros servidores.

Sumidouro



3.3. A localização do imóvel é na área central da Sumidouro, com fácil acesso de transporte públicos e vias principais, facilitando o deslocamento de funcionários e do público.

3.4. Ter infraestrutura básica com água potável, drenagem de áreas pluviais, esgoto sanitário, energia elétrica, bem como as instalações elétricas e hidrossanitárias estar em perfeito funcionamento.

3.5. A contratada deverá:

3.5.1. Apresentar documento de identificação e CPF do proprietário e do seu cônjuge.

3.5.2. Apresentar prova de regularidade fiscal com o fisco Municipal.

3.5.3. Apresentar registro do imóvel.

3.5.4. Apresentar comprovante de residência.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

ITEM	DESCRIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	Período/Mês
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO	MÊS	12
2	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO ALMOXARIFADO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO	MÊS	12

5. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO

5.1. O levantamento de mercado envolveu análise detalhada das alternativas disponíveis para atender as necessidades de suportar uma Secretaria e um almoxarifado, conforme solicitação da Secretaria Municipal de Educação.

5.1.1. Construção de um imóvel público: Avaliada como inviável devido ao alto custo inicial, complexidade do projeto e longo prazo de execução, não sendo uma solução prática e imediata.

5.1.2. Utilizar imóveis públicos: A análise indicou que não há imóveis públicos disponíveis que atendam aos requisitos de espaço, infraestrutura e localização necessária.

5.1.3. Ampliação do Almoxarifado Central: para realizar esse feito, necessita de estudos, bem como conferir se a estrutura básica sustenta realizar uma ampliação.

5.1.4. Locação de imóvel: é identificada como a solução mais viável, oferecendo menor custo inicial, flexibilização contratual e rápida implementação.

5.2. O imóvel específico possui localização central, área mínima necessária, infraestrutura adequada e conformidade com as normas de segurança e acessibilidade.

5.3. A inexistência de alternativas viáveis no mercado justifica a contratação por inexigibilidade de licitação, conforme previsto na legislação vigente, uma vez que a escolha está restrita a um único fornecedor capaz de atender plenamente a necessidade da Secretaria.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

6.1. O valor total estimado para a referida contratação, perfaz o montante de R\$ 57.000,00 para o período de 12 meses, conforme pormenorizado abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	Valor Unitário	Período/Mês	Total Estimado
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO	MÊS	R\$ 2.900,00	12	R\$ 34.800,00
2	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO ALMOXARIFADO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO	MÊS	R\$ 1.850,00	12	R\$ 22.200,00

Proprietário



				Valor Global	R\$ 57.000,00
--	--	--	--	--------------	---------------

6.2. A estimativa do aluguel foi baseada no Laudo de Avaliação, no qual estimou a despesa com o aluguel da Sede da Secretaria em R\$ 2.900,00 mensais, contudo a luz e água não tem como mensurar, pois varia do consumo mensalmente.

6.3. A estimativa do aluguel foi baseada no Laudo de Avaliação, no qual estimou a despesa com o aluguel do almoxarifado da Secretaria em R\$ 2.900,00 mensais, contudo a luz e água não tem como mensurar, pois varia do consumo mensalmente.

6.4. O imóvel referente a Sede, contém área construída de 141,95 m² como demonstra o Laudo de Avaliação, está localizado em Rua da Conceição, 42, Ap. 01, Centro, Sumidouro – RJ e o valor mensurado foi estimado em cima do metro quadrado, condições do imóvel, dentre outros fatores que contam no laudo.

6.5. O imóvel contém área construída de 90,00 m² como demonstra o Laudo de Avaliação, está localizado em Rua da Conceição, 42, loja 01 e 02, Centro, Sumidouro – RJ e o valor mensurado foi estimado em cima do metro quadrado, condições do imóvel, dentre outros fatores que contam no laudo.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

7.1. A solução é bem simples, trata de aluguel de imóvel que atende aos requisitos definidos, com prestação do serviço de natureza contínua, não ocasionado interrupção ou eficiência das operações.

7.2. A escolha do imóvel deve-se à localização estratégica, que facilita o acesso da população de modo em geral, estando fisicamente a poucos metros da prefeitura. A isso contribui que localizado de forma estratégica que é no centro da cidade e está próximo de outros órgãos públicos, pode considerar que por ser uma cidade pequena não existe muitos imóveis disponíveis ainda com características de escritório, como também não existem imóveis públicos disponíveis. Por esse motivo, a administração pública entende que a locação desse imóvel atende aos interesses da Administração Pública.

7.3. Também foi visto para o almoxarifado um imóvel que tivesse requisitos para guardar materiais didáticos e de limpeza que atendessem a estrutura de estocagem, como também ficasse próximo a sede e ao almoxarifado central.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO DA CONTRATAÇÃO

8.1. Não há que se falar em parcelamento nesse tipo de serviço, pois é necessário que seja fornecido pelo dono do imóvel, por tratar de aluguel e o prestação do serviço nesse ambiente, usufruindo do bem.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS

9.1. Com a presente contratação, o Município de Sumidouro espera alcançar os seguintes resultados:

9.1.2. Maior Acesso e Visibilidade

- Facilidade de Acesso: Estar localizado no centro e próximo da prefeitura pode facilitar o acesso para a população e para os servidores da educação, uma vez que esses locais são normalmente mais centrais e com infraestrutura de transporte mais acessível.
- Maior Visibilidade: A proximidade com outros órgãos públicos e centros de decisão pode aumentar a visibilidade da Secretaria, tornando suas ações mais reconhecidas pela comunidade e outros setores do governo.

9.1.3. Integração com Outros Órgãos Públicos

- Aumento da Integração: Estar próximo da sede da prefeitura pode promover uma maior integração entre a Secretaria Municipal de Educação e outros departamentos municipais, facilitando a comunicação e a coordenação de ações conjuntas, como programas de desenvolvimento urbano e social, por exemplo.
- Facilidade de Articulação: A proximidade pode facilitar a articulação entre a Secretaria e outras áreas essenciais, como a Secretaria de Saúde, Assistência Social, e Planejamento, o que pode resultar em políticas mais integradas e eficazes.

9.1.4. Agilidade nos Processos Administrativos

- Redução de Burocracia: A proximidade física com a administração municipal pode resultar em mais agilidade para resolver questões burocráticas que envolvem tanto a educação quanto outras áreas da gestão pública.
- Facilidade nas Reuniões e Tomadas de Decisão: A proximidade com a prefeitura pode tornar mais fácil a convocação de reuniões para discutir projetos importantes ou questões urgentes.



9.1.5. Apoio e Colaboração para Projetos Educacionais

- Desenvolvimento de Parcerias: Estando mais perto da sede da prefeitura, a Secretaria de Educação pode facilitar parcerias com o governo municipal para desenvolver novos projetos educacionais ou melhorias na infraestrutura escolar, aproveitando o apoio mais direto do poder executivo.
- Implementação de Políticas Públicas: A mudança pode promover uma implementação mais eficiente de políticas públicas educacionais que requeiram envolvimento direto da prefeitura, como melhorias no transporte escolar, alimentação ou infraestrutura de escolas.

9.1.6. Economia de Recursos e Eficiência Operacional

- Redução de Custos com Deslocamento: Servidores da Secretaria de Educação, além de outros envolvidos, podem economizar tempo e recursos com a redução de deslocamento diário para locais distantes.
- Melhor Uso do Espaço: Dependendo da infraestrutura disponível no centro, a mudança pode resultar em um ambiente de trabalho mais moderno, funcional e otimizado, com uma estrutura mais adequada para as necessidades administrativas da Secretaria.

9.1.7. Promoção de Ações Participativas

- Maior Envolvimento da Comunidade: A proximidade da Secretaria com o centro pode facilitar a interação com a comunidade local, promovendo uma maior participação popular nas ações e decisões da Secretaria, além de facilitar a realização de eventos e fóruns para discutir questões educacionais.

9.1.8. Eficiência operacional

- Um imóvel com 90 m², acessos amplos e infraestrutura adequada, que permita reduzir o tempo de operação logística e assim minimizando perdas de materiais.
- **Localização estratégica:** Um imóvel situado no centro de Sumidouro, em loja abaixo do prédio da sede da Secretaria Municipal de Educação, que otimize o transporte e reduza custos logísticos. E também próximo a sede da prefeitura do município.
- **Conformidade e segurança:** Atendimento às normas de segurança e licenças, garantindo a regularidade e a proteção dos bens armazenados. Esses resultados contribuirão para a melhor gestão dos recursos públicos, assegurando a continuidade e a qualidade das operações do almoxarifado.

9.2. Observações importantes:

- **Justificativas fundamentadas:** Todos os resultados devem ser baseados em dados, estimativas ou análises comparativas, conforme exigido pelo art. 5º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022. Por exemplo, comprove a inexistência de imóveis públicos disponíveis (via Sisrei) e a inviabilidade de compartilhamento com outros órgãos.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

10.1. Para essa finalidade foi realizada a vistoria do local, e verificou-se que não há mais nenhuma providência a ser adotada pela Administração previamente à celebração do Contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual. Assim, este Estudo Técnico Preliminar considera que todas as medidas necessárias foram tomadas, e não há mais ações a serem realizadas antes da formalização do contrato, conforme estabelecido no inciso X, § 1º, do artigo 18, da Lei nº 14.133/2021.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

11.1. Não se faz necessária a realização de contratações correlatas e/ou interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.

12. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

12.1. Esta equipe de planejamento declara viável esta contratação, tendo em vista a obrigação legal imposta pela Lei 14.133/21, bem como por se tratar de serviço oferecido por diversas empresas no mercado, permitindo a obtenção de um preço razoável.

Luiz Carlos
L.


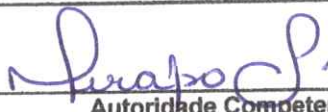


13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

13.1. A atividade que envolve eventos podem ser observados diversos impactos ambientais, dentre eles:

1. - Consumo de energia: Por ser um bem que será usado para sede de um órgão público, terá computadores ligados, ar condicionado, impressoras, eletrodomésticos, como geladeira e outros objetos que consomem energia, afim de manter o bem estar dos servidores que usufruirão do imóvel.
2. - Geração de resíduos: Haverá consumo de papel, plásticos e diversos outros produtos de uso comum dos servidores e o público externo que visitará a instituição, além de material descartado como papelão, sacolas, embalagens em geral que protegem o material durante o transbordo até o almoxarifado.
3. - Utilização de recursos hídricos: Consumo de água para limpeza de locais e uso por servidores e público em geral.
4. Existem várias medidas que podem ser tomadas para mitigar os impactos ambientais, incluindo:
5. - Medida mitigadora: Implantar programas eficazes de coleta seletiva, reciclagem e disposição adequada de resíduos, além de priorizar materiais recicláveis ou biodegradáveis, como também realizar o descarte correto do lixo.
6. Medida mitigadora: Implementar mecanismos de consumo consciente de água, reutilizar água não potável quando possível e evitar o desperdício.
7. Medida mitigadora: Implementar mecanismos de uso consciente de energia elétrica, evitando o desperdício.

13.2. Essas medidas estão alinhadas com o artigo 11, inciso IV da Lei 14.133, que enfatiza a obrigatoriedade do desenvolvimento nacional sustentável como um dos princípios norteadores dos processos de licitação. Deve-se garantir que tanto a execução quanto o planejamento dos eventos realizem-se sob um regime que considere a preservação ambiental, a sustentabilidade e a responsabilidade social como vetores essenciais no processo de contratação pública.

 Responsável pela elaboração do ETP Leandro dos Santos Cunha Diretor de Recursos Humanos Matrícula: 25.06.5313	 Autoridade Competente Milene Raposo de Souza Secretária Municipal de Educação, Cultura, Esporte, Lazer e Turismo. Mat: 14.06.3565
--	---



TERMO DE REFERÊNCIA

1. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. O objeto trata-se locação de imóvel pela SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, CULTURA, ESPORTE, LAZER E TURISMO, para sediar a Secretaria Municipal de Educação, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

ITEM	DESCRIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	Período/Mês
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO	MÊS	12
2	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO ALMOXARIFADO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO	MÊS	12

1.2. O imóvel encontra-se situado na Rua da Conceição, nº 42, apto 1, Centro, Sumidouro - RJ.
1.3. O imóvel encontra-se situado na Rua da Conceição, nº 42, lojas 01 e 02, Centro, Sumidouro - RJ.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em Tópico específico do Estudo Técnico Preliminar e Documento de Formalização da Demanda, apêndice deste Termo de Referência.

3. VALOR TOTAL DA CONTRATAÇÃO

3.1.1. O valor global mensal estimado para a locação do imóvel para o funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Educação é de R\$ 2.900,00 (três mil reais), baseado na avaliação do imóvel feito pelo Engenheiro Civil da Secretaria Municipal de Obras, conforme laudo de avaliação em anexo ao processo.

3.1.2. **JUSTIFICATIVA DE ACEITABILIDADE DO PREÇO:** Nos termos do disposto no art. 23, paragrafo 4º da lei 14.133/2021, a estimativa do valor dar-se á pela avaliação do imóvel feita pelo Engenheiro Civil da Secretaria Municipal de Obras, levando em conta pesquisa realizada na localidade, e de acordo com a metodologia mencionada anteriormente, concluímos em adotar o valor mensal do aluguel em R\$ 2.900,00 (dois mil e novecentos reais), levando em consideração a escassez de imóveis que atendam a demanda solicitada.

3.2.1. O valor global mensal estimado para a locação do imóvel para o funcionamento do almoxarifado é de R\$ 1.850,00 (mil oitocentos e cinquenta reais), baseado na avaliação do imóvel feito pelo Engenheiro Civil da Secretaria Municipal de Obras, conforme laudo de avaliação em anexo ao processo.

3.2.2. **JUSTIFICATIVA DE ACEITABILIDADE DO PREÇO:** Nos termos do disposto no art. 23, paragrafo 4º da lei 14.133/2021, a estimativa do valor dar-se á pela avaliação do imóvel feita pelo Engenheiro Civil da Secretaria Municipal de Obras, levando em conta pesquisa realizada na localidade, e de acordo com a metodologia mencionada anteriormente, concluímos em adotar o valor mensal do aluguel em R\$ 1.850,00 (mil oitocentos e cinquenta reais), levando em consideração a escassez de imóveis que atendam a demanda solicitada.

4. DA FORMALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

4.1. As disposições contidas no presente termo de referência terão valor de contrato, constituindo direitos e obrigações tanto para o contratado quanto para o contratante.

4.2. Por ocasião da contratação, será verificada a regularidade do cadastramento e da habilitação do contratante, sendo esses procedimentos juntados ao respectivo processo.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1. A contratação será realizada por meio de inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021.

[Handwritten signature]



A contratada deverá:

- 5.3. Apresentar documento de identificação e CPF do proprietário e do seu cônjuge.
- 5.4. Apresentar prova de regularidade fiscal com o fisco Municipal.
- 5.5. Apresentar registro do imóvel.
- 5.6. Apresentar comprovante de residência.

6. DA VIGÊNCIA

- 6.1. A vigência do contrato de locação será de 12 (doze) meses, a contar da assinatura do contrato. A existência de créditos orçamentários vinculados a contratação deverá ser comprovada a cada exercício financeiro.

7. GESTÃO DO CONTRATO

- 7.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput).
- 7.2. Os responsáveis pela fiscalização e gestão do contrato serão os servidores:
 - 7.2.1. Fiscal técnico/contrato: Lucilvanio Lima Gonçalves, Matrícula: 95.06.1138, Professor II.
 - 7.2.2. Gestor do Contrato: Kelwi Silva da Costa, Matrícula: 23.06.4990, Orientador pedagógico.
 - 7.2.3. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º).
 - 7.2.4. O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º).
- 7.3. O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados (Lei nº 14.133/2021, art. 119).
- 7.4. O contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante (Lei nº 14.133/2021, art. 120).
- 7.5. Somente o contratado será responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, caput).
 - 7.5.1 A inadimplência do contratado em relação aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais não transferirá à Administração a responsabilidade pelo seu pagamento e não poderá onerar o objeto do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, §1º).
- 7.6. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim (IN 5/2017, art. 44, §2º).
- 7.7. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato (IN 5/2017, art. 44, 31º).
- 7.8. Antes do pagamento da nota fiscal ou da fatura, deverá ser consultada a situação da empresa junto ao SICAF.
- 7.9. Serão exigidos a Certidão Negativa de Débito (CND) relativa a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, o Certificado de Regularidade do FGTS (CRF) e a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), caso esses documentos não estejam regularizados no SICAF.

8. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO



8.1. O pagamento deverá ser efetuado até o décimo dia útil do mês.

8.2. O pagamento será efetuado por meio de ordem bancária de crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo locador, ou por meio previsto na legislação vigente.

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

8.4. o prazo de validade;

8.5. a data da emissão;

8.6. os dados do contrato e do órgão contratante;

8.7. o período respectivo de execução do contrato;

8.8. o valor a pagar; e

9. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

Forma de seleção e critério de julgamento da proposta

9.1. A locação de imóvel será selecionado por meio de inexigibilidade de licitação, com fundamento no inciso V do art. 74 da Lei n.14.133/2021, visto que o imóvel consta de boa localização, não possui imóvel público disponível e tem características que atendem ao pedido.

Habilitação jurídica

9.3. **Pessoa física:** cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;

9.4. **Empresário individual:** inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

9.5. **Microempreendedor Individual - MEI:** Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/empreendedor>;

9.6. Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal – SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI: inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

9.7. Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

Habilitação fiscal, social e trabalhista

9.8. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;

9.9. Prova de inscrição no Cadastro de Contribuições Estadual ou Municipal, conforme o caso, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto licitado;

9.10. Prova de regularidade com a Fazenda Federal, através da apresentação da Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, com abrangência das Contribuições Sociais previstas em lei, expedida pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional em conjunto com a Secretaria da Receita Federal, comprovando a inexistência tanto de débitos inscritos quanto de não inscritos na Dívida ativa da União, ou outra(s) equivalente(s), tal(ais) como certidão(ões) positiva(s) com efeito de negativa(s), na forma da lei;

9.11. Certificado de Regularidade de Situação perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, expedida pela Caixa Econômica Federal - CEF;

9.12. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação da Certidão Negativa (CNDT), nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, incluída pela Lei nº 12.440 de 07/07/2011.



Qualificação Técnica

9.13. Comprovação de aptidão para o fornecimento de bens similares de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior com o objeto desta contratação, ou com o item pertinente, por meio da apresentação de certidões ou atestados, por pessoas jurídicas de direito público ou privado, ou regularmente emitido(s) pelo conselho profissional competente, quando for o caso.

10. DAS GARANTIAS EXIGIDAS E OFERTADAS

10.1. Não se aplica.

11. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

11.1. O custo estimado unitário e total da contratação será o constante da planilha orçamentária anexa a este documento.

11.2. Em caso de licitação para Registro de Preços, os preços registrados poderão ser alterados ou atualizados em decorrência de eventual redução dos preços praticados no mercado ou de fato que eleve o custo dos bens, das obras ou dos serviços registrados, nas seguintes situações:

- I. em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe ou em decorrência de fatos imprevisíveis ou previsíveis de consequências incalculáveis, que inviabilizem a execução da ata tal como pactuada, nos termos do disposto na alínea "d" do inciso II do caput do art. 124 da Lei nº 14.133, de 2021;
- II. em caso de criação, alteração ou extinção de quaisquer tributos ou encargos legais ou superveniência de disposições legais, com comprovada repercussão sobre os preços registrados;
- III. serão reajustados os preços registrados, respeitada a contagem da anualidade e o índice previsto para a contratação; ou
- IV. poderão ser repactuados, a pedido do interessado, conforme critérios definidos para a contratação.



12. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

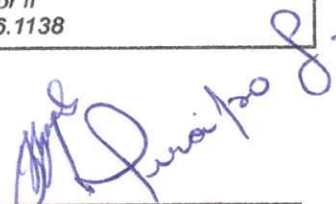
12.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Municipal.

12.2. A contratação será atendida pelas seguintes dotações:

Sec. Municipal de Educação: **1701.0412200192.054-3390.36-15000000**

12.3. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

 Gestor do Contrato Kelwi Silva da Costa Orientador pedagógico MAT: 23.06.4990	 Fiscal do Contrato Lucilvanio de Lima Gonçalves Professor II MAT: 95.06.1138
--	---





Autoridade Competente

Ratifico o presente termo de referência, nos termos da Lei Federal nº 14.133/21, bem como autorizo o
PROSSEGUIMENTO DO PROCESSO ADMINISTRATIVO.

Milene Raposo de Souza

Secretária Municipal de Educação, Cultura, Esporte, Lazer e Turismo.
Mat: 14.06.3565

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 007/CLI-EDUCAÇÃO/2025

CONTRATO DE LOCAÇÃO

CONTRATO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO EM AVENIDA JOÃO FAUSTINO LOPES, S/N, CAMPINAS, SUMIDOURO/RJ, SOLICITADO PELA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO QUE FAZEM ENTRE SI O FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO COM **LUIZ HENRIQUE DA CRUZ MARQUITO** AUTORIZADO PELA GESTORA DO FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, NA FORMA ABAIXO:

Por este instrumento particular e na melhor forma de direito, de um lado o **FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**, pessoa jurídica de direito público inscrita no CNPJ sob o n.º 32.165.706/0011-71, estabelecido na Rua da Conceição, nº 42, Centro, Sumidouro/RJ, CEP: 28.637-000, através de sua representante legal **MILENE RAPOSO DE SOUZA**, brasileira, casada, Secretária Municipal de Educação, Cultura, Esporte, Lazer e Turismo, documento de identidade n.º: 13.286.009-9, expedida pelo IFP/RJ, inscrito no CPF sob o nº 093.827.487-25, com endereço na Avenida Paquequer, nº 292, Centro, Sumidouro – RJ. CEP: 28.637-000; e de outro lado o Sr. **LUIZ HENRIQUE DA CRUZ MARQUITO**, brasileiro, casado, portador da carteira de identidade nº 103296133, IFP RJ, inscrito no CPF sob o nº 073.462.407-74, doravante denominado simplesmente de LOCADOR, têm entre si justo e acordado que o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO, que se regerá pela Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, obedecendo o termo de inexigibilidade de licitação com fundamento no inciso V, §5º, do artigo 74 do sobredito diploma legal, constante do processo administrativo nº **0384/2025**, e atendida as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA: Do Objeto.

PARAGRAFO Primeiro: Constitui-se Objeto do presente Contrato a locação de um imóvel, situado na **AVENIDA JOÃO FAUSTINO LOPES, S/N, CAMPINAS, SUMIDOURO/RJ**, para funcionamento da Creche Municipal de Campinas, conforme solicitado pela Sra. Secretária Municipal de Educação, através de Documento de Formalização de Demanda (DFD) e Termo de Referência (TR), devidamente ratificado no termo de inexigibilidade constante do processo administrativo nº **0384/2025**, o que passa a fazer parte integrante do presente contrato.

Parágrafo Único. Não será permitido que terceiros utilizem o imóvel locado seja para qualquer fim.

CLÁUSULA SEGUNDA: Do prazo.

O prazo do presente contrato tem início em **01/06/2025** e término em **01/06/2026**, data na qual cessa seus efeitos, independentemente de notificação ou aviso.

Parágrafo Primeiro. O referido contrato poderá ser prorrogado, caso haja interesse de ambas as partes.

Rua Alfredo Chaves, 39 – Centro, Sumidouro-RJ. CEP 28637-000

Tel. (22) 2531-1128

L. S. Henrique da Cruz Marquito

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 007/CLI-EDUCAÇÃO/2025

Parágrafo Segundo. Cessada a locação, o **LOCATÁRIO** obriga-se a desocupar imediatamente o imóvel, entregando-o em perfeito estado de conservação e higiene.

CLÁUSULA TERCEIRA: Do Preço.

O valor global do presente contrato é de **R\$54.000,00** (cinquenta e quatro mil reais), compreendendo o período de 12 (doze) meses, sendo o valor mensal do aluguel **R\$4.500,00** (quatro mil e quinhentos reais), a partir da assinatura deste instrumento contratual, renováveis e reajustáveis anualmente pelo IPCA – vigente na época.

CLÁUSULA QUARTA: Da Forma de Pagamento.

Os pagamentos serão efetuados até o dia 10 (dez) de cada mês, devendo o **LOCATÁRIO**, efetuar o pagamento, mensalmente na conta corrente do **LOCADOR**, junto ao Banco do Brasil, Agência nº 3854-7, Conta Corrente nº 10.286-5, Banco do Brasil, em nome do próprio **LOCADOR (Luiz Henrique da Cruz Marquito)**, valendo os comprovantes como recibos.

Parágrafo Primeiro. Caso se faça necessário a reapresentação de qualquer documento por culpa do **LOCADOR**, o prazo de 10 (dez) dias reiniciar-se-á a contar da data da respectiva reapresentação.

CLÁUSULA QUINTA: Da rescisão.

Fica a critério do Poder Público, ora **LOCATÁRIO**, a rescisão unilateral do presente contrato, devendo notificar o **LOCADOR**, no prazo de 30 dias, acerca da rescisão não cabendo nenhuma indenização ou forma de compensação obrigacional ao **LOCADOR**.

CLÁUSULA SEXTA: Das obrigações do LOCADOR

O locador declara ser proprietário do imóvel mencionado na cláusula primeira, declarando estar livre e desimpedido, não recaindo sobre ele quaisquer ônus, penhoras ou garantia.

Parágrafo Primeiro. O **LOCADOR** compromete-se a manter sempre fácil, seguro e legal o acesso ao respectivo imóvel, necessários ao ingresso de pessoas e utilização do mencionado prédio.

Parágrafo Segundo. Na ocorrência de qualquer evento ou fato, bem como casos fortuitos ou de força maior, que impeçam a utilização do referido imóvel, sendo estes ocasionados por culpa ou participação do **LOCADOR**, este se compromete a efetuar uma compensação dos dias em que o imóvel foi utilizado.

Parágrafo Terceiro. O **LOCADOR** obriga-se a cumprir e respeitar todas as normas, determinações e preceitos arrolados neste contrato e a Lei n.º 14.133/2021, em especial o Título III/DOS CONTRATOS ADMINISTRATIVOS.



CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 007/CLI-EDUCAÇÃO/2025

Parágrafo Quarto. O não cumprimento das condições deste contrato sujeita o **LOCADOR** à multa de 10% (dez por cento) sobre o valor global avençado neste instrumento, sempre atualizado monetariamente, sem o prejuízo de devolução das quantias pagas, referentes à impossibilidade de utilização do mencionado bem.

CLÁUSULA SÉTIMA: Dos encargos.

O **LOCATÁRIO** se obriga a arcar com as despesas referentes ao consumo de energia elétrica e água que venham a incidir sobre o mencionado imóvel, inerentes ao período da vigência da presente locação.

Parágrafo Único. Todas as despesas referentes aos impostos e taxas, federais, estaduais e municipais, que incidirem sobre o imóvel locado, correrão por conta do **LOCADOR** independente de outras penalidades impostas pelas autoridades competentes.

CLÁUSULA OITAVA: Da dotação orçamentária.

A despesa decorrente da presente contratação será custeada pelo o seguinte crédito orçamentário: 1701.1236500212.050.33903600000-150010010000 onerando cada ano respectivamente de acordo com as diretrizes da Lei de Diretrizes Orçamentárias e do Plano Plurianual.

CLÁUSULA NONA: Dos casos omissos.

Os casos omissos serão analisados pelo **LOCATÁRIO**, levando-se sempre em conta as normas e princípios de ordem pública e o zelar pelo o erário público, nos moldes da legislação em vigor.

CLÁUSULA DÉCIMA: Da Conservação, Reformas e Benfeitorias Necessárias.

Ao **LOCATÁRIO** recai a responsabilidade por zelar pela conservação, limpeza e segurança do imóvel.

As benfeitorias necessárias introduzidas pelo **LOCATÁRIO**, ainda que não autorizadas pelo **LOCADOR**, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo **LOCATÁRIO**, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

O **LOCATÁRIO** está obrigado a devolver o imóvel em perfeitas condições de limpeza, conservação e pintura, quando finda ou rescindida esta avença, conforme constante no termo de vistoria anexo.

O **LOCATÁRIO** não poderá realizar obras que alterem ou modifiquem a estrutura do imóvel locado, sem prévia autorização por escrito do **LOCADOR**. No caso de prévia autorização, as

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 007/CLI-EDUCAÇÃO/2025

=====
obras serão incorporadas ao imóvel, sem que caiba ao LOCATÁRIO qualquer indenização pelas obras ou retenção por benfeitorias.

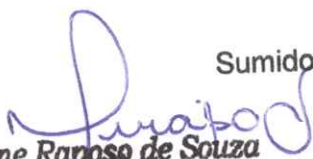
Qualquer modificação na parte física do imóvel dependerá da anuência escrita das partes. Caso seja o Poder Público responsável, idealizador das referidas reformas/modificações/obras, este deverá arcar com os gastos, que serão posteriormente descontados nos valores a pagar a título de aluguéis.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Do foro.


As partes elegem o foro da Comarca de Sumidouro/RJ para dirimir e julgar qualquer questão oriunda do presente contrato, preferindo esta a qualquer outra, por mais privilegiada que seja.

Assim, por estarem justos e contratados, assinam o presente em 03 (três) vias, de igual teor, para um só efeito, depois de lidas e achadas conforme perante as testemunhas abaixo, que também o assinam.

Sumidouro/RJ, 01 de junho de 2025

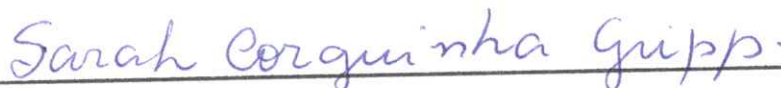

Milene Raposo de Souza
Secretária Municipal de Educação
Cultura, Esporte, Lazer e Turismo
Matricula: 14.06.3565

Milene Raposo de Souza
Secretária Municipal de Educação, Cultura, Esporte, Lazer e Turismo
LOCATÁRIA


Luiz Henrique Da Cruz Marquito
LOCADOR

TESTEMUNHAS







Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTES E SERVIÇOS PÚBLICOS
Avenida José de Alencar, nº 1.510 - Centro - Sumidouro/RJ - CEP 28637-000
CNPJ: 32.165.706/0001-08 - Tel.: (22) 2531 2143

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: Secretaria Municipal de Educação (Creche Municipal de Dona Mariana)

PROPRIETÁRIO: Joilmo Ferreira de Almeida, CPF nº 005.705.127-51 e Aline da Silva Corguinha de Almeida, CPF nº 026.328.357-71.

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O presente laudo tem como objetivo o estabelecimento do valor de aluguel de imóvel para uso da Creche Municipal de Dona Mariana.

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM:

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
PROCESSO 257 / 25
MUNICIPAL FLS. 04

1. ENDEREÇO:

Rua Silvino Ribeiro, s/nº, Distrito de Dona Mariana - Sumidouro - RJ.

2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

O imóvel se localiza no centro da área urbana do distrito de Dona Mariana, dotada de infraestruturas necessárias (água potável, drenagem de águas pluviais, esgoto sanitário, energia elétrica, iluminação e telefonia), serviços públicos urbanos e comunitários (pavimentação, coleta de lixo, iluminação pública, transporte coletivo). O entorno do imóvel é de uso misto, com residência e pequenos comércios locais.

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de salão originalmente construído para o uso de confecção, com um pavimento. O imóvel se apresenta em bom estado de conservação, com suas instalações elétricas e hidrossanitárias funcionando adequadamente. A área construída do imóvel é composta por salão, escritório e banheiro. Todos os ambientes, com exceção do banheiro, possuem ventilação natural adequada. O imóvel possui um total de aproximadamente 307,00m² (trezentos e sete metros quadrados) de área útil construída. Além dessa área, há um pátio externo frontal, que poderá ser utilizado como área de recreação.

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
Diego de Sales Abreu Curty
Arquiteto e Urbanista
Mat. 11.05.1200 - CAU nº A69835-9



LAUDO DE AVALIAÇÃO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
PROCESSO 257/25
MUNICÍPIO FLS. 00

4. CONDICIONANTES PARA USO DO IMÓVEL:

Há a necessidade de uma repintura geral no imóvel, para renovação dos ambientes.

O banheiro existente (que será destinado a funcionários) precisa de uma reforma geral, principalmente para melhoria da porta de acesso, equipamentos hidráulicos e para garantir um sistema de ventilação mecânica, já que não possui ventilação natural.

Será necessária a construção de novo banheiro, dotado de acessibilidade e adequado para o uso de crianças. O proprietário deverá seguir as orientações que serão determinadas em anteprojeto pelo Corpo Técnico da Prefeitura Municipal.

Quanto ao pátio externo, se faz necessária uma delimitação desse espaço por parte do proprietário, com muro e/ou grade, para separá-lo do acesso à parte dos fundos do imóvel, que não é objeto da locação. Também é necessária a execução de novo portão frontal entre o pátio e a rua, para acesso a pessoas.

Como o imóvel ainda não está regularizado junto à Prefeitura Municipal, o proprietário deverá, em um prazo de seis meses a partir da formalização do contrato de aluguel, providenciar com a devida regularização cadastral de seu imóvel, apresentando seu projeto para aprovação.

5. MÉTODO DE AVALIAÇÃO:

Conforme vistoria no local, utilizamos como metodologia para estimar o valor do imóvel a partir das seguintes características de acordo com as Normas ABNT, NBR 14653-1 (abril/2001) referente Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 (junho/2004) - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos:

- Valor de mercado de imóveis na localidade de Dona Mariana, no município de Sumidouro - RJ;
- Localização do imóvel em relação a demais fornecedores de produtos e serviços;
- Estado de conservação e características do imóvel;
- Serviços de infraestrutura, públicos e comunitários onde está localizado o imóvel;
- Documentação dos proprietários e do imóvel;
- A escassez de bens similares e adequados, disponíveis nas imediações;



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTES E SERVIÇOS PÚBLICOS
Avenida José de Alencar, nº 1.510 - Centro - Sumidouro/RJ - CEP 28637-000
CNPJ: 32.165.706/0001-08 - Tel.: (22) 2531 2143

LAUDO DE AVALIAÇÃO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
PROCESSO 257 / 25
FLS. 06

CONSIDERAÇÕES FINAIS:

1. Em pesquisa realizada na localidade, e de acordo com a metodologia mencionada anteriormente, concluímos em adotar o valor mensal do aluguel em **RS 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais)**, levando em consideração a posição estratégica do imóvel em relação à utilização proposta, em função da proximidade com a área urbana do distrito, e sua facilidade de acesso.
2. Cabe salientar que o aluguel do imóvel está condicionado com a correção das pendências apontadas no item 4. do presente Laudo de Avaliação. Demais adequações internas que se fizerem necessárias para o uso da creche serão executadas pela Prefeitura Municipal.

Sumidouro, 10 de fevereiro de 2025.
Comissão de Avaliação:

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
Diego de Salles Abreu Curty
Arquiteto e Urbanista
Mat. 11.05.3200 - CAU A° A69236-9

Diego de Salles Abreu Curty

Arquiteto e Urbanista - Mat. 11.05.3200

Mayck Monteiro Miguel

Fiscal de Tributos - Mat. 12.04.3342



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: Secretaria Municipal de Educação (Creche Municipal de Dona Mariana)

PROPRIETÁRIO: Joilmo Ferreira de Almeida, CPF nº 005.705.127-51 e Aline da Silva Corguinha de Almeida, CPF nº 026.328.357-71.

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O presente laudo tem como objetivo o estabelecimento do valor de aluguel de imóvel para uso da Creche Municipal de Dona Mariana.

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM:

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
PROCESSO 0257 125
SERIE GA FLS 42

1. ENDEREÇO:

Rua Silvino Ribeiro, s/nº, Distrito de Dona Mariana - Sumidouro - RJ.

2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

O imóvel se localiza no centro da área urbana do distrito de Dona Mariana, dotada de infraestruturas necessárias (água potável, drenagem de águas pluviais, esgoto sanitário, energia elétrica, iluminação e telefonia), serviços públicos urbanos e comunitários (pavimentação, coleta de lixo, iluminação pública, transporte coletivo). O entorno do imóvel é de uso misto, com residências e pequenos comércios locais.

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de salão originalmente construído para o uso de confecção, com um pavimento. O imóvel se apresenta em bom estado de conservação, com suas instalações elétricas e hidrossanitárias funcionando adequadamente. A área construída do imóvel é composta por varanda frontal coberta, salão, escritório, banheiro coletivo e banheiro para funcionários. Todos os ambientes possuem ventilação adequada. O imóvel possui um total de aproximadamente **378,00m²** (trezentos e setenta e oito metros quadrados) de área útil construída. Além dessa área, há um pátio externo frontal, que poderá ser utilizado como área de recreação.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: Secretaria Municipal de Educação (Creche Municipal de Dona Mariana)

PROPRIETÁRIO: Joilmo Ferreira de Almeida, CPF nº 005.705.127-51 e Aline da Silva Corguinha de Almeida, CPF nº 026.328.357-71.

4. CONDICIONANTES PARA USO DO IMÓVEL:

Há a necessidade de uma repintura geral no imóvel, para renovação dos ambientes existentes.

O banheiro existente de funcionários precisa de uma reforma geral, principalmente para melhoria da porta de acesso e equipamentos hidráulicos.

As novas benfeitorias (banheiro coletivo, varanda frontal coberta, muros do pátio e portões de acesso) precisam ter seu acabamento finalizado, principalmente no quesito de repintura.

Como o imóvel em questão ainda não possui certidão de habite-se, o proprietário deverá providenciar a regularização desse imóvel, para obtenção de alvará de regularização e a referida certidão de habite-se, em um prazo de até seis meses a partir da formalização do aluguel.

5. MÉTODO DE AVALIAÇÃO:

Conforme vistoria no local, utilizamos como metodologia para estimar o valor do imóvel a partir das seguintes características de acordo com as Normas ABNT, NBR 14653-1 (abril/2001) referente Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 (junho/2004) - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos:

- Valor de mercado de imóveis na localidade de Dona Mariana, no município de Sumidouro - RJ;
- Localização do imóvel em relação a demais fornecedores de produtos e serviços;
- Estado de conservação e características do imóvel;
- Serviços de infraestrutura, públicos e comunitários onde está localizado o imóvel;
- Documentação dos proprietários e do imóvel;
- A escassez de bens similares e adequados, disponíveis nas imediações;

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
PROCESSO 0257 125
CURRICA CA FLS 43



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTES E SERVIÇOS PÚBLICOS
Avenida José de Alencar, nº 1.510 - Centro - Sumidouro/RJ - CEP 28637-000
CNPJ: 32.165.706/0001-08 - Tel.: (22) 2531 2143

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: Secretaria Municipal de Educação (Creche Municipal de Dona Mariana)

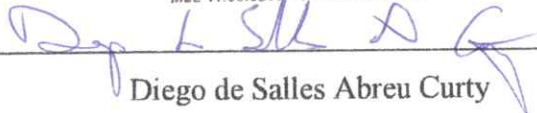
PROPRIETÁRIO: Joilmo Ferreira de Almeida, CPF nº 005.705.127-51 e Aline da Silva Corguinha de Almeida, CPF nº 026.328.357-71.

CONSIDERAÇÕES FINAIS:

1. Em pesquisa realizada na localidade, e de acordo com a metodologia mencionada anteriormente, concluímos em adotar o valor mensal do aluguel em **R\$ 5.280,00 (cinco mil, duzentos e oitenta reais)**, levando em consideração a posição estratégica do imóvel em relação à utilização proposta, em função da proximidade com a área urbana do distrito, e sua facilidade de acesso.
2. Cabe salientar que o aluguel do imóvel está condicionado **com a correção das pendências apontadas no item 4.** do presente Laudo de Avaliação. Demais adequações internas que se fizerem necessárias para o uso da creche serão executadas pela Prefeitura Municipal.

Sumidouro, 18 de agosto de 2025.
Comissão de Avaliação:

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
Diego de Salles Abreu Curty
Arquiteto e Urbanista
Mat. 11.05.3200 - CAU nº A69836-9



Diego de Salles Abreu Curty
Arquiteto e Urbanista - Mat. 11.05.3200

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
PROCESSO 0257 125
SUPPLICA CA FLS 44

Mayck Monteiro Miguel
Fiscal de Tributos - Mat. 12.04.3342



DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA – DFD

INTRODUÇÃO

De acordo com o inciso IV do art. 2º do Decreto nº 10.947, de 25 de janeiro de 2022, o Documento de Formalização de Demanda (DFD) é o documento que fundamenta o plano de contratações anual, em que a área requisitante evidencia e detalha a necessidade de contratação. Adicionalmente, o art. 8º do Decreto nº 10.947, de 2022 e § 1º do art. 10 da Instrução Normativa SGD/ME nº 94, de 23 de dezembro de 2022, especificam as informações mínimas requeridas ao preenchimento do DFD no Sistema de Planejamento e Gerenciamento de Contratações (PGC), as quais serão detalhadas nos tópicos a seguir.

PREENCHIMENTO PELA ÁREA REQUISITANTE

1- INFORMAÇÕES GERAIS

1.1- Data prevista para conclusão do processo

Inicialmente, verificou-se, junto ao Dpto. de Licitações do Município, não existir contratações bem como Registro de preços vigentes para o referido objeto. Trata-se de aluguel de imóvel para funcionamento da creche municipal de Dona Mariana. Objetiva-se que o processo realize a contratação o mais breve possível.

1.2- Descrição sucinta do objeto

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDIAR A CRECHE MUNICIPAL DE DONA MARIANA

1.3- Grau de prioridade da compra ou da contratação

Trata-se de contratação de **prioridade Alta**, tendo em vista que é um processo de natureza contínua do serviço.

2- JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O município de sumidouro não possui na localidade de Dona Mariana um espaço ou imóvel próprio que sustente e possa funcionar a creche municipal de Dona Mariana, entendido como serviço de natureza contínua. O novo espaço irá atender somente a creche que conta com um bom espaço para atender mais salas, devido a demanda crescente de alunos, uma cozinha maior e arejada, pátio grande para área de recreação dos alunos, como diversos banheiros, entre outros. Também, podemos considerar que é um espaço próximo do centro da região, visto que o imóvel precisa atender aos alunos, então necessita estar em local estratégico e fácil acesso. O espaço para o qual irá a creche atende melhor as expectativas em suas adequações que as anteriores, como estrutura, por se tratar de um prédio novo e recém reformado.

3- MATERIAIS/SERVIÇOS

ITEM	DESCRIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	Valor Unitário	Período/M	Total Estimado
------	-------------------------	-------------------	------------	----------------	-----------	----------------

D. Raposo



					ês	
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDIAR A CRECHE MUNICIPAL DE DONA MARIANA	UNID	1	R\$ 4.400,00	12	R\$ 52.800,00

4- IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA REQUISITANTE E RESPONSÁVEIS

Área Requisitante:

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Responsável(eis) pela demanda:

Milene Raposo de Souza.

CPF:

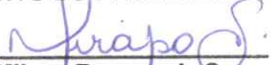
093.827.487-25

Cargo/Função:

Secretária M. Educação, Cultura, Esporte, Lazer e Turismo.

Autoridade Competente

Ratifico o Documento de Formalização da Demanda, nos termos da Lei Federal nº 14.133/21, bem como autorizo o **PROSSEGUIMENTO DO PROCESSO ADMINISTRATIVO.**


Milene Raposo de Souza

Secretária Municipal de Educação, Cultura, Esporte, Lazer e Turismo.
Mat: 14.06.3565



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

O Estudo Técnico Preliminar – ETP é o documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação, que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução. Ele serve de base ao Termo de Referência a ser elaborado, caso se conclua pela viabilidade da contratação.

O ETP tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento de demanda registrada no Documento de Formalização da Demanda – DFD, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar a tomada de decisão e o prosseguimento do respectivo processo de contratação.

Referência: Inciso XI, do art. 2º e art. 11 da IN SGD/ME nº 94/2022.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

- 1.1. Este Estudo Técnico Preliminar visa alugar o imóvel localizado em Rua Silvino Ribeiro, s/nº, Distrito de Dona Mariana, Sumidouro – RJ.
- 1.2. A Secretaria Municipal de Educação identificou um aumento significativo de matrículas dos alunos, sendo que ao longo do ano podemos atender uma demanda de matrículas não realizadas ou transferências.
- 1.3. Entende-se que esse serviço é de natureza contínua, visto que, é o funcionamento da Creche na região de Dona Mariana oferecido pelo município e está ocorrendo a transição de um imóvel para outro, afim de atender com maior qualidade os alunos.
- 1.4. Por esse motivo, devido ao processo legal, realiza-se uma nova contratação para esse aluguel, afim de iniciar as reformas para atender a uma creche.
- 1.5. Entende-se que em parte de aluguel o que rege o contrato é a lei do inquilinato, Lei nº 8245/91, visto que todo o processo de prazo, prorrogação de contrato ou até mesmo pagamento de multa de contrato por sair antes do tempo previsto, como quaisquer outras questões que surgirem, a fim de dirimir conflito, regido por legislação anterior citada.
- 1.6. A justificativa ainda, é que a Secretaria Municipal de Educação de Sumidouro, não disponibiliza de imóvel próprio para a instalação mencionada, conforme o requisito do inciso "II" do §5º do Artigo 74 da lei 14.133/2021.
- 1.7. Ressalta ainda que o imóvel atende a uma acomodação para o atendimento relacionadas ao espaço físico, dentro do padrão aceitável as normas da ABNT. O imóvel locado deve atender aos requisitos mínimos de localização e adequação para o bom funcionamento local de fácil acesso.
- 1.8. O imóvel está localizado no centro da área urbana do distrito de Dona Mariana, com todas as infraestruturas necessárias como água potável, drenagem de águas pluviais, esgoto, energia elétrica, etc., bem como, serviços públicos urbanos e comunitários como pavimentação, coleta de lixo, iluminação pública, dentre outros.
- 1.9. O imóvel consta com um pavimento em bom estado, com funcionamento elétrico e hidrossanitário funcionando em perfeito estado. O imóvel possui salão, copa, cozinha, banheiros e depósito com um total de 356 m² de área construída. O imóvel possui uma boa área de ventilação natural e adequada.

2. DA CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

- 2.1. A contratação pretendida não está prevista no Plano de Contratações Anual do Município, uma vez que o Município não possui PCA para o ano de 2025.

3. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- 3.1. A contratação será realizada por meio de inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021.
- 3.2. Foi identificado pela nova gestão da Secretaria Municipal de Educação um novo espaço para atender a Creche Municipal de Dona Mariana. Desse modo, necessita de uma área construída maior que atenda o aumento da demanda de alunos matriculados.

[Handwritten signature]
Sumidouro



3.3. A localização do imóvel ser em área central da região de Dona Mariana, com fácil acesso de transporte públicos e vias principais, facilitando o deslocamento de funcionários e do público.

3.4. Ter infraestrutura básica com água potável, drenagem de áreas pluviais, esgoto sanitário, energia elétrica, bem como as instalações elétricas e hidrossanitárias estar em perfeito funcionamento.

3.5. A contratada deverá:

3.5.1. Apresentar documento de identificação e CPF do proprietário e do seu cônjuge.

3.5.2. Apresentar prova de regularidade fiscal com o fisco Municipal.

3.5.3. Apresentar registro do imóvel.

3.5.4. Apresentar comprovante de residência.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

4.1. Quantidade prevista conforme necessidade da contratação:

ITEM	DESCRIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	Período/Mês
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDIAR A CRECHE MUNICIPAL DE DONA MARIANA	UNID	1	12

5. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO

5.1. O levantamento de mercado envolveu análise detalhada das alternativas disponíveis para atender as necessidades de suportar uma creche, conforme solicitação da Secretaria Municipal de Educação.

5.1.1. Construção de uma creche: Avaliada como inviável devido ao alto custo inicial, complexidade do projeto e longo prazo de execução, não sendo uma solução prática e imediata.

5.1.2. Utilizar imóveis públicos: A análise indicou que não há imóveis públicos disponíveis que atendam aos requisitos de espaço, infraestrutura e localização necessária.

5.1.3. Locação de imóvel: é identificada como a solução mais viável, oferecendo menor custo inicial, flexibilização contratual e rápida implementação.

5.2. O imóvel específico possui localização central, área mínima necessária, infraestrutura adequada e conformidade com as normas de segurança e acessibilidade.

5.3. A inexistência de alternativas viáveis no mercado justifica a contratação por inexigibilidade de licitação, conforme previsto na legislação vigente, uma vez que a escolha está restrita a um único fornecedor capaz de atender plenamente a necessidade da Secretaria.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

6.1. O valor total estimado para a referida contratação, perfaz o montante de R\$ 54.000,00 para o período de 12 meses, conforme pormenorizado abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	Valor Unitário	Período/Mês	Total Estimado
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDIAR A CRECHE MUNICIPAL DE DONA MARIANA	UNID	1	R\$ 4.400,00	12	R\$ 52.800,00

6.2. A estimativa do aluguel foi baseada no Laudo de Avaliação, no qual estimou a despesa com o aluguel em R\$ 4.400,00 mensais, contudo a luz e água não tem como mensurar, pois varia do consumo mensalmente.

6.3. O imóvel contém área construída de 307m² como demonstra o Laudo de Avaliação, está localizado na Rua Silvano Ribeiro, s/nº, Sumidouro – RJ e o valor mensurado foi estimado em cima do metro quadrado, condições do imóvel, dentre outros fatores que contam no laudo.



7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

7.1. A solução é bem simples, trata de aluguel de imóvel que atende aos requisitos definidos, com prestação do serviço de natureza contínua, não ocasionado interrupção ou eficiência das operações.

7.2. A escolha do imóvel deve-se à localização estratégica, que facilita o acesso das crianças e das famílias, contribuindo para a frequência e o envolvimento dos alunos na escola. O imóvel oferece uma estrutura adequada para a realização das atividades educacionais, incluindo salas de aula, áreas de recreação e instalações administrativas.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO DA CONTRATAÇÃO

8.1. Não há que se falar em parcelamento nesse tipo de serviço, pois é necessário que seja fornecido pelo dono do imóvel, por tratar de aluguel e o prestação do serviço nesse ambiente, usufruindo do bem.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS

9.1. Com a presente contratação, o Município de Sumidouro espera alcançar os seguintes resultados:

9.1.1. Continuidade da Oferta de Educação Infantil: Garantir que as crianças da região continuem tendo acesso à educação infantil de qualidade, contribuindo para o seu desenvolvimento integral.

9.1.2. Ambiente Adequado para o Aprendizado: Proporcionar um ambiente seguro, confortável e adequado para a realização das atividades educacionais, favorecendo o aprendizado e o bem-estar das crianças.

9.1.3. Manutenção da Coerência Pedagógica: Assegurar a continuidade do trabalho pedagógico desenvolvido pela equipe da escola, mantendo a qualidade e a eficácia do ensino oferecido.

9.1.4. Integração com a Comunidade: Promover a integração da escola com a comunidade local, facilitando o acesso das famílias à instituição e fortalecendo os vínculos entre a escola, os alunos e a comunidade.

9.1.5. Garantia da Igualdade de Oportunidades: Contribuir para a promoção da igualdade de oportunidades educacionais, assegurando que todas as crianças tenham acesso a uma educação de qualidade, independentemente de sua condição socioeconômica.

9.1.6. Eficiência na Utilização de Recursos: Utilizar de forma eficiente os recursos públicos, garantindo que a locação do imóvel seja realizada de acordo com os princípios da legalidade, moralidade e eficiência.

9.1.7. Esses resultados visam atender às necessidades da comunidade escolar e da população local, contribuindo para a melhoria da qualidade da educação oferecida e para o desenvolvimento social e educacional da região.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

10.1. Para essa finalidade foi realizada a vistoria do local, e verificou-se que não há mais nenhuma providência a ser adotada pela Administração previamente à celebração do Contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual. Assim, este Estudo Técnico Preliminar considera que todas as medidas necessárias foram tomadas, e não há mais ações a serem realizadas antes da formalização do contrato, conforme estabelecido no inciso X, § 1º, do artigo 18, da Lei nº 14.133/2021.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

11.1. Não se faz necessária a realização de contratações correlatas e/ou interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.

12. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

12.1. Esta equipe de planejamento declara viável esta contratação, tendo em vista a obrigação legal imposta pela Lei 14.133/21, bem como por se tratar de serviço oferecido por diversas empresas no mercado, permitindo a obtenção de um preço razoável.

13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

13.1. A atividade que envolve eventos podem ser observados diversos impactos ambientais, dentre eles:

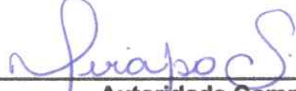
1. - Consumo de energia: A unidade escolar utilizará energia para seu funcionamento.

Handwritten signature: D. S. Araújo S.



2. - Geração de resíduos: Por se tratar de uma creche haverá de uso de papel, dentre outros materiais didáticos, além de higiene pessoal.
3. - Utilização de recursos hídricos: Consumo de água para limpeza de locais e uso por servidores e alunos.
4. Existem várias medidas que podem ser tomadas para mitigar os impactos ambientais, incluindo:
5. - Medida mitigadora: Implantar programas eficazes de coleta seletiva, reciclagem e disposição adequada de resíduos, além de priorizar materiais recicláveis ou biodegradáveis, como também realizar o descarte correto do lixo.
6. Medida mitigadora: Implementar mecanismos de consumo consciente de água, reutilizar água não potável quando possível e evitar o desperdício.
7. Medida mitigadora: Implementar mecanismos de uso consciente de energia elétrica, evitando o desperdício.

13.2. Essas medidas estão alinhadas com o artigo 11, inciso IV da Lei 14.133, que enfatiza a obrigatoriedade do desenvolvimento nacional sustentável como um dos princípios norteadores dos processos de licitação. Deve-se garantir que tanto a execução quanto o planejamento dos eventos realizem-se sob um regime que considere a preservação ambiental, a sustentabilidade e a responsabilidade social como vetores essenciais no processo de contratação pública.

<hr/> Responsável pela elaboração do ETP Gabriel Moura Bollorini Assistente Administrativo Matrícula: 24.06.5217	 <hr/> Autoridade Competente Milene Raposo de Souza Secretária Municipal de Educação, Cultura, Esporte, Lazer e Turismo. Mat: 14.06.3565
--	---



TERMO DE REFERÊNCIA

1. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. O objeto trata-se locação de imóvel pela SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, CULTURA, ESPORTE, LAZER E TURISMO, para sediar a Creche Municipal de Dona Mariana conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

Item	Descrição	Unid	Quant	Período/Mês
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDIAR A CRECHE DE DONA MARIANA	Unid	01	12

1.2. O imóvel encontra-se situado Na Rua Silvino Ribeiro, s/nº, Distrito de Dona Mariana, Sumidouro – RJ.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em Tópico específico do Estudo Técnico Preliminar e Documento de Formalização da Demanda, apêndice deste Termo de Referência.

3. VALOR TOTAL DA CONTRATAÇÃO

3.1. O valor global mensal estimado para a locação é de R\$ 4.400,00 (quatro mil e quinhentos reais), baseado na avaliação do imóvel feito pelo Engenheiro Civil da Secretaria Municipal de Obras, conforme laudo de avaliação em anexo ao processo.

3.2. **JUSTIFICATIVA DE ACEITABILIDADE DO PREÇO:** Nos termos do disposto no art. 23, paragrafo 4º da lei 14.133/2021, a estimativa do valor dar-se á pela avaliação do imóvel feita pelo Engenheiro Civil da Secretaria Municipal de Obras, levando em conta pesquisa realizada na localidade, e de acordo com a metodologia mencionada anteriormente, concluímos em adotar o valor mensal do aluguel em R\$ 4.400,00 (quatro mil e quinhentos reais), levando em consideração a escassez de imóveis que atendam a demanda solicitada.

4. DA FORMALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

4.1. As disposições contidas no presente termo de referência terão valor de contrato, constituindo direitos e obrigações tanto para o contratado quanto para o contratante.

4.2. Por ocasião da contratação, será verificada a regularidade do cadastramento e da habilitação do contratante, sendo esses procedimentos juntados ao respectivo processo.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1. A contratação será realizada por meio de inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021.

A contratada deverá:

5.2. Apresentar documento de identificação e CPF do proprietário e do seu cônjuge.

5.3. Apresentar prova de regularidade fiscal com o fisco Municipal.

5.4. Apresentar registro do imóvel.

5.5. Apresentar comprovante de residência.

6. DA VIGÊNCIA

6.1. A vigência do contrato de locação será de 12 (doze) meses, a contar da assinatura do contrato. A existência de créditos orçamentários vinculados a contratação deverá ser comprovada a cada exercício financeiro.

7. GESTÃO DO CONTRATO

[Handwritten signature]



7.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput).

7.2. Os responsáveis pela fiscalização e gestão do contrato serão os servidores:

7.2.1. Fiscal técnico/contrato: Lucilvanio Lima Gonçalves, Matrícula: 95.06.1138, Professor II.

7.2.2. Gestor do Contrato: Kelwi Silva da Costa, Matrícula: 23.06.4990, Orientador pedagógico.

7.2.3. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º).

7.2.4. O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º).

7.3. O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados (Lei nº 14.133/2021, art. 119).

7.4. O contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante (Lei nº 14.133/2021, art. 120).

7.5. Somente o contratado será responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, caput).

7.5.1 A inadimplência do contratado em relação aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais não transferirá à Administração a responsabilidade pelo seu pagamento e não poderá onerar o objeto do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, §1º).

7.6. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim (IN 5/2017, art. 44, §2º).

7.7. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato (IN 5/2017, art. 44, 31º).

7.8. Antes do pagamento da nota fiscal ou da fatura, deverá ser consultada a situação da empresa junto ao SICAF.

7.9. Serão exigidos a Certidão Negativa de Débito (CND) relativa a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, o Certificado de Regularidade do FGTS (CRF) e a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), caso esses documentos não estejam regularizados no SICAF.

8. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

8.1. O pagamento deverá ser efetuado até o décimo dia útil do mês.

8.2. O pagamento será efetuado por meio de ordem bancária de crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo locador, ou por meio previsto na legislação vigente.

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

8.4. o prazo de validade;

8.5. a data da emissão;

8.6. os dados do contrato e do órgão contratante;

8.7. o período respectivo de execução do contrato;

8.8. o valor a pagar; e

9. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR



Forma de seleção e critério de julgamento da proposta

9.1. A locação de imóvel será selecionado por meio de inexigibilidade de licitação, com fundamento no inciso V do art. 74 da Lei n.14.133/2021, visto que o imóvel consta de boa localização, não possui imóvel público disponível e tem características que atendem ao pedido.

Habilitação jurídica

9.3. **Pessoa física:** cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;

9.4. **Empresário individual:** inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

9.5. **Microempreendedor Individual - MEI:** Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/empreendedor>;

9.6. **Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal – SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI:** inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

9.7. Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

Habilitação fiscal, social e trabalhista

9.8. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;

9.9. Prova de inscrição no Cadastro de Contribuições Estadual ou Municipal, conforme o caso, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto licitado;

9.10. Prova de regularidade com a Fazenda Federal, através da apresentação da Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, com abrangência das Contribuições Sociais previstas em lei, expedida pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional em conjunto com a Secretaria da Receita Federal, comprovando a inexistência tanto de débitos inscritos quanto de não inscritos na Dívida ativa da União, ou outra(s) equivalente(s), tal(ais) como certidão(ões) positiva(s) com efeito de negativa(s), na forma da lei;

9.11. Certificado de Regularidade de Situação perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, expedida pela Caixa Econômica Federal - CEF;

9.12. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação da Certidão Negativa (CNDT), nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, incluída pela Lei nº 12.440 de 07/07/2011.

Qualificação Técnica

9.13. Comprovação de aptidão para o fornecimento de bens similares de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior com o objeto desta contratação, ou com o item pertinente, por meio da apresentação de certidões ou atestados, por pessoas jurídicas de direito público ou privado, ou regularmente emitido(s) pelo conselho profissional competente, quando for o caso.

10. DAS GARANTIAS EXIGIDAS E OFERTADAS

10.1. Não se aplica.

11. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

11.1. O custo estimado unitário e total da contratação será o constante da planilha orçamentária anexa a este documento.

11.2. Em caso de licitação para Registro de Preços, os preços registrados poderão ser alterados ou atualizados em decorrência de eventual redução dos preços praticados no mercado ou de fato que eleve o custo dos bens, das obras ou dos serviços registrados, nas seguintes situações:

[Handwritten signature]



- I. em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe ou em decorrência de fatos imprevisíveis ou previsíveis de consequências incalculáveis, que inviabilizem a execução da ata tal como pactuada, nos termos do disposto na alínea "d" do inciso II do caput do art. 124 da Lei nº 14.133, de 2021;
- II. em caso de criação, alteração ou extinção de quaisquer tributos ou encargos legais ou superveniência de disposições legais, com comprovada repercussão sobre os preços registrados;
- III. serão reajustados os preços registrados, respeitada a contagem da anualidade e o índice previsto para a contratação; ou
- IV. poderão ser repactuados, a pedido do interessado, conforme critérios definidos para a contratação.



12. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Municipal.

12.2. A contratação será atendida pelas seguintes dotações:

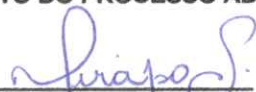
Sec. Municipal de Educação: 1701.1236500212.050-3390.36.00-15000000

12.3. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

 _____ Gestor do Contrato Kelwi Silva da Costa Orientador pedagógico MAT: 23.06.4990	 _____ Fiscal do Contrato Lucilvanio de Lima Gonçalves Professor II MAT: 95.06.1138
---	--

Autoridade Competente

Ratifico o presente termo de referência, nos termos da Lei Federal nº 14.133/21, bem como autorizo o **PROSSEGUIMENTO DO PROCESSO ADMINISTRATIVO.**



Milene Raposo de Souza

Secretária Municipal de Educação, Cultura, Esporte, Lazer e Turismo.
Mat: 14.06.3565

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 008/CLI-EDUCAÇÃO/2025

=====

CONTRATO DE LOCAÇÃO

CONTRATO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NA RUA SILVINO RIBEIRO, S/Nº, DONA MARIANA, SUMIDOURO/RJ, SOLICITADO PELA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO QUE FAZEM ENTRE SI O FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO COM **JOILMO FERREIRA DE ALMEIDA** AUTORIZADO PELA GESTORA DO FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, NA FORMA ABAIXO:

Por este instrumento particular e na melhor forma de direito, de um lado o **FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**, pessoa jurídica de direito público inscrita no CNPJ sob o n.º 32.165.706/0011-71, estabelecido na Rua da Conceição, nº 42, Centro, Sumidouro/RJ, CEP: 28.637-000, através de sua representante legal **MILENE RAPOSO DE SOUZA**, brasileira, casada, Secretária Municipal de Educação, Cultura, Esporte, Lazer e Turismo, documento de identidade n.º: 13.286.009-9, expedida pelo IFP/RJ, inscrito no CPF sob o nº 093.827.487-25, com endereço na Avenida Paquequer, nº292, Centro, Sumidouro – RJ. CEP: 28.637-000; e de outro lado o Sr. **JOILMO FERREIRA DE ALMEIDA**, brasileiro, portador do documento de identidade nº 083360065, IFP/RJ, inscrito no CPF nº 005.705.127-51, residente e domiciliado em Dona Mariana, área rural, Certef, s/n, doravante denominado simplesmente de LOCADOR, têm entre si justo e acordado que o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO, que se regerá pela Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, obedecido o termo de inexigibilidade de licitação com fundamento no inciso V, §5º, do artigo 74 do sobredito diploma legal, constante do processo administrativo nº **0257/2025**, e atendida as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA: Do Objeto.

PARAGRAFO Primeiro: Constitui-se Objeto do presente Contrato a locação de um imóvel, situado na **RUA SILVINO RIBEIRO, S/Nº, DONA MARIANA, SUMIDOURO/RJ**, para funcionamento da Creche Municipal de Dona Mariana, conforme solicitado pela Sra. Secretária Municipal de Educação, através de Documento de Formalização de Demanda (DFD) e Termo de Referência (TR), devidamente ratificado no termo de inexigibilidade constante do processo administrativo nº **0257/2025**, o que passa a fazer parte integrante do presente contrato.

Parágrafo Único. Não será permitido que terceiros utilizem o imóvel locado seja para qualquer fim.

CLÁUSULA SEGUNDA: Do prazo.

O prazo do presente contrato tem início em **01/06/2025** e término em **01/06/2026**, data na qual cessa seus efeitos, independentemente de notificação ou aviso.

Parágrafo Primeiro. O referido contrato poderá ser prorrogado, caso haja interesse de ambas as partes.

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 008/CLI-EDUCAÇÃO/2025

=====
Parágrafo Segundo. Cessada a locação, o **LOCATÁRIO** obriga-se a desocupar imediatamente o imóvel, entregando-o em perfeito estado de conservação e higiene.

CLÁUSULA TERCEIRA: Do Preço.

O valor global do presente contrato é de **R\$63.360,00** (sessenta e três mil, trezentos e sessenta reais), compreendendo o período de 12 (doze) meses, sendo o valor mensal do aluguel **R\$5.280,00** (cinco mil, duzentos e oitenta reais), a partir da assinatura deste instrumento contratual, renováveis e reajustáveis anualmente pelo IPCA – vigente na época.

CLÁUSULA QUARTA: Da Forma de Pagamento.

Os pagamentos serão efetuados até o dia 10 (dez) de cada mês, devendo o **LOCATÁRIO**, efetuar o pagamento, mensalmente na conta corrente do LOCADOR, junto ao Banco Itaú, Agência nº 6119, Conta Corrente nº 99802-6, em nome da esposa do **LOCADOR (Aline da Silva Corguinha de Almeida)**, valendo os comprovantes como recibos.

Parágrafo Primeiro. Caso se faça necessário a reapresentação de qualquer documento por culpa do **LOCADOR**, o prazo de 10 (dez) dias reiniciar-se-á a contar da data da respectiva reapresentação.

CLÁUSULA QUINTA: Da rescisão.

Fica a critério do Poder Público, ora **LOCATÁRIO**, a rescisão unilateral do presente contrato, devendo notificar o LOCADOR, no prazo de 30 dias, acerca da rescisão não cabendo nenhuma indenização ou forma de compensação obrigacional ao **LOCADOR**.

CLÁUSULA SEXTA: Das obrigações do LOCADOR

O locador declara ser proprietário do imóvel mencionado na cláusula primeira, declarando estar livre e desimpedido, não recaindo sobre ele quaisquer ônus, penhoras ou garantia.

Parágrafo Primeiro. O **LOCADOR** compromete-se a manter sempre fácil, seguro e legal o acesso ao respectivo imóvel, necessários ao ingresso de pessoas e utilização do mencionado prédio.

Parágrafo Segundo. Na ocorrência de qualquer evento ou fato, bem como casos fortuitos ou de força maior, que impeçam a utilização do referido imóvel, sendo estes ocasionados por culpa ou participação do **LOCADOR**, este se compromete a efetuar uma compensação dos dias em que o imóvel foi utilizado.

Parágrafo Terceiro. O **LOCADOR** obriga-se a cumprir e respeitar todas as normas, determinações e preceitos arrolados neste contrato e a Lei n.º 14.133/2021, em especial o Título III/DOS CONTRATOS ADMINISTRATIVOS.

CONTRATO DE LOCAÇÃO N° 008/CLI-EDUCAÇÃO/2025

=====

Parágrafo Quarto. O não cumprimento das condições deste contrato sujeita o **LOCADOR** à multa de 10% (dez por cento) sobre o valor global avençado neste instrumento, sempre atualizado monetariamente, sem o prejuízo de devolução das quantias pagas, referentes à impossibilidade de utilização do mencionado bem.

CLÁUSULA SÉTIMA: Dos encargos.

O **LOCATÁRIO** se obriga a arcar com as despesas referentes ao consumo de energia elétrica e água que venham a incidir sobre o mencionado imóvel, inerentes ao período da vigência da presente locação.

Parágrafo Único. Todas as despesas referentes aos impostos e taxas, federais, estaduais e municipais, que incidirem sobre o imóvel locado, correrão por conta do **LOCADOR** independente de outras penalidades impostas pelas autoridades competentes.

CLÁUSULA OITAVA: Da dotação orçamentária.

A despesa decorrente da presente contratação será custeada pelo o seguinte crédito orçamentário: 1701.1236500212.050.33903600000- 150010010000 onerando cada ano respectivamente de acordo com as diretrizes da Lei de Diretrizes Orçamentárias e do Plano Plurianual.

CLÁUSULA NONA: Dos casos omissos.

Os casos omissos serão analisados pelo **LOCATÁRIO**, levando-se sempre em conta as normas e princípios de ordem pública e o zelar pelo o erário público, nos moldes da legislação em vigor.

CLÁUSULA DÉCIMA: Da Conservação, Reformas e Benfeitorias Necessárias.

Ao **LOCATÁRIO** recai a responsabilidade por zelar pela conservação, limpeza e segurança do imóvel.

As benfeitorias necessárias introduzidas pelo **LOCATÁRIO**, ainda que não autorizadas pelo **LOCADOR**, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo **LOCATÁRIO**, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

O **LOCATÁRIO** está obrigado a devolver o imóvel em perfeitas condições de limpeza, conservação e pintura, quando finda ou rescindida esta avença, conforme constante no termo de vistoria anexo.

O **LOCATÁRIO** não poderá realizar obras que alterem ou modifiquem a estrutura do imóvel locado, sem prévia autorização por escrito do **LOCADOR**. No caso de prévia autorização, as

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 008/CLI-EDUCAÇÃO/2025

=====
obras serão incorporadas ao imóvel, sem que caiba ao LOCATÁRIO qualquer indenização pelas obras ou retenção por benfeitorias.

Qualquer modificação na parte física do imóvel dependerá da anuência escrita das partes. Caso seja o Poder Público responsável, idealizador das referidas reformas/modificações/obras, este deverá arcar com os gastos, que serão posteriormente descontados nos valores a pagar a título de aluguéis.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Do foro.

As partes elegem o foro da Comarca de Sumidouro/RJ para dirimir e julgar qualquer questão oriunda do presente contrato, preferindo esta a qualquer outra, por mais privilegiada que seja.

Assim, por estarem justos e contratados, assinam o presente em 03 (três) vias, de igual teor, para um só efeito, depois de lidas e achadas conforme perante as testemunhas abaixo, que também o assinam.

Sumidouro/RJ, 01 de junho de 2025.



Milene Raposo de Souza

Secretária Municipal de Educação, Cultura, Esporte, Lazer e Turismo
LOCATÁRIA



Joilmo Ferreira de Almeida

LOCADOR

TESTEMUNHAS





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOU

Protocolo 1661 em 07 de Janeiro de 2025.

Secretaria Municipal de Educação, Cultura,
Esporte, Lazer e Turismo.

Sumidouro - RJ

DATA	DESTINO
	S. M. de Obras
29/04/25	S. M. de Educação
	Procuradoria
05/05/25	Dep. de Contabilidade
08/05/25	Of. de Obras
04/06/25	Contabilidade de
	S. M. de Educação
	Cent. de Informática
	S. M. de Educação
24/06/25	Dep. de Contabilidade


Wellington Rocha de Freitas
Coordenador do Departamento
de Ensino e Desenvolvimento
Municipal - 01.23.2514

SERVIDOR RESPONSÁVEL

ARQUIVE-SE



SECRETARIA MUNICIPAL EDUCAÇÃO

À SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS.

Sumidouro, 03 de abril de 2025.

CI 0088/2025

Assunto: Solicitação laudo técnico

Prezados,

Solicitamos, com a máxima urgência, a realização de laudo técnico referente às novas instalações da Secretaria Municipal de Educação e seu Almoxarifado, localizados nos endereços abaixo:

- **Sede:** Rua da Conceição, 42, Apto 01, Centro, Sumidouro.
- **Almoxarifado:** Rua da Conceição, 42, Loja 1, Centro, Sumidouro.

Destacamos que a elaboração deste laudo é essencial para a autorização da mudança para o novo imóvel, sendo, portanto, de extrema prioridade para a continuidade das atividades da Secretaria.

Aguardamos retorno o mais breve possível.

Atenciosamente,

MILENE RAPOSO DE SOUZA

Mat: 14.06.3565

Secretária Municipal de Educação, Cultura, Esporte, Lazer e Turismo

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
PROCESSO 1661 / 25
CURRICA CA FLS. 02

Rua Alcina Ponciano, 21 – Centro – Sumidouro – RJ - CEP 28637-000 –

TEL: (22) 2531- 2151

Email: smecsumidouro2009@yahoo.com.br



Estado do Rio de Janeiro

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTES E SERVIÇOS PÚBLICOS

Avenida José de Alencar, nº 1.510 - Centro - Sumidouro/RJ - CEP 28637-000

CNPJ: 32.163.706/0001-08 - Tel.: (22) 2531 2143

Sumidouro, 14 de abril de 2025.

C.I. Nº: 063/2025 - Setor Técnico/SMOTSP

Para: Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Esporte, Lazer e Turismo

Ref.: Protocolo nº 1661, de 07/01/2025.

Assunto: Manifestação a respeito dos laudos de avaliação solicitados.

À Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Esporte, Lazer e Turismo,

Em relação à C.I. encaminhada pela SMECELT no dia 03/04/2025, o Setor Técnico da Secretaria Municipal de Obras, Transportes e Serviços Públicos vem prestar as seguintes informações:

As vistorias técnicas para avaliação do valor de aluguel de ambos os imóveis solicitados, já foram executadas no dia 11/04/2025.

Contudo, para que possamos dar o devido prosseguimento aos laudos de avaliação, será necessário anexar aos presentes autos:

Cópia dos documentos pessoais do(s) proprietário(s) dos imóveis (contendo principalmente nome completo e CPF);

Cópia de documento comprovando a propriedade dos imóveis (Escritura, RGI, Certidão de Inteiro Teor, etc.);

Solicitar que o(s) proprietário(s) informe(m) se os imóveis já tiveram seu projeto aprovado pela municipalidade e se já possuem Certidão de Habite-se emitida pela Prefeitura Municipal. Em caso positivo, anexar cópia dessa Certidão de Habite-se. Em caso negativo, será solicitado que o proprietário providencie tais documentos em um período de seis meses.

Aproveito a oportunidade para renovar votos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO

Diego de Salles Abreu Curty

Arquiteto e Urbanista

Mat. 11.05.3200 - CAU nº 469836-9

Diego de Salles Abreu Curty - Arquiteto e Urbanista

CAU nº 469836-9 - Matrícula 11.05.3200

CARTÓRIO DO OFÍCIO ÚNICO DO MUNICÍPIO DE SUMIDOURÓ/RJ
CNPJ/MF No. 16.526.765/0001-08/MANOEL PEREIRA PIMENTA FILHO/TITULAR/MAT. 06/2315
RUA JOÃO AMANCIO 109/EDIFÍCIO MANOEL PIMENTA/CENTRO/SUMIDOURÓ/RJ
TELEFAX (22) 2531-1378
E-MAIL: cartoriopimenta@hotmail.com

TATIANA GOMES DA SILVA CAMPANATI, SUBSTITUTA DO CARTÓRIO DO OFÍCIO ÚNICO DE JUSTIÇA, TABELIONATO, REGISTRO DE IMÓVEIS, PROTESTO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DA COMARCA DE SUMIDOURÓ, ESTADO DO RIO DE JANEIRO, ETC...

REGISTRO IMOBILIÁRIO

CERTIFICA que, o presente título, hoje apresentado, foi protocolado no Livro 1-A, fls. 29, sob nº 1095, MATRICULADO SOB Nº 476, FICHA 01 e REGISTRADO SOB Nº 01-476, FICHA 01, LV. 2, devidamente lançado no fichário próprio, correspondente a Escritura Publica de compra e venda de bens imóveis lavrada por este cartório, aos 21/11/2014, fls. 186, Ato 050, do Lv. 6, do imóvel constante do referido documento, que vai por mim rubricado e abaixo descrito.

IMÓVEL: TERRENO foreiro ao Patrimônio de Nossa Senhora da Conceição do Paquequer, situado na zona urbana desta cidade, na Rua da Conceição, sem benfeitorias, com 141,95 m2 (cento e quarenta e um metros quadrados e noventa e cinco centímetros), de área. IPTU, exercício de 2014. Central nacional de indisponibilidade de bens (CNIB), em nome dos outorgantes, em atendimento ao provimento nº 39/2014, expedidas via web em 10/12/14, nº 97ec.6f48.7807.4cff.5dea.63ab.ab72.f0af.7066.d613. Certidão de Indisponibilidade de Bens expedida pela Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, nº 0825214121538952, datada de 15/12/2014. Certidão de registros de escritura expedida pela Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, nº 0825214121538952, datada de 15/12/2014.

VALOR: R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

TRANSMITENTE: Ronan Ferreira Alaluna, RG-IFP nº 90950038-1, de

20/10/89, CPF 391.013.557-91, brasileiro, divorciado, inativo civil, residente na Rua Alfredo Chaves, nº 122, nesta cidade.

ADQUIRENTE: Brenda Gomes de Carvalho, CNH nº 05191110582, de 15/6/12, CPF 120.315.587-57, brasileira, solteira, maior e capaz, comerciante, residente na Rua Maria Pimenta nº 89, nesta cidade; e, Tony Pereira Fernandes, RG/DETRAN nº 21.442.030-9, de 07/03/2007, CPF 124.440.377-66, brasileiro, solteiro, maior e capaz, bancário, residente na Rua da Conceição nº 77, nesta cidade.

ITBI - Protocolo nº 1375; Valor declarado RS 100.000,00; Valor venal RS 100.000,00; Imposto RS 2.000,00; Expediente RS 15,79; Total RS 2.015,79, calculado sobre o valor atribuído pelo Município, ou seja, 2% (dois por cento) de RS 100.000,00, recolhido em agência bancária desta cidade sob nº 9.E85.708.42D.CC1.4FF.

Sumidouro, 16 de dezembro de 2014.

TATIANA GOMES DA SILVA CAMPANATI - CGJ Nº 94/9826
OFÍCIO ÚNICO - SUMIDOURO - RJ

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônica
EARD 32075 FPA
EARD 32075 DPP
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tj.rj.us.br/sitepublico>

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO

AVERBADO EM 22/12/2014

PROTÓCOLO Nº 1375

SETOR TRIBUTÁRIO
SECRETARIA DE TRIBUTAÇÃO
RUA DA CONCEIÇÃO, 77 - SUMIDOURO - RJ
FONE (24) 3333-1111

Beneficiário: Município de Sumidouro
 Endereçamento do Beneficiário: Rua Ademar, 012/198
 Data do Documento: 19/05/2024
 Nº do Documento: 101/252
 Inscrições (Texto de Responsabilidade do Beneficiário):
 CNPJ: 08.908.000/0001-08
 CEF: 23887000
 Data do processamento: 18/05/2024
 Nosso Número: 142100000014348-3

Título: IPTU
 Exatidão: 2024
 Data: 05/05/2024
 Inscrição Municipal: 002.608
 Com desconto de 15% já aplicado no valor total a pagar.
 Endereço do Imóvel: RUA DE CONCEIÇÃO, 48, Loja 02, Centro, Sumidouro, 28857-000

NÃO RECEBER ESTE BOLETO APÓS O VENCIMENTO.
 NÃO FORNTER PAGAMENTO EM CHEQUE.

Pagador: BRENDA GOMES DE CARVALHO
 Endereço: Rua...
 Vencimento: 30/06/2024
 Valor do Documento: 184,03
 Valor Cobrado: (Valor Cobrado)
 CPF/CNPJ: 120.315.587-57 / CEP: 28857-000
 Autenticação Mecânica - Recibo do Pagador

SÃO CADA: 0800 726 3101 (informações, reclamações, sugestões e elogios); Para pessoas com deficiência auditiva ou de fala: 0800 726 2452 Ouvidoria: 0800 726 7474 cada.gov.br

Corte na linha eletrônica

27/05/2024 14:04:08
 BRENDA GOMES DE CARVALHO
 CAMPOVIADE DE FREIJOEIRO 11110-000
 CALTANHO: B R N DIRETORIA DE TRIBUTARIA
 ARRECAD. 3854-7
 CAIXA ECONOMICA FEDERAL
 100968859576201 Banco: Agência: 1009721978:00000018403
 DANFET (CARTÃO DE CANCELAMENTO)
 MUNICÍPIO DE SUMIDOURA
 MUNICÍPIO DE SUMIDOURA
 CNPJ: 08.908.000/0001-08
 BENEFICIÁRIO FINAL
 MUNICÍPIO DE SUMIDOURA
 CNPJ: 08.908.000/0001-08
 PAGADOR:
 BRENDA GOMES DE CARVALHO
 CPF: 120.315.587-57
 305.413.595.062.709
 30/06/2024
 27/05/2024
 184,03
 184,03
 7 RUA: RUA FÁB ZOLE: 11-116
 NR. AUTENTICAÇÃO
 LEIA NO VERSO COMO TROCAR POR ESTE DOCUMENTO.
 ENTRE OUTROS EM QR-CODES



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 MINISTÉRIO DA INFRAESTRUTURA
 SECRETARIA NACIONAL DE TRÁNSITO



CARTEIRA NACIONAL DE HABILITAÇÃO / DRIVER LICENSE / PERMISO DE CONDUCCIÓN

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL
 2560642509

NOME E SOBRENOME: **TONY PEREIRA FERNANDES** Nº HABILITAÇÃO: **17/07/2008**

DATA E LOCAL DE NASCIMENTO: **22/02/1989, SUMIDOURO, RJ**

DATA DE EMISSÃO: **15/03/2013** DATA DE VALIDADE: **09/03/2013** ACC: **D**

Nº DO DOCUMENTO E CÓDIGO FUNÇÃO: **214420309 DETRAN RJ**

Nº DE CPF: **128.240.377-66** Nº DE IDENTIFIC. (RG): **0240739564** CAT. HAB: **D**

NACIONALIDADE: **BRASILEIRO**

FUNÇÃO: **ANTONIO CARLOS DE JESUS FERNANDES**

MARCIA AZEVEDO PEREIRA FERNANDES

Tony Pereira Fernandes
 7 ASSINADOR DO DOCUMENTO

ACE						D					
A						01					
AT						02					
E			09/03/2013			03					
SI						04					
C						05					
CI						06					

13 DADOS ADICIONAIS

A

ASSINADOR DIGITAL
 EXEMPLO DE ASSINADOR DIGITAL
 0210048307
 83192325058

2560642509

RIO DE JANEIRO

QR-CODE



Documento assinado com certificado digital em conformidade com a Medida Provisória nº 2200-2/2001. Sua validade poderá ser confirmada por meio do programa Assinador Serpro.

As orientações para instalar o Assinador Serpro e realizar a validação do documento digital estão disponíveis em: <https://www.serpro.gov.br/assinador-digital>.

SERPRO / SENATRAN

2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 73 - 74 - 75 - 76 - 77 - 78 - 79 - 80 - 81 - 82 - 83 - 84 - 85 - 86 - 87 - 88 - 89 - 90 - 91 - 92 - 93 - 94 - 95 - 96 - 97 - 98 - 99 - 100 - 101 - 102 - 103 - 104 - 105 - 106 - 107 - 108 - 109 - 110 - 111 - 112 - 113 - 114 - 115 - 116 - 117 - 118 - 119 - 120 - 121 - 122 - 123 - 124 - 125 - 126 - 127 - 128 - 129 - 130 - 131 - 132 - 133 - 134 - 135 - 136 - 137 - 138 - 139 - 140 - 141 - 142 - 143 - 144 - 145 - 146 - 147 - 148 - 149 - 150 - 151 - 152 - 153 - 154 - 155 - 156 - 157 - 158 - 159 - 160 - 161 - 162 - 163 - 164 - 165 - 166 - 167 - 168 - 169 - 170 - 171 - 172 - 173 - 174 - 175 - 176 - 177 - 178 - 179 - 180 - 181 - 182 - 183 - 184 - 185 - 186 - 187 - 188 - 189 - 190 - 191 - 192 - 193 - 194 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 202 - 203 - 204 - 205 - 206 - 207 - 208 - 209 - 210 - 211 - 212 - 213 - 214 - 215 - 216 - 217 - 218 - 219 - 220 - 221 - 222 - 223 - 224 - 225 - 226 - 227 - 228 - 229 - 230 - 231 - 232 - 233 - 234 - 235 - 236 - 237 - 238 - 239 - 240 - 241 - 242 - 243 - 244 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 256 - 257 - 258 - 259 - 260 - 261 - 262 - 263 - 264 - 265 - 266 - 267 - 268 - 269 - 270 - 271 - 272 - 273 - 274 - 275 - 276 - 277 - 278 - 279 - 280 - 281 - 282 - 283 - 284 - 285 - 286 - 287 - 288 - 289 - 290 - 291 - 292 - 293 - 294 - 295 - 296 - 297 - 298 - 299 - 300 - 301 - 302 - 303 - 304 - 305 - 306 - 307 - 308 - 309 - 310 - 311 - 312 - 313 - 314 - 315 - 316 - 317 - 318 - 319 - 320 - 321 - 322 - 323 - 324 - 325 - 326 - 327 - 328 - 329 - 330 - 331 - 332 - 333 - 334 - 335 - 336 - 337 - 338 - 339 - 340 - 341 - 342 - 343 - 344 - 345 - 346 - 347 - 348 - 349 - 350 - 351 - 352 - 353 - 354 - 355 - 356 - 357 - 358 - 359 - 360 - 361 - 362 - 363 - 364 - 365 - 366 - 367 - 368 - 369 - 370 - 371 - 372 - 373 - 374 - 375 - 376 - 377 - 378 - 379 - 380 - 381 - 382 - 383 - 384 - 385 - 386 - 387 - 388 - 389 - 390 - 391 - 392 - 393 - 394 - 395 - 396 - 397 - 398 - 399 - 400 - 401 - 402 - 403 - 404 - 405 - 406 - 407 - 408 - 409 - 410 - 411 - 412 - 413 - 414 - 415 - 416 - 417 - 418 - 419 - 420 - 421 - 422 - 423 - 424 - 425 - 426 - 427 - 428 - 429 - 430 - 431 - 432 - 433 - 434 - 435 - 436 - 437 - 438 - 439 - 440 - 441 - 442 - 443 - 444 - 445 - 446 - 447 - 448 - 449 - 450 - 451 - 452 - 453 - 454 - 455 - 456 - 457 - 458 - 459 - 460 - 461 - 462 - 463 - 464 - 465 - 466 - 467 - 468 - 469 - 470 - 471 - 472 - 473 - 474 - 475 - 476 - 477 - 478 - 479 - 480 - 481 - 482 - 483 - 484 - 485 - 486 - 487 - 488 - 489 - 490 - 491 - 492 - 493 - 494 - 495 - 496 - 497 - 498 - 499 - 500 - 501 - 502 - 503 - 504 - 505 - 506 - 507 - 508 - 509 - 510 - 511 - 512 - 513 - 514 - 515 - 516 - 517 - 518 - 519 - 520 - 521 - 522 - 523 - 524 - 525 - 526 - 527 - 528 - 529 - 530 - 531 - 532 - 533 - 534 - 535 - 536 - 537 - 538 - 539 - 540 - 541 - 542 - 543 - 544 - 545 - 546 - 547 - 548 - 549 - 550 - 551 - 552 - 553 - 554 - 555 - 556 - 557 - 558 - 559 - 560 - 561 - 562 - 563 - 564 - 565 - 566 - 567 - 568 - 569 - 570 - 571 - 572 - 573 - 574 - 575 - 576 - 577 - 578 - 579 - 580 - 581 - 582 - 583 - 584 - 585 - 586 - 587 - 588 - 589 - 590 - 591 - 592 - 593 - 594 - 595 - 596 - 597 - 598 - 599 - 600 - 601 - 602 - 603 - 604 - 605 - 606 - 607 - 608 - 609 - 610 - 611 - 612 - 613 - 614 - 615 - 616 - 617 - 618 - 619 - 620 - 621 - 622 - 623 - 624 - 625 - 626 - 627 - 628 - 629 - 630 - 631 - 632 - 633 - 634 - 635 - 636 - 637 - 638 - 639 - 640 - 641 - 642 - 643 - 644 - 645 - 646 - 647 - 648 - 649 - 650 - 651 - 652 - 653 - 654 - 655 - 656 - 657 - 658 - 659 - 660 - 661 - 662 - 663 - 664 - 665 - 666 - 667 - 668 - 669 - 670 - 671 - 672 - 673 - 674 - 675 - 676 - 677 - 678 - 679 - 680 - 681 - 682 - 683 - 684 - 685 - 686 - 687 - 688 - 689 - 690 - 691 - 692 - 693 - 694 - 695 - 696 - 697 - 698 - 699 - 700 - 701 - 702 - 703 - 704 - 705 - 706 - 707 - 708 - 709 - 710 - 711 - 712 - 713 - 714 - 715 - 716 - 717 - 718 - 719 - 720 - 721 - 722 - 723 - 724 - 725 - 726 - 727 - 728 - 729 - 730 - 731 - 732 - 733 - 734 - 735 - 736 - 737 - 738 - 739 - 740 - 741 - 742 - 743 - 744 - 745 - 746 - 747 - 748 - 749 - 750 - 751 - 752 - 753 - 754 - 755 - 756 - 757 - 758 - 759 - 760 - 761 - 762 - 763 - 764 - 765 - 766 - 767 - 768 - 769 - 770 - 771 - 772 - 773 - 774 - 775 - 776 - 777 - 778 - 779 - 780 - 781 - 782 - 783 - 784 - 785 - 786 - 787 - 788 - 789 - 790 - 791 - 792 - 793 - 794 - 795 - 796 - 797 - 798 - 799 - 800 - 801 - 802 - 803 - 804 - 805 - 806 - 807 - 808 - 809 - 810 - 811 - 812 - 813 - 814 - 815 - 816 - 817 - 818 - 819 - 820 - 821 - 822 - 823 - 824 - 825 - 826 - 827 - 828 - 829 - 830 - 831 - 832 - 833 - 834 - 835 - 836 - 837 - 838 - 839 - 840 - 841 - 842 - 843 - 844 - 845 - 846 - 847 - 848 - 849 - 850 - 851 - 852 - 853 - 854 - 855 - 856 - 857 - 858 - 859 - 860 - 861 - 862 - 863 - 864 - 865 - 866 - 867 - 868 - 869 - 870 - 871 - 872 - 873 - 874 - 875 - 876 - 877 - 878 - 879 - 880 - 881 - 882 - 883 - 884 - 885 - 886 - 887 - 888 - 889 - 890 - 891 - 892 - 893 - 894 - 895 - 896 - 897 - 898 - 899 - 900 - 901 - 902 - 903 - 904 - 905 - 906 - 907 - 908 - 909 - 910 - 911 - 912 - 913 - 914 - 915 - 916 - 917 - 918 - 919 - 920 - 921 - 922 - 923 - 924 - 925 - 926 - 927 - 928 - 929 - 930 - 931 - 932 - 933 - 934 - 935 - 936 - 937 - 938 - 939 - 940 - 941 - 942 - 943 - 944 - 945 - 946 - 947 - 948 - 949 - 950 - 951 - 952 - 953 - 954 - 955 - 956 - 957 - 958 - 959 - 960 - 961 - 962 - 963 - 964 - 965 - 966 - 967 - 968 - 969 - 970 - 971 - 972 - 973 - 974 - 975 - 976 - 977 - 978 - 979 - 980 - 981 - 982 - 983 - 984 - 985 - 986 - 987 - 988 - 989 - 990 - 991 - 992 - 993 - 994 - 995 - 996 - 997 - 998 - 999 - 1000 - 1001 - 1002 - 1003 - 1004 - 1005 - 1006 - 1007 - 1008 - 1009 - 1010 - 1011 - 1012 - 1013 - 1014 - 1015 - 1016 - 1017 - 1018 - 1019 - 1020 - 1021 - 1022 - 1023 - 1024 - 1025 - 1026 - 1027 - 1028 - 1029 - 1030 - 1031 - 1032 - 1033 - 1034 - 1035 - 1036 - 1037 - 1038 - 1039 - 1040 - 1041 - 1042 - 1043 - 1044 - 1045 - 1046 - 1047 - 1048 - 1049 - 1050 - 1051 - 1052 - 1053 - 1054 - 1055 - 1056 - 1057 - 1058 - 1059 - 1060 - 1061 - 1062 - 1063 - 1064 - 1065 - 1066 - 1067 - 1068 - 1069 - 1070 - 1071 - 1072 - 1073 - 1074 - 1075 - 1076 - 1077 - 1078 - 1079 - 1080 - 1081 - 1082 - 1083 - 1084 - 1085 - 1086 - 1087 - 1088 - 1089 - 1090 - 1091 - 1092 - 1093 - 1094 - 1095 - 1096 - 1097 - 1098 - 1099 - 1100 - 1101 - 1102 - 1103 - 1104 - 1105 - 1106 - 1107 - 1108 - 1109 - 1110 - 1111 - 1112 - 1113 - 1114 - 1115 - 1116 - 1117 - 1118 - 1119 - 1120 - 1121 - 1122 - 1123 - 1124 - 1125 - 1126 - 1127 - 1128 - 1129 - 1130 - 1131 - 1132 - 1133 - 1134 - 1135 - 1136 - 1137 - 1138 - 1139 - 1140 - 1141 - 1142 - 1143 - 1144 - 1145 - 1146 - 1147 - 1148 - 1149 - 1150 - 1151 - 1152 - 1153 - 1154 - 1155 - 1156 - 1157 - 1158 - 1159 - 1160 - 1161 - 1162 - 1163 - 1164 - 1165 - 1166 - 1167 - 1168 - 1169 - 1170 - 1171 - 1172 - 1173 - 1174 - 1175 - 1176 - 1177 - 1178 - 1179 - 1180 - 1181 - 1182 - 1183 - 1184 - 1185 - 1186 - 1187 - 1188 - 1189 - 1190 - 1191 - 1192 - 1193 - 1194 - 1195 - 1196 - 1197 - 1198 - 1199 - 1200 - 1201 - 1202 - 1203 - 1204 - 1205 - 1206 - 1207 - 1208 - 1209 - 1210 - 1211 - 1212 - 1213 - 1214 - 1215 - 1216 - 1217 - 1218 - 1219 - 1220 - 1221 - 1222 - 1223 - 1224 - 1225 - 1226 - 1227 - 1228 - 1229 - 1230 - 1231 - 1232 - 1233 - 1234 - 1235 - 1236 - 1237 - 1238 - 1239 - 1240 - 1241 - 1242 - 1243 - 1244 - 1245 - 1246 - 1247 - 1248 - 1249 - 1250 - 1251 - 1252 - 1253 - 1254 - 1255 - 1256 - 1257 - 1258 - 1259 - 1260 - 1261 - 1262 - 1263 - 1264 - 1265 - 1266 - 1267 - 1268 - 1269 - 1270 - 1271 - 1272 - 1273 - 1274 - 1275 - 1276 - 1277 - 1278 - 1279 - 1280 - 1281 - 1282 - 1283 - 1284 - 1285 - 1286 - 1287 - 1288 - 1289 - 1290 - 1291 - 1292 - 1293 - 1294 - 1295 - 1296 - 1297 - 1298 - 1299 - 1300 - 1301 - 1302 - 1303 - 1304 - 1305 - 1306 - 1307 - 1308 - 1309 - 1310 - 1311 - 1312 - 1313 - 1314 - 1315 - 1316 - 1317 - 1318 - 1319 - 1320 - 1321 - 1322 - 1323 - 1324 - 1325 - 1326 - 1327 - 1328 - 1329 - 1330 - 1331 - 1332 - 1333 - 1334 - 1335 - 1336 - 1337 - 1338 - 1339 - 1340 - 1341 - 1342 - 1343 - 1344 - 1345 - 1346 - 1347 - 1348 - 1349 - 1350 - 1351 - 1352 - 1353 - 1354 - 1355 - 1356 - 1357 - 1358 - 1359 - 1360 - 1361 - 1362 - 1363 - 1364 - 1365 - 1366 - 1367 - 1368 - 1369 - 1370 - 1371 - 1372 - 1373 - 1374 - 1375 - 1376 - 1377 - 1378 - 1379 - 1380 - 1381 - 1382 - 1383 - 1384 - 1385 - 1386 - 1387 - 1388 - 1389 - 1390 - 1391 - 1392 - 1393 - 1394 - 1395 - 1396 - 1397 - 1398 - 1399 - 1400 - 1401 - 1402 - 1403 - 1404 - 1405 - 1406 - 1407 - 1408 - 1409 - 1410 - 1411 - 1412 - 1413 - 1414 - 1415 - 1416 - 1417 - 1418 - 1419 - 1420 - 1421 - 1422 - 1423 - 1424 - 1425 - 1426 - 1427 - 1428 - 1429 - 1430 - 1431 - 1432 - 1433 - 1434 - 1435 - 1436 - 1437 - 1438 - 1439 - 1440 - 1441 - 1442 - 1443 - 1444 - 1445 - 1446 - 1447 - 1448 - 1449 - 1450 - 1451 - 1452 - 1453 - 1454 - 1455 - 1456 - 1457 - 1458 - 1459 - 1460 - 1461 - 1462 - 1463 - 1464 - 1465 - 1466 - 1467 - 1468 - 1469 - 1470 - 1471 - 1472 - 1473 - 1474 - 1475 - 1476 - 1477 - 1478 - 1479 - 1480 - 1481 - 1482 - 1483 - 1484 - 1485 - 1486 - 1487 - 1488 - 1489 - 1490 - 1491 - 1492 - 1493 - 1494 - 1495 - 1496 - 1497 - 1498 - 1499 - 1500 - 1501 - 1502 - 1503 - 1504 - 1505 - 1506 - 1507 - 1508 - 1509 - 1510 - 1511 - 1512 - 1513 - 1514 - 1515 - 1516 - 1517 - 1518 - 1519 - 1520 - 1521 - 1522 - 1523 - 1524 - 1525 - 1526 - 1527 - 1528 - 1529 - 1530 - 1531 - 1532 - 1533 - 1534 - 1535 - 1536 - 1537 - 1538 - 1539 - 1540 - 1541 - 1542 - 1543 - 1544 - 1545 - 1546 - 1547 - 1548 - 1549 - 1550 - 1551 - 1552 - 1553 - 1554 - 1555 - 1556 - 1557 - 1558 - 1559 - 1560 - 1561 - 1562 - 1563 - 1564 - 1565 - 1566 - 1567 - 1568 - 1569 - 1570 - 1571 - 1572 - 1573 - 1574 - 1575 - 1576 - 1577 - 1578 - 1579 - 1580 - 1581 - 1582 - 1583 - 1584 - 1585 - 1586 - 1587 - 1588 - 1589 - 1590 - 1591 - 1592 - 1593 - 1594 - 1595 - 1596 - 1597 - 1598 - 1599 - 1600 - 1601 - 1602 - 1603 - 1604 - 1605 - 1606 - 1607 - 1608 - 1609 - 1610 - 1611 - 1612 - 1613 - 1614 - 1615 - 1616 - 1617 - 1618 - 1619 - 1620 - 1621 - 1622 - 1623 - 1624 - 1625 - 1626 - 1627 - 1628 - 1629 - 1630 - 1631 - 1632 - 1633 - 1634 - 1635 - 1636 - 1637 - 1638 - 1639 - 1640 - 1641 - 1642 - 1643 - 1644 - 1645 - 1646 - 1647 - 1648 - 1649 - 1650 - 1651 - 1652 - 1653 - 1654 - 1655 - 1656 - 1657 - 1658 - 1659 - 1660 - 1661 - 1662 - 1663 - 1664 - 1665 - 1666 - 1667 - 1668 - 1669 - 1670 - 1671 - 1672 - 1673 - 1674 - 1675 - 1676 - 1677 - 1678 - 1679 - 1680 - 1681 - 1682 - 1683 - 1684 - 1685 - 1686 - 1687 - 1688 - 1689 - 1690 - 1691 - 1692 - 1693 - 1694 - 1695 - 1696 - 1697 - 1698 - 1699 - 1700 - 1701 - 1702 - 1703 - 1704 - 1705 - 1706 - 1707 - 1708 - 1709 - 1710 - 1711 - 1712 - 1713 - 1714 - 1715 - 1716 - 1717 - 1718 - 1719 - 1720 - 1721 - 1722 - 1723 - 1724 - 1725 - 1726 - 1727 - 1728 - 1729 - 1730 - 1731 - 1732 - 1733 - 1734 - 1735 - 1736 - 1737 - 1738 - 1739 - 1740 - 1741 - 1742 - 1743 - 1744 - 1745 - 1746 - 1747 - 1748 - 1749 - 1750 - 1751 - 1752 - 1753 - 1754 - 1755 - 1756 - 1757 - 1758 - 1759 - 1760 - 1761 - 1762 - 1763 - 1764 - 1765 - 1766 - 1767 - 1768 - 1769 - 1770 - 1771 - 1772 - 1773 - 1774 - 1775 - 1776 - 1777 - 1778 - 1779 - 1780 - 1781 - 1782 - 1783 - 1784 - 1785 - 1786 - 1787 - 1788 - 1789 - 1790 - 1791 - 1792 - 1793 - 1794 - 1795 - 1796 - 1797 - 1798 - 1799 - 1800 - 1801 - 1802 - 1803 - 1804 - 1805 - 1806 - 1807 - 1808 - 1809 - 1810 - 1811 - 1812 - 1813 - 1814 - 1815 - 1816 - 1817 - 1818 - 1819 - 1820 - 1821 - 1822 - 1823 - 1824 - 1825 - 1826 - 1827 - 1828 - 1829 - 1830 - 1831 - 1832 - 1833 - 1834 - 1835 - 1836 - 1837 - 1838 - 1839 - 1840 - 1841 - 1842 - 1843 - 1844 - 1845 - 1846 - 1847 - 1848 - 1849 - 1850 - 1851 - 1852 - 1853 - 1854 - 1855 - 1856 - 1857 - 1858 - 1859 - 1860 - 1861 - 1862 - 1863 - 1864 - 1865 - 1866 - 1867 - 1868 - 1869 - 1870 - 1871 - 1872 - 1873 - 1874 - 1875 - 1876 - 1877 - 1878 - 1879 - 1880 - 1881 - 1882 - 1883 - 1884 - 1885 - 1886 - 1887 - 1888 - 1889 - 1890 - 1891 - 1892 - 1893 - 1894 - 1895 - 1896 - 1897 - 1898 - 1899 - 1900 - 1901 - 1902 - 1903 - 1904 - 1905 - 1906 - 1907 - 1908 - 1909 - 1910 - 1911 - 1912 - 1913 - 1914 - 1915 - 1916 - 1917 - 1918 - 1919 - 1920 - 1921 - 1922 - 1923 - 1924 - 1925 - 1926 - 1927 - 1928 - 1929 - 1930 - 1931 - 1932 - 1933 - 1934 - 1935 - 1936 - 193

CAIXA**104-0**

10496.66595 26201.100042 00010.164499 1 97630000015742

Beneficiário
Município de SumidouroCPF / CNPJ
32.165.706/0001-08Agência/ Código do Beneficiário
1623 / 666592 - 6Endereço do Beneficiário
Rua Alfredo ChavesUF
RJCEP
28637000Data do documento
13/06/2024Nr. do documento
101251Aceite
NData do processamento
13/06/2024Nosso Número
14201000000101644-5

Instruções (Texto de Responsabilidade do Beneficiário)

Tributo IPTU

Exercício 2024

Cota Única

Inscrição Municipal:00.002.908

Com desconto de 15% já aplicado no valor total a pagar.

Endereço do Imóvel: RUA da Conceição, 42,
Loja 01, Centro, Sumidouro/RJ, 28637-000

LUCAS

NÃO RECEBER ESTE BOLETO APÓS O VENCIMENTO.
NÃO ACEITAR PAGAMENTO EM CHEQUE.CPF/CNPJ: 120.315.587-57
UF: RJ CEP: 28637-000

Pagador

BRENDA GOMES DE CARVALHO

Carteira
RGEspécie
R\$Vencimento
30/06/2024Valor do Documento
157,42

Valor Cobrado

SAC CAIXA: 0800 726 0101 (informações, reclamações, sugestões e elogios) Para
pessoas com deficiência auditiva ou de fala: 0800 726 2492 Ouvidoria: 0800 725
7474caixa.gov.br

Autenticação Mecânica - Recibo do Pagador

Corte na linha abaixo

Valor Cobrado

Aut

CARTÓRIO DO OFÍCIO ÚNICO DO MUNICÍPIO DE SUMIDOURO/RJ

CNPJ/MF No. 16.526.765/0001-08/MANOEL PEREIRA PIMENTA FILHO/TITULAR/ MAT. 06/2316

RUA JOÃO AMANCIO 109/EDIFÍCIO MANOEL PIMENTA/CENTRO/SUMIDOURO/RJ

TELEFAX (22) 2531-1378

E-MAIL: cartoriopimenta@hotmail.com

TATIANA GOMES DA SILVA CAMPANATI, SUBSTITUTA DO CARTÓRIO DO OFÍCIO ÚNICO DE JUSTIÇA, TABELIONATO, REGISTRO DE IMÓVEIS, PROTESTO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DA COMARCA DE SUMIDOURO, ESTADO DO RIO DE JANEIRO, ETC...

REGISTRO IMOBILIÁRIO

CERTIFICA que, o presente título, hoje apresentado, foi protocolado no Livro 1-A, fls. 29, sob nº 1095, **MATRICULADO SOB Nº 476, FICHA 01 e REGISTRADO SOB Nº 01-476, FICHA 01, LV. 2**, devidamente lançado no fichário próprio, correspondente a Escritura Publica de compra e venda de bens imóveis lavrada por este cartório, aos 21/11/2014, fls. 186, Ato 050, do Lv. 6, do imóvel constante do referido documento, que vai por mim rubricado e abaixo descrito.

IMÓVEL: TERRENO foreiro ao Patrimônio de Nossa Senhora da Conceição do Paquequer, situado na zona urbana desta cidade, na Rua da Conceição, sem benfeitorias, com 141,95 m² (cento e quarenta e um metros quadrados e noventa e cinco centímetros), de área. IPTU, exercício de 2014. Central nacional de indisponibilidade de bens (CNIB), em nome dos outorgantes, em atendimento ao provimento nº 39/2014, expedidas via web em 10/12/14, nº 97ec.6f48.7807.4cff.5dea.63ab.ab72.f0af.7066.d613. Certidão de Indisponibilidade de Bens expedida pela Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, nº 0825214121538952, datada de 15/12/2014. Certidão de registros de escritura expedida pela Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, nº 0825214121538952, datada de 15/12/2014.

VALOR: R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

TRANSMITENTE: Ronan Ferreira Alaluna, RG-IFP nº 90950038-1, de

20/10/89, CPF 391.013.557-91, brasileiro, divorciado, inativo civil, residente na Rua Alfredo Chaves, nº 122, nesta cidade.

ADQUIRENTE: Brenda Gomes de Carvalho, CNH nº 05191110582, de 15/6/12, CPF 120.315.587-57, brasileira, solteira, maior e capaz, comerciante, residente na Rua Maria Pimenta nº 89, nesta cidade; e, Tony Pereira Fernandes, RG/DETRAN nº 21.442.030-9, de 07/03/2007, CPF 124.440.377-66, brasileiro, solteiro, maior e capaz, bancário, residente na Rua da Conceição nº 77, nesta cidade.

ITBI - Protocolo nº 1375; Valor declarado R\$ 100.000,00; Valor venal R\$ 100.000,00; Imposto R\$ 2.000,00; Expediente R\$ 15,79; Total R\$ 2.015,79, calculado sobre o valor atribuído pelo Município, ou seja, 2% (dois por cento) de R\$ 100.000,00, recolhido em agencia bancária desta cidade sob nº 9.E85.708.42D.CC1.4FF.

Sumidouro, 16 de dezembro de 2014.

Tatiana Gomes da Silva Campanati
TATIANA GOMES DA SILVA CAMPANATI – CGJ Nº 94/9826
OFÍCIO ÚNICO - SUMIDOURO — RJ

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EARD 32075 FPA
EARD 32076 DPP
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO

AVERBADO EM 29 / 01 / 2015

PROTOCOLO Nº 2451/2015

Brenda Cristina P. Silva
SETOR TRIBUTÁRIO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
Brenda Cristina P. Silva
Responsável pelo Set. de Tributos e Contribuições
Insc. nº 2.242.228/07-07/07-05/187 (RJ)

1040

10493.86666 28201.180042 08010.184498 1. 37330333315742

Beneficiário	CPF / CNPJ	Agência/ Código do Beneficiário
Município de Sumidouro	32.165.706/0001-08	1925 / 866662 - 3
Endereço do Beneficiário	UF	CEP
Rua Álvaro Obregón	RJ	28837000
Data do documento	Data do processamento	Nosso Número
18/08/2024	18/08/2024	10493.86666201844-8
Intenções (Texto de Responsabilidade do Beneficiário)		

Valor: R\$ 157,42
 Com desconto de 15% já aplicado no valor total a pagar.
 Endereço do imóvel: RUA Da Conceição, 42, Loja 01, Centro, Sumidouro/RJ, 28837-000

VÃO RECEBER ESTE BOLETO APÓS O VENCIMENTO.
 NÃO ACREDITAR PAGAMENTO EM CÉDULE.

Pagador	CPF/CNPJ	Valor do Documento	Valor Cobrado
BRENDA GOMES DE CARVALHO	120.315.587-57	157,42	157,42
Carteira	UF: RJ	Autenticação Mecânica - Recibo do Pagador	
RS	CEP: 28837-930		
PARA PASSAGENS, RECLAMAÇÕES, SUGESTÕES E ELEIÇÕES: SAC CAIXA 0800 726 0101 (informações, reclamações, sugestões e eleições) Para pessoas com deficiência acesse ou de fala: 0800 726 2492 Ouvidoria: 0800 726 7474 caixa.gov.br			

Carta na linha eletrônica

27/06/2024 13:58:59
 185013595

COMPROVANTE DE PAGAMENTO DE TITULOS

CLIENTE: B B B BRASIL
 AGENCIA: 3854-7

CAIXA ECONOMICA FEDERAL

10493866620184498/19/030000015742

BENEFICIÁRIO:
 MUNICIPIO DE SUMIDOURI
 NOME FANTASIA:
 MUNICIPIO DE SUMIDOURI
 CNPJ: 32.165.706/0001-08
 BENEFICIÁRIO FISCAL:
 MUNICIPIO DE SUMIDOURI
 CNPJ: 32.165.706/0001-08
 PAGADOR:
 BRENDA GOMES DE CARVALHO
 CPF: 120.315.587-57

NR. DOCUMENTO 385.413.595.062.704
 DATA DE VENCIMENTO 30/06/2024
 DATA DO PAGAMENTO 27/06/2024
 VALOR DO DOCUMENTO 157,42
 VALOR COBRADO 157,42

NR. AUTENTICAÇÃO 5 813 1834 173 414 510
 LEIA NO VERSO COMO PRESERVAR ESTE DOCUMENTO.
 ENTRE OUTRAS INFORMAÇÕES

CARTÓRIO DO OFÍCIO ÚNICO DO MUNICÍPIO DE SUMIDOURO/RJ

CNPJ/MF No. 16.526.765/0001-08/MANOEL PEREIRA PIMENTA FILHO/TITULAR/MAT. 06/2316

RUA JOÃO AMANCIO 109/EDIFÍCIO MANOEL PIMENTA/CENTRO/SUMIDOURO/RJ

TELEFAX (22) 2531-1378

E-MAIL: cartoriopimenta@hotmail.com

TATIANA GOMES DA SILVA CAMPANATI, SUBSTITUTA DO CARTÓRIO DO OFÍCIO ÚNICO DE JUSTIÇA, TABELIONATO, REGISTRO DE IMÓVEIS, PROTESTO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DA COMARCA DE SUMIDOURO, ESTADO DO RIO DE JANEIRO, ETC...

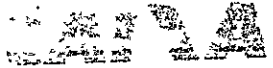
REGISTRO IMOBILIÁRIO

CERTIFICA que, o presente título, hoje apresentado, foi protocolado no Livro 1-A, fls. 29, sob nº 1095, MATRICULADO SOB Nº 476, FICHA 01 e REGISTRADO SOB Nº 01-476, FICHA 01, LV. 2, devidamente lançado no fichário próprio, correspondente a Escritura Publica de compra e venda de bens imóveis lavrada por este cartório, aos 21/11/2014, fls. 186, Ato 050, do Lv. 6, do imóvel constante do referido documento, que vai por mim rubricado e abaixo descrito.

IMÓVEL: TERRENO foreiro ao Patrimônio de Nossa Senhora da Conceição do Paquequer, situado na zona urbana desta cidade, na Rua da Conceição, sem benfeitorias, com 141,95 m² (cento e quarenta e um metros quadrados e noventa e cinco centímetros), de área. IPTU, exercício de 2014. Central nacional de indisponibilidade de bens (CNIB), em nome dos outorgantes, em atendimento ao provimento nº 39/2014, expedidas via web em 10/12/14, nº 97ec.6f48.7807.4cff.5dea.63ab.ab72.f0af.7066.d613. Certidão de Indisponibilidade de Bens expedida pela Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, nº 0825214121538952, datada de 15/12/2014. Certidão de registros de escritura expedida pela Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, nº 0825214121538952, datada de 15/12/2014.

VALOR: R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

TRANSMITENTE: Ronan Ferreira Alaluna, RG-IFP nº 90950038-1, de



104-0

10496.86595 26201.190042 00010.184812 7 97630000000120

Beneficiário Município de Sumidouro		CPF / CNPJ 32.165.706/0001-08	Agência/ Código do Beneficiário 1623 / 833592 - 6	
Endereço do Beneficiário Rua Afraço Cravos		UF RJ	CEP 28837000	
Data do documento 13/06/2024	Nr. do documento 101255	Acéto N	Data do processamento 13/06/2024	Nosso Número 14201000050101848-8

Instruções (Texto de Responsabilidade do Beneficiário)

Tributo: IPTU
Exercício: 2024
Cota: Única
Inscrição Municipal: 06.092.911

Com desconto de 15% já aplicado no valor total a pagar.
Endereço do Imóvel: RUA da Conceição, 42, Apt. 01, Centro, Sumidouro/RJ

APARTAMENTO

NÃO RECEBER ESTE BOLETO APÓS O VENCIMENTO.
NÃO ACEITAR PAGAMENTO EM CHEQUE.

Pagador BRENDA GOMES DE CARVALHO		CPF/CNPJ: 120.315.587-57 UF: RJ CEP: 28637-000		
Carteira 3	Espécie RS	Vencimento 30/06/2024	Valor do Documento 501,20	Valor Cobrado
SAC CAIXA : 0800 726 0101 (informações, reclamações, sugestões e elogios) Para pessoas com deficiência auditiva ou de fala: 0800 726 2492 Ouvidoria: 0800 725 7474 caixa.gov.br				Autenticação Mecânica - Recibo do Pagador

Corte na linha abaixo

27/06/2024 - BANCO DO BRASIL - 14:01:13
385413595 0284

COMPROVANTE DE PAGAMENTO DE TÍTULOS

CLIENTE: B M S DISTRIBUIDORA LTDA
AGENCIA: 3854-7 CONTA: 9.639-3
CAIXA ECONOMICA FEDERAL

10496865952620119004200010184812797630000050120
BENEFICIÁRIO:
MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
NOME FANTASIA:
MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
CNPJ: 32.165.706/0001-08
BENEFICIÁRIO FINAL:
MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
CNPJ: 32.165.706/0001-08
PAGADOR:
BRENDA GOMES DE CARVALHO
CPF: 120.315.587-57

NR. DOCUMENTO 385.413.595.062.706
DATA DE VENCIMENTO 30/06/2024
DATA DO PAGAMENTO 27/06/2024
VALOR DO DOCUMENTO 501,20
VALOR COBRADO 501,20

NR. AUTENTICAÇÃO 7.974.300.101.488.588
LEIA NO VERSO COMO CONSERVAR ESTE DOCUMENTO,
ENTRE OUTRAS INFORMAÇÕES.



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTES E SERVIÇOS PÚBLICOS
Avenida José de Alencar, nº 1.510 - Centro - Sumidouro/RJ - CEP 28637-000
CNPJ: 32.165.706/0001-08 - Tel.: (22) 2531 2143

Sumidouro, 16 de abril de 2025.

C.I. Nº: 070/2025 - Setor Técnico/SMOTSP
Para: Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Esporte, Lazer e Turismo
Ref.: Protocolo nº 1661, de 07/01/2025.
Assunto: Emissão dos Laudos de Avaliação.

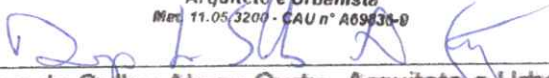
À Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Esporte, Lazer e Turismo,

Seguem anexos os Laudos de Avaliação para aluguel solicitados. Encaminho para prosseguimento.

Aproveito a oportunidade para renovar votos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
Diego de Salles Abreu Curty
Arquiteto e Urbanista
Matr. 11.05.3200 - CAU nº A69836-9



Diego de Salles Abreu Curty - Arquiteto e Urbanista
CAU nº A69836-9 - Matrícula 11.05.3200



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: Secretaria Municipal de Educação

PROPRIETÁRIO: Brenda Gomes de Carvalho, CPF nº 120.315.587-57 e Tony Pereira Fernandes, CPF nº 124.440.377-66.

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O presente laudo tem como objetivo o estabelecimento do valor de aluguel de imóvel para uso da Sede Secretaria Municipal de Educação.

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM:

1. ENDEREÇO:


Rua da Conceição, nº 42, Ap. 101, Centro - Sumidouro - RJ.

2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

O imóvel se localiza no Centro da cidade, dotado de infraestruturas necessárias (água potável, drenagem de águas pluviais, esgoto sanitário, energia elétrica, iluminação e telefonia), serviços públicos urbanos e comunitários (pavimentação, coleta de lixo, iluminação pública, transporte coletivo). O entorno do imóvel é de uso misto, com residências e comércios locais.

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de imóvel no primeiro pavimento de uma edificação comercial. O imóvel se apresenta em bom estado de conservação, com suas instalações elétricas e hidrossanitárias funcionando perfeitamente. A área construída do imóvel é composta por salão principal, circulação, duas cozinhas, duas áreas de serviço, duas salas, dois banheiros e duas salas com banheiro e varanda coberta. Todos os ambientes possuem ventilação natural adequada. O imóvel possui um total de aproximadamente **190,00m²** (cento e noventa metros quadrados) de área útil construída (o IPTU 2.911 está com a área desatualizada), com um acabamento de alta qualidade.


MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
Diego de Salles Abreu Curly
Arquiteto e Urbanista
Rég. 11.05.3200 - CAU nº A69836-9



LAUDO DE AVALIAÇÃO


4. CONDICIONANTES PARA USO DO IMÓVEL:

Como o imóvel em questão está com sua área de IPTU desatualizada e ainda não possui certidão de habite-se, o proprietário deverá providenciar a regularização desse imóvel, para obtenção de alvará de regularização e a referida certidão de habite-se, em um prazo de até seis meses a partir da formalização do aluguel.

5. MÉTODO DE AVALIAÇÃO:

Conforme vistoria no local, utilizamos como metodologia para estimar o valor do imóvel a partir das seguintes características de acordo com as Normas ABNT, NBR 14653-1 (abril/2001) referente Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 (junho/2004) - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos:

- Valor de mercado de imóveis no centro do município de Sumidouro - RJ;
- Localização do imóvel em relação a demais fornecedores de produtos e serviços;
- Estado de conservação e características do imóvel;
- Serviços de infraestrutura, públicos e comunitários onde está localizado o imóvel;
- Documentação dos proprietários e do imóvel;
- A escassez de bens similares e adequados, disponíveis nas imediações;
- Pesquisa de mercado de imóveis com características similares ao do avaliando;
- Foi utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, com tratamento por fatores.


MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
Diego de Salles Abreu Curty
Arquiteto e Urbanista
Reg. 11.05.3200 - CAU n° A69836-9



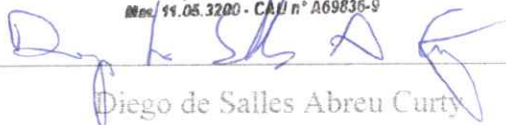
LAUDO DE AVALIAÇÃO

CONSIDERAÇÕES FINAIS:

1. Em pesquisa realizada na localidade, e de acordo com a metodologia mencionada anteriormente, concluímos em adotar o valor mensal do aluguel em **RS 3.300,00 (três mil e trezentos reais)**, levando em consideração a posição estratégica do imóvel em relação à utilização proposta, em função da proximidade com a área urbana do centro, e sua facilidade de acesso.
2. Cabe salientar que o aluguel do imóvel está condicionado com a correção das pendências apontadas no item 4. do presente Laudo de Avaliação. Demais adequações internas que se fizerem necessárias para o uso do Setor de Tributos serão executadas pela Prefeitura Municipal.

Sumidouro, 16 de abril de 2025.
Comissão de Avaliação:

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
Diego de Salles Abreu Curty
Arquiteto e Urbanista
Mat. 11.05.3200 - CAU n° A69836-9



Diego de Salles Abreu Curty
Arquiteto e Urbanista - Mat. 11.05.3200

Mayek Monteiro Miguel
Fiscal de Tributos - Mat. 12.04.3342



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: Secretaria Municipal de Educação

PROPRIETÁRIO: Brenda Gomes de Carvalho, CPF nº 120.315.587-57 e Tony Pereira Fernandes, CPF nº 124.440.377-66.

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

- presente laudo tem como objetivo o estabelecimento do valor de aluguel de imóvel para uso do almoxarifado da Secretaria Municipal de Educação.

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM:

1. ENDEREÇO:


Rua da Conceição, nº 42, Loja 02, Centro - Sumidouro - RJ.

2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

O imóvel se localiza no Centro da cidade, dotado de infraestruturas necessárias (água potável, drenagem de águas pluviais, esgoto sanitário, energia elétrica, iluminação e telefonia), serviços públicos urbanos e comunitários (pavimentação, coleta de lixo, iluminação pública, transporte coletivo). O entorno do imóvel é de uso misto, com residências e comercios locais.

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

4. Trata-se de loja comercial, localizada no pavimento térreo de uma edificação de uso misto. O imóvel se apresenta em bom estado de conservação, com suas instalações elétricas e hidrossanitárias funcionando perfeitamente. A área construída do imóvel é composta por loja e banheiro. O imóvel possui um total de aproximadamente **48,00m²** (quarenta e oito metros quadrados) de área útil construída (de acordo com o IPTU 2.909).


MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
Diego de Salles Abreu Curty
Arquiteto e Urbanista
Mm. 11.05.3200 - CAU nº 269836-9



Estado do Rio de Janeiro

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTES E SERVIÇOS PÚBLICOS
Avenida José de Alencar, nº 1.510 - Centro - Sumidouro/RJ - CEP 28637-000
CNPJ: 32.165.706/0001-08 - Tel.: (22) 2531 2143

LAUDO DE AVALIAÇÃO


5. CONDICIONANTES PARA USO DO IMÓVEL:

Como o imóvel em questão ainda não possui certidão de habite-se, o proprietário deverá providenciar a regularização desse imóvel, para obtenção de alvará de regularização e a referida certidão de habite-se, em um prazo de até seis meses a partir da formalização do aluguel.

6. MÉTODO DE AVALIAÇÃO:

Conforme vistoria no local, utilizamos como metodologia para estimar o valor do imóvel a partir das seguintes características de acordo com as Normas ABNT, NBR 14653-1 (abril/2001) referente Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 (junho/2004) - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos:

- Valor de mercado de imóveis no centro do município de Sumidouro - RJ;
- Localização do imóvel em relação a demais fornecedores de produtos e serviços;
- Estado de conservação e características do imóvel;
- Serviços de infraestrutura, públicos e comunitários onde está localizado o imóvel;
- Documentação dos proprietários e do imóvel;
- A escassez de bens similares e adequados, disponíveis nas imediações;


MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
Diego de Salles Abreu Çurty
Arquiteto e Urbanista
Mat. 11.05.3200 - CAU nº A69836-9



Estado do Rio de Janeiro

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTES E SERVIÇOS PÚBLICOS

Avenida José de Alencar, nº 1.510 - Centro - Sumidouro/RJ - CEP 28637-000

CNPJ: 32.165.706/0001-08 - Tel.: (22) 2531 2143

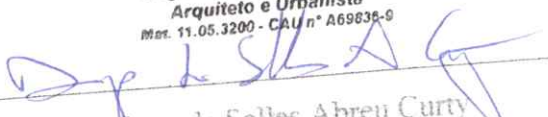
LAUDO DE AVALIAÇÃO

CONSIDERAÇÕES FINAIS:

1. Em pesquisa realizada na localidade, e de acordo com a metodologia mencionada anteriormente, concluímos em adotar o valor mensal do aluguel em **RS 1.350,00 (hum mil, trezentos e cinquenta reais)**, levando em consideração a posição estratégica do imóvel em relação à utilização proposta, em função da proximidade com a área urbana do centro, e sua facilidade de acesso.
2. Cabe salientar que o aluguel do imóvel está condicionado com a correção das pendências apontadas no item 4. do presente Laudo de Avaliação. Demais adequações internas que se fizerem necessárias para o uso do Almojarifado serão executadas pela Prefeitura Municipal.

Sumidouro, 16 de abril de 2025.
Comissão de Avaliação:

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
Diego de Salles Abreu Curty
Arquiteto e Urbanista
Mat. 11.05.3200 - CAU nº A69836-9


Diego de Salles Abreu Curty
Arquiteto e Urbanista - Mat. 11.05.3200

Mayck Monteiro Miguel
Fiscal de Tributos - Mat. 12.04.3342



DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA – DFD

INTRODUÇÃO

De acordo com o inciso IV do art. 2º do Decreto nº 10.947, de 25 de janeiro de 2022, o Documento de Formalização de Demanda (DFD) é o documento que fundamenta o plano de contratações anual, em que a área requisitante evidencia e detalha a necessidade de contratação. Adicionalmente, o art. 8º do Decreto nº 10.947, de 2022 e § 1º do art. 10 da Instrução Normativa SGD/ME nº 94, de 23 de dezembro de 2022, especificam as informações mínimas requeridas ao preenchimento do DFD no Sistema de Planejamento e Gerenciamento de Contratações (PGC), as quais serão detalhadas nos tópicos a seguir.

PREENCHIMENTO PELA ÁREA REQUISITANTE

1- INFORMAÇÕES GERAIS

1.1- Data prevista para conclusão do processo

Inicialmente, verificou-se, junto ao Dpto. de Licitações do Município, não existir contratações bem como Registro de preços vigentes para o referido objeto. Trata-se de locação de imóvel para funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Educação e Almojarifado. Objetiva-se que o processo realize a contratação o mais breve possível.

1.2- Descrição sucinta do objeto

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA SEDE E ALMOJARIFADO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

1.3- Grau de prioridade da compra ou da contratação

Trata-se de contratação de prioridade Alta, tendo em vista que é um processo de natureza contínua do serviço.

2- JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O município de sumidouro não possui espaço ou imóvel próprio que sustente a Secretaria Municipal de Educação entendido como serviço de natureza contínua. Hoje a pasta conta com grande corpo de servidores para gerir, por isso motivou a busca de um espaço maior que possa atender a demanda. Entende-se que o imóvel irá atender um departamento da administração pública, desse modo, um escritório é o ideal para atender o que se pede. Também, podemos considerar que é um espaço próximo da Prefeitura, visto que esta administração é dependente dos departamentos onde tramitam processos do governo sede, ficando mais próximo para acompanhar vários procedimentos. O novo espaço conta com diversas salas, no qual podem repartir de forma mais adequada os setores responsáveis por cada área, visto que no espaço atual encontram pessoas de setores diferentes, devido a limitação do espaço.

Do mesmo modo o município de sumidouro possui um almojarifado central onde guarda diversos materiais da Prefeitura de Sumidouro, porém é um espaço limitado, visto que uma grande parte é adequada a armazenagem dos alimentos das secretarias e das unidades escolares que somam 23

L. Sumidouro



ao todo, desta Secretaria de Educação. Dito isso, tornou-se necessário alugar um imóvel para tal feito, para estocar materiais didáticos que serão distribuídos para as escolas ao longo do ano letivo e estocando novos itens.

Entende-se que pelo motivo da Sede da Secretaria Municipal de Educação estar em transição para um espaço adequado, motivou também buscar um espaço que fosse próximo e atendesse aos requisitos básicos para o imóvel poder ser um depósito para estocar os materiais didáticos e que este não ficasse longe da Sede da Secretaria responsável para que o departamento responsável pudesse realizar uma logística com os setores e as unidades escolares para uma melhor estratégia de suprir as demandas.

Foram levadas questões legais para poder considerar como potencial o imóvel para sua locação. Sendo assim, as características do mesmo, seguindo regras da ABNT, avaliação prévia do bem, como também pesquisa de mercado para identificar se existem outros imóveis, considerando que na administração pública, não existe nenhuma vaga, tratando da realidade do município.

3- MATERIAIS/SERVIÇOS

ITEM	DESCRIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	Valor Unitário	Período/Mês	Total Estimado
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO	MÊS	R\$ 2.900,00	12	R\$ 34.800,00
2	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO ALMOXARIFADO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO	MÊS	R\$ 1.850,00	12	R\$ 22.200,00

4- IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA REQUISITANTE E RESPONSÁVEIS

Área Requisitante:

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Responsável(eis) pela demanda:

LEANDRO DOS SANTOS CUNHA

CPF: 109.451.577-97

Cargo/Função: Diretor de Recursos Humanos

Autoridade Competente

Ratifico o Documento de Formalização da Demanda, nos termos da Lei Federal nº 14.133/21, bem como autorizo O **PROSSEGUIMENTO DO PROCESSO ADMINISTRATIVO.**

Milene Raposo de Souza

Secretária Municipal de Educação, Cultura, Esporte, Lazer e Turismo.

Mat: 14.06.3565



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

O Estudo Técnico Preliminar – ETP é o documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação, que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução. Ele serve de base ao Termo de Referência a ser elaborado, caso se conclua pela viabilidade da contratação.

O ETP tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento de demanda registrada no Documento de Formalização da Demanda – DFD, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar a tomada de decisão e o prosseguimento do respectivo processo de contratação.

Referência: Inciso XI, do art. 2º e art. 11 da IN SGD/ME nº 94/2022.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

- 1.1. Este Estudo Técnico Preliminar visa locação de imóvel localizado na Rua da Conceição, nº 42, apartamento 1, loja 1 e 2, Centro, Sumidouro – RJ, conforme continuação de processos anteriores, para funcionamento da Sede da Secretaria Municipal de Educação e Almoarifado da Educação.
- 1.2. Devido ao encerramento dos contratos anteriores, a nova gestão identificou a mudança de local que fosse mais adequado, conforme as necessidades da Secretaria.
- 1.3. Entende-se que esse serviço é de natureza contínua, visto que, a sede da administração da Educação tem corpo de funcionários grande e não tem sede própria, como também não tem imóvel público disponível na região, suas características atendem a administração e está localizado próximo ao prédio da prefeitura. Já o almoarifado realiza o estoque de todo material didático, produtos de limpeza, dentre outros, adquirido pela Secretaria para posterior distribuição as 23 unidades escolares existentes no município.
- 1.4. Entende-se que em parte de aluguel o que rege o contrato é a lei do inquilinato, Lei nº 8245/91, visto que todo o processo de prazo, prorrogação de contrato ou até mesmo pagamento de multa de contrato por sair antes do tempo previsto, como quaisquer outras questões que surgirem, a fim de dirimir conflito, regido por legislação anterior citada.
- 1.5. A justificativa ainda, é que a Secretaria Municipal de Educação de Sumidouro, não disponibiliza de imóvel próprio para a instalação mencionada, conforme o requisito do inciso "II" do §5º do Artigo 74 da lei 14.133/2021, tanto para o funcionamento da sede, quanto do almoarifado.
- 1.6. Ressalta ainda que o imóvel atende a uma acomodação para o atendimento relacionadas ao espaço físico dentro do padrão aceitável as normas da ABNT. O imóvel locado deve atender aos requisitos mínimos de localização e adequação para o bom funcionamento local e tenha fácil acesso, localizado de forma estratégica.
- 1.7. O imóvel tem diversas salas que pode atender diversos departamentos, como um escritório, ficando melhor organizado. Além de ter luz natural, banheiros úteis, estar numa região urbana, etc.
- 1.8. A prefeitura de Sumidouro – RJ possui um almoarifado central limitado, que atende a diversas secretarias, guardando diversos materiais pesados para obras, maquinários, entre outros, como um grande espaço adequado e climatizado que armazena os alimentos das unidades escolares e das demais secretarias.

2. DA CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

- 2.1. A contratação pretendida não está prevista no Plano de Contratações Anual do Município, uma vez que o Município não possui PCA para o ano de 2025.

3. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- 3.1. A contratação será realizada por meio de inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021.
- 3.2. Foi identificado pela nova gestão da Secretaria Municipal de Educação um novo espaço para atender a Secretaria Municipal de Educação. Desse modo, necessita de um espaço maior, melhor repartido, conforme estrutura de escritório, não afetando a rotina de outros servidores.

Quapós



3.3. A localização do imóvel é na área central da Sumidouro, com fácil acesso de transporte públicos e vias principais, facilitando o deslocamento de funcionários e do público.

3.4. Ter infraestrutura básica com água potável, drenagem de áreas pluviais, esgoto sanitário, energia elétrica, bem como as instalações elétricas e hidrossanitárias estar em perfeito funcionamento.

3.5. A contratada deverá:

3.5.1. Apresentar documento de identificação e CPF do proprietário e do seu cônjuge.

3.5.2. Apresentar prova de regularidade fiscal com o fisco Municipal.

3.5.3. Apresentar registro do imóvel.

3.5.4. Apresentar comprovante de residência.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

ITEM	DESCRIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	Período/Mês
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO	MÊS	12
2	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO ALMOXARIFADO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO	MÊS	12

5. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO

5.1. O levantamento de mercado envolveu análise detalhada das alternativas disponíveis para atender as necessidades de suportar uma Secretaria e um almoxarifado, conforme solicitação da Secretaria Municipal de Educação.

5.1.1. Construção de um imóvel público: Avaliada como inviável devido ao alto custo inicial, complexidade do projeto e longo prazo de execução, não sendo uma solução prática e imediata.

5.1.2. Utilizar imóveis públicos: A análise indicou que não há imóveis públicos disponíveis que atendam aos requisitos de espaço, infraestrutura e localização necessária.

5.1.3. Ampliação do Almoxarifado Central: para realizar esse feito, necessita de estudos, bem como conferir se a estrutura básica sustenta realizar uma ampliação.

5.1.4. Locação de imóvel: é identificada como a solução mais viável, oferecendo menor custo inicial, flexibilização contratual e rápida implementação.

5.2. O imóvel específico possui localização central, área mínima necessária, infraestrutura adequada e conformidade com as normas de segurança e acessibilidade.

5.3. A inexistência de alternativas viáveis no mercado justifica a contratação por inexigibilidade de licitação, conforme previsto na legislação vigente, uma vez que a escolha está restrita a um único fornecedor capaz de atender plenamente a necessidade da Secretaria.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

6.1. O valor total estimado para a referida contratação, perfaz o montante de R\$ 57.000,00 para o período de 12 meses, conforme pormenorizado abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	Valor Unitário	Período/Mês	Total Estimado
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO	MÊS	R\$ 2.900,00	12	R\$ 34.800,00
2	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO ALMOXARIFADO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO	MÊS	R\$ 1.850,00	12	R\$ 22.200,00

Dr. Augusto P.



9.1.5. Apoio e Colaboração para Projetos Educacionais

- Desenvolvimento de Parcerias: Estando mais perto da sede da prefeitura, a Secretaria de Educação pode facilitar parcerias com o governo municipal para desenvolver novos projetos educacionais ou melhorias na infraestrutura escolar, aproveitando o apoio mais direto do poder executivo.
- Implementação de Políticas Públicas: A mudança pode promover uma implementação mais eficiente de políticas públicas educacionais que requeiram envolvimento direto da prefeitura, como melhorias no transporte escolar, alimentação ou infraestrutura de escolas.

9.1.6. Economia de Recursos e Eficiência Operacional

- Redução de Custos com Deslocamento: Servidores da Secretaria de Educação, além de outros envolvidos, podem economizar tempo e recursos com a redução de deslocamento diário para locais distantes.
- Melhor Uso do Espaço: Dependendo da infraestrutura disponível no centro, a mudança pode resultar em um ambiente de trabalho mais moderno, funcional e otimizado, com uma estrutura mais adequada para as necessidades administrativas da Secretaria.

9.1.7. Promoção de Ações Participativas

- Maior Envolvimento da Comunidade: A proximidade da Secretaria com o centro pode facilitar a interação com a comunidade local, promovendo uma maior participação popular nas ações e decisões da Secretaria, além de facilitar a realização de eventos e fóruns para discutir questões educacionais.

9.1.8. Eficiência operacional

- Um imóvel com 90 m², acessos amplos e infraestrutura adequada, que permita reduzir o tempo de operação logística e assim minimizando perdas de materiais.
- **Localização estratégica:** Um imóvel situado no centro de Sumidouro, em loja abaixo do prédio da sede da Secretaria Municipal de Educação, que otimize o transporte e reduza custos logísticos. E também próximo a sede da prefeitura do município.
- **Conformidade e segurança:** Atendimento às normas de segurança e licenças, garantindo a regularidade e a proteção dos bens armazenados. Esses resultados contribuirão para a melhor gestão dos recursos públicos, assegurando a continuidade e a qualidade das operações do almoxarifado.

9.2. Observações importantes:

- **Justificativas fundamentadas:** Todos os resultados devem ser baseados em dados, estimativas ou análises comparativas, conforme exigido pelo art. 5º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022. Por exemplo, comprove a inexistência de imóveis públicos disponíveis (via Sisrei) e a inviabilidade de compartilhamento com outros órgãos.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

10.1. Para essa finalidade foi realizada a vistoria do local, e verificou-se que não há mais nenhuma providência a ser adotada pela Administração previamente à celebração do Contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual. Assim, este Estudo Técnico Preliminar considera que todas as medidas necessárias foram tomadas, e não há mais ações a serem realizadas antes da formalização do contrato, conforme estabelecido no inciso X, § 1º, do artigo 18, da Lei nº 14.133/2021.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

11.1. Não se faz necessária a realização de contratações correlatas e/ou interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.

12. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

12.1. Esta equipe de planejamento declara viável esta contratação, tendo em vista a obrigação legal imposta pela Lei 14.133/21, bem como por se tratar de serviço oferecido por diversas empresas no mercado, permitindo a obtenção de um preço razoável.

Sumidouro
h.



13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

13.1. A atividade que envolve eventos podem ser observados diversos impactos ambientais, dentre eles:

1. - Consumo de energia: Por ser um bem que será usado para sede de um órgãos público, terá computadores ligados, ar condicionado, impressoras, eletrodomésticos, como geladeira e outros objetos que consomem energia, afim de manter o bem estar dos servidores que usufruirão do imóvel.
2. - Geração de resíduos: Haverá consumo de papel, plásticos e diversos outros produtos de uso comum dos servidores e o público externo que visitará a instituição, além de material descartado como papelão, sacolas, embalagens em geral que protegem o material durante o transbordo até o almoxarifado.
3. - Utilização de recursos hídricos: Consumo de água para limpeza de locais e uso por servidores e público em geral.
4. Existem várias medidas que podem ser tomadas para mitigar os impactos ambientais, incluindo:
5. - Medida mitigadora: Implantar programas eficazes de coleta seletiva, reciclagem e disposição adequada de resíduos, além de priorizar materiais recicláveis ou biodegradáveis, como também realizar o descarte correto do lixo.
6. Medida mitigadora: Implementar mecanismos de consumo consciente de água, reutilizar água não potável quando possível e evitar o desperdício.
7. Medida mitigadora: Implementar mecanismos de uso consciente de energia elétrica, evitando o desperdício.

13.2. Essas medidas estão alinhadas com o artigo 11, inciso IV da Lei 14.133, que enfatiza a obrigatoriedade do desenvolvimento nacional sustentável como um dos princípios norteadores dos processos de licitação. Deve-se garantir que tanto a execução quanto o planejamento dos eventos realizem-se sob um regime que considere a preservação ambiental, a sustentabilidade e a responsabilidade social como vetores essenciais no processo de contratação pública.


Responsável pela elaboração do ETP

Leandro dos Santos Cunha
Diretor de Recursos Humanos
Matrícula: 25.06.5313


Autoridade Competente

Milene Raposo de Souza
Secretária Municipal de Educação, Cultura, Esporte, Lazer e
Turismo.
Mat: 14.06.3565



TERMO DE REFERÊNCIA

1. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. O objeto trata-se locação de imóvel pela SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, CULTURA, ESPORTE, LAZER E TURISMO, para sediar a Secretaria Municipal de Educação, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

ITEM	DESCRIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	Período/Mês
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO	MÊS	12
2	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO ALMOXARIFADO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO	MÊS	12

1.2. O imóvel encontra-se situado na Rua da Conceição, nº 42, apto 1, Centro, Sumidouro - RJ.
1.3. O imóvel encontra-se situado na Rua da Conceição, nº 42, lojas 01 e 02, Centro, Sumidouro - RJ.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em Tópico específico do Estudo Técnico Preliminar e Documento de Formalização da Demanda, apêndice deste Termo de Referência.

3. VALOR TOTAL DA CONTRATAÇÃO

3.1.1. O valor global mensal estimado para a locação do imóvel para o funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Educação é de R\$ 2.900,00 (três mil reais), baseado na avaliação do imóvel feito pelo Engenheiro Civil da Secretaria Municipal de Obras, conforme laudo de avaliação em anexo ao processo.

3.1.2. **JUSTIFICATIVA DE ACEITABILIDADE DO PREÇO:** Nos termos do disposto no art. 23, parágrafo 4º da lei 14.133/2021, a estimativa do valor dar-se á pela avaliação do imóvel feita pelo Engenheiro Civil da Secretaria Municipal de Obras, levando em conta pesquisa realizada na localidade, e de acordo com a metodologia mencionada anteriormente, concluímos em adotar o valor mensal do aluguel em R\$ 2.900,00 (dois mil e novecentos reais), levando em consideração a escassez de imóveis que atendam a demanda solicitada.

3.2.1. O valor global mensal estimado para a locação do imóvel para o funcionamento do almoxarifado é de R\$ 1.850,00 (mil oitocentos e cinquenta reais), baseado na avaliação do imóvel feito pelo Engenheiro Civil da Secretaria Municipal de Obras, conforme laudo de avaliação em anexo ao processo.

3.2.2. **JUSTIFICATIVA DE ACEITABILIDADE DO PREÇO:** Nos termos do disposto no art. 23, parágrafo 4º da lei 14.133/2021, a estimativa do valor dar-se á pela avaliação do imóvel feita pelo Engenheiro Civil da Secretaria Municipal de Obras, levando em conta pesquisa realizada na localidade, e de acordo com a metodologia mencionada anteriormente, concluímos em adotar o valor mensal do aluguel em R\$ 1.850,00 (mil oitocentos e cinquenta reais), levando em consideração a escassez de imóveis que atendam a demanda solicitada.

4. DA FORMALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

4.1. As disposições contidas no presente termo de referência terão valor de contrato, constituindo direitos e obrigações tanto para o contratado quanto para o contratante.

4.2. Por ocasião da contratação, será verificada a regularidade do cadastramento e da habilitação do contratante, sendo esses procedimentos juntados ao respectivo processo.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1. A contratação será realizada por meio de inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021.



A contratada deverá:

- 5.3. Apresentar documento de identificação e CPF do proprietário e do seu cônjuge.
- 5.4. Apresentar prova de regularidade fiscal com o fisco Municipal.
- 5.5. Apresentar registro do imóvel.
- 5.6. Apresentar comprovante de residência.

6. DA VIGÊNCIA

- 6.1. A vigência do contrato de locação será de 12 (doze) meses, a contar da assinatura do contrato. A existência de créditos orçamentários vinculados a contratação deverá ser comprovada a cada exercício financeiro.

7. GESTÃO DO CONTRATO

- 7.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput).
- 7.2. Os responsáveis pela fiscalização e gestão do contrato serão os servidores:
 - 7.2.1. Fiscal técnico/contrato: Lucilvanio Lima Gonçalves, Matrícula: 95.06.1138, Professor II.
 - 7.2.2. Gestor do Contrato: Kelwi Silva da Costa, Matrícula: 23.06.4990, Orientador pedagógico.
- 7.2.3. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º).
- 7.2.4. O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º).
- 7.3. O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados (Lei nº 14.133/2021, art. 119).
- 7.4. O contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante (Lei nº 14.133/2021, art. 120).
- 7.5. Somente o contratado será responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, caput).
 - 7.5.1 A inadimplência do contratado em relação aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais não transferirá à Administração a responsabilidade pelo seu pagamento e não poderá onerar o objeto do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, §1º).
- 7.6. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim (IN 5/2017, art. 44, §2º).
- 7.7. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato (IN 5/2017, art. 44, 31º).
- 7.8. Antes do pagamento da nota fiscal ou da fatura, deverá ser consultada a situação da empresa junto ao SICAF.
- 7.9. Serão exigidos a Certidão Negativa de Débito (CND) relativa a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, o Certificado de Regularidade do FGTS (CRF) e a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), caso esses documentos não estejam regularizados no SICAF.

8. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO



8.1. O pagamento deverá ser efetuado até o décimo dia útil do mês.

8.2. O pagamento será efetuado por meio de ordem bancária de crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo locador, ou por meio previsto na legislação vigente.

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

- 8.4. o prazo de validade;
- 8.5. a data da emissão;
- 8.6. os dados do contrato e do órgão contratante;
- 8.7. o período respectivo de execução do contrato;
- 8.8. o valor a pagar; e

9. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

Forma de seleção e critério de julgamento da proposta

9.1. A locação de imóvel será selecionado por meio de inexigibilidade de licitação, com fundamento no inciso V do art. 74 da Lei n.14.133/2021, visto que o imóvel consta de boa localização, não possui imóvel público disponível e tem características que atendem ao pedido.

Habilitação jurídica

9.3. **Pessoa física:** cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;

9.4. **Empresário individual:** inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

9.5. **Microempreendedor Individual - MEI:** Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/empreendedor>;

9.6. **Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal – SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI:** inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

9.7. Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

Habilitação fiscal, social e trabalhista

9.8. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;

9.9. Prova de inscrição no Cadastro de Contribuições Estadual ou Municipal, conforme o caso, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto licitado;

9.10. Prova de regularidade com a Fazenda Federal, através da apresentação da Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, com abrangência das Contribuições Sociais previstas em lei, expedida pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional em conjunto com a Secretaria da Receita Federal, comprovando a inexistência tanto de débitos inscritos quanto de não inscritos na Dívida ativa da União, ou outra(s) equivalente(s), tal(ais) como certidão(ões) positiva(s) com efeito de negativa(s), na forma da lei;

9.11. Certificado de Regularidade de Situação perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, expedida pela Caixa Econômica Federal - CEF;

9.12. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação da Certidão Negativa (CNDT), nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, incluída pela Lei nº 12.440 de 07/07/2011.



Qualificação Técnica

9.13. Comprovação de aptidão para o fornecimento de bens similares de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior com o objeto desta contratação, ou com o item pertinente, por meio da apresentação de certidões ou atestados, por pessoas jurídicas de direito público ou privado, ou regularmente emitido(s) pelo conselho profissional competente, quando for o caso.

10. DAS GARANTIAS EXIGIDAS E OFERTADAS

10.1. Não se aplica.

11. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

11.1. O custo estimado unitário e total da contratação será o constante da planilha orçamentária anexa a este documento.

11.2. Em caso de licitação para Registro de Preços, os preços registrados poderão ser alterados ou atualizados em decorrência de eventual redução dos preços praticados no mercado ou de fato que eleve o custo dos bens, das obras ou dos serviços registrados, nas seguintes situações:

- I. em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe ou em decorrência de fatos imprevisíveis ou previsíveis de consequências incalculáveis, que inviabilizem a execução da ata tal como pactuada, nos termos do disposto na [alínea "d" do inciso II do caput do art. 124 da Lei nº 14.133, de 2021](#);
- II. em caso de criação, alteração ou extinção de quaisquer tributos ou encargos legais ou superveniência de disposições legais, com comprovada repercussão sobre os preços registrados;
- III. serão reajustados os preços registrados, respeitada a contagem da anualidade e o índice previsto para a contratação; ou
- IV. poderão ser repactuados, a pedido do interessado, conforme critérios definidos para a contratação.



12. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Municipal.

12.2. A contratação será atendida pelas seguintes dotações:

Sec. Municipal de Educação: 1701.0412200192.054-3390.36-15000000

12.3. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

 Gestor do Contrato Kelwi Silva da Costa Orientador pedagógico MAT: 23.06.4990	 Fiscal do Contrato Lucilvanio de Lima Gonçalves Professor II MAT: 95.06.1138
--	---



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO

PROCESSO _____

RÚBRICA _____ FLS _____

Autoridade Competente

Ratifico o presente termo de referência, nos termos da Lei Federal nº 14.133/21, bem como autorizo o
PROSSEGUIMENTO DO PROCESSO ADMINISTRATIVO.

Milene Raposo de Souza

Secretária Municipal de Educação, Cultura, Esporte, Lazer e Turismo.
Mat: 14.06.3565



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E CONTROLE INTERNO

www.sumidouro.rj.gov.br

Processo nº. 1661/2025

Ref.: Contratação de locação de imóvel para abrigar a Sede e Almoxarifado da SMECELT

Trata o presente de requerimento da Secretaria Municipal de Educação solicitando a contratação do objeto relacionado e especificado nos autos, o qual foi remetido a esta Secretaria para análise.

Pois bem, passamos a analisar o pedido da secretaria.

Em regra, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, contudo, o art. 51 da Lei Federal nº 14.133/2021, ressalva os imóveis cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

Analisando o feito, este órgão entende que a contratação na forma pleiteada pela secretaria encontra respaldo no art. 74, V da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021¹ que prevê ser inexigível a licitação quando for inviável a competição para aquisição ou locação de imóvel, cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

Todavia, o § 5º do mesmo dispositivo traz uma série de requisitos a serem observados pelo Município, quais sejam:

- avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
- certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; e

1 Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.:

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do **caput** deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E CONTROLE INTERNO

www.sumidouro.rj.gov.br

- justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Assim, ainda que, hipoteticamente, exista mais de um imóvel potencialmente apto, em função de suas condições de instalação e localização a atender as necessidades da Administração, é possível sustentar a contratação direta por inexigibilidade, desde que a escolha seja justificada como a mais eficiente e adequada em função das peculiaridades a ele inerentes, tornando então necessária essa contratação, e o preço praticado compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

Marçal Justen Filho esclarece que "*será cabível a contratação direta nas hipóteses em que se evidenciar que um determinado imóvel apresenta atributos altamente diferenciados em face dos demais*"

Com efeito, esses atributos poderão se relacionar a aspectos como localização, área útil disponível, condições peculiares da construção, inclusive no que tange a questões de sustentabilidade o que, por óbvio, deve configurar a inviabilidade de competição.

Conclui-se, então, que no momento de justificar a singularidade do imóvel a ser locado, por meio de inexigibilidade de licitação, o Município deve indicar, minimamente, a **vantajosidade** da inexigibilidade da licitação, bem como a **eficiência e adequação** da contratação, em função dos **aspectos da localização do imóvel**, as **peculiaridades da construção** e o **preço compatível** com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

Portanto, a contratação com fundamento no permissivo legal indicado deriva da inviabilidade de competição em razão da singularidade do imóvel, de maneira que não resta alternativa senão a contratação direta.

Cabe registrar, no entanto que, como em qualquer contratação pública, o preço ajustado deve ser coerente com o de mercado, devendo esta adequação ser comprovada nos autos, eis que, a validade da contratação depende da razoabilidade do preço a ser desembolsado pela Administração Pública.

Assim sendo, diante das limitações de ordem técnica desta Secretaria para avaliar, ***cabe à secretaria requisitante comprovar a adequação da contratação pretendida com os pressupostos para contratação com base no art. 74, V, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, devendo para tanto, fazer constar dos autos as razões da decisão.***



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E CONTROLE INTERNO**

www.sumidouro.rj.gov.br

Alertamos ainda que, em se tratando de contratação direta na forma apresentada, deve a Secretaria requisitante seguir a formalidade prevista no parágrafo único do artigo 72² do mesmo diploma legal, bem como verificar a compatibilidade da proposta com os valores praticados pelo mercado.

É o que tínhamos a opinar.

Na oportunidade, orientamos a secretaria requisitante a proceder ao registro da contratação direta no SIGFIS.

Em prosseguimento, o feito deve ser remetido à Contabilidade para verificação de disponibilidade orçamentária.

Após, ao Gabinete da Senhora Secretária de Educação **para conhecimento e decisão final.**

Sumidouro, 30 de abril de 2025.


Bruna Cristina Pinto Silva
Secretária Municipal de Planejamento
e Controle Interno
Mat.: 12.04.3290

2 Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

(...)

Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
Procuradoria Geral do Município

www.sumidouro.rj.gov.br

Processo n. 1661/2025

Ref: Contrato de Locação de Imóvel para Abrigar a Sede e Almoxarifado da SMECELT

Requerente: Secretaria Municipal de Educação

PARECER

Cuida-se de pedido de requerimento formulado pela Secretaria Municipal de Educação solicitando a formalização do contrato de locação de imóvel especificado nos autos, pelo período de 12 (doze) meses, o qual foi remetido à Procuradoria para análise e parecer.

A Secretaria justifica a contratação devido à singularidade do bem, que está localizado em área de fácil acesso, e para que não seja paralisado nenhum serviço prestado pelo Município.

É o breve relato.

Em regra, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização de vencimentos.

No entanto, o artigo 74, inciso V, da Lei n. 14.133/2021, prevê que a contratação de imóvel poderá ser feita por inexigibilidade, quando inviável a competição e para locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
Procuradoria Geral do Município

www.sumidouro.rj.gov.br

Deve ainda haver avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos; certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto e justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, que evidenciem vantagem para ela.

As condições que autorizaram a locação dos imóveis devem estar presentes para autorizar sua celebração pelo período mencionado, tendo-se em vista o interesse público e a continuidade dos serviços públicos.

No que se refere aos preços avençados, os mesmos devem estar de acordo com a média praticada no mercado, guardando adequação e razoabilidade de valor.

É importante ressaltar que a Administração Pública não deve contratar ou locar imóveis pertencentes a servidores ou agentes públicos em razão do disposto na lei n. 14.133/2021, *verbis*:

"Art. 14. Não poderão disputar licitação ou participar da execução de contrato, direta ou indiretamente:

IV - aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, devendo essa proibição constar expressamente do edital de licitação;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
Procuradoria Geral do Município

www.sumidouro.rj.gov.br

Diante das limitações técnicas desta Procuradoria, cabe à Secretaria requisitante comprovar a adequação da contratação com base no art. 74, V, da Lei n. 14.133, de 1ª de abril de 2021, devendo, para tanto, constar dos autos as razões da decisão.

O Setor de Tributos certificou que o imóvel não está sujeito a exação de IPTU.


Por fim, como se trata de contratação direta, deve a Secretaria requisitante seguir a formalidade prevista no parágrafo único do art. 72 do mesmo diploma legal.

À Contabilidade para verificação de disponibilidade orçamentária.

Após, à Secretaria de Educação para decisão.

É o parecer, s.m.j.

Sumidouro, 30 de abril de 2025.



Danilo Melo Machado Dias
Procurador Geral
Mat. 25.01.5301
OAB-RJ 163.541



**SECRETARIA
MUNICIPAL
EDUCAÇÃO**

AO DEPARTAMENTO DE CONTABILIDADE

Protocolo nº 1661 em 07 de janeiro de 2025.

Assunto: TONY PEREIRA FERNANDES

Encaminho o presente processo para que seja realizado pré-empenho e informo que o processo terá início com data referente ao dia 01 de maio de 2025.

Atenciosamente,

Sumidouro, 07 de maio de 2025.

Milene Raposo de Souza

Secretária Municipal de Educação, Cultura, Esporte, Lazer e Turismo.
Mat: 14.06.3565

Rua Alcina Ponciano, 21 – Centro – Sumidouro – RJ - CEP 28637-000 –

TEL:(22) 2531- 2151

Email: smecsumidouro2009@yahoo.com.br

A Secretaria de Educação,

Segue nota de Pré Empenho para formalização de contrato, ressalto que a dotação informada refere-se apenas a disponibilidade orçamentária para o referido ano de 2025, o restante do valor será empenhado na LOA 2026, sendo assim, o contrato deve ser feito com o valor global. Após Autorizo do Prefeito e formalização do Contrato com devido registro no Portal eTCerj, volte para confecção de Nota de Empenho.

04/06/2025


Xênia Silva de Oliveira Rodrigues
Téc em Contabilidade
CRC-RJ 108033/O-2
Matr 11.04.318



MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
RIO DE JANEIRO
32.165.706/0001-08

NOTA DE PRÉ EMPENHO 90/2025

Valor : 37.200,00

Determinado o Pré Empenho da forma abaixo

Exercício : 2025

Data Ref : 04/06/2025

Data : 04/06/2025

Ficha : 366

Órgão : 2 - PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
Unidade Orçamentária : 1701 - SEC. EDUCAÇÃO - EDUCAÇÃO, CULTURA, ESPORTE E LAZER
Função : 04 - ADMINISTRAÇÃO
SubFunção : 122 - ADMINISTRAÇÃO GERAL
Programa : 0019 - MODERNIZAÇÃO E OTIMIZAÇÃO DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO
Projeto/Atividade : 2.054 - MANUTENÇÃO E OPERACIONALIZAÇÃO DO SETOR ADMINISTRATIVO EDUCAÇÃO
Elemento de Despesa : 33903600000 - OUTROS SERVICOS DE TERCEIROS - PESSOA FÍSICA
Fonte de Recurso : 1500000000000 - RECURSOS NÃO VINCULADOS DE IMPOSTOS E TRANSFERÊNCIAS DE IMPOSTOS

Favorecido : TONY PEREIRA FERNANDES

CNPJ/CPF : 124.440.377-66

Bairro :

Cidade :

Endereço :

UF :

Histórico : LOCAÇÃO DE IMÓVEL P/ FUNCIONAMENTO DA SEDE DA SEC. DE EDUCAÇÃO VLR MENSAL 3.300,00 E LOJA P/ ALMOXARIFADO DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO VLR MENSAL 1.350,00. VLR TOTAL MENSAL 4.650,00. VIGENTE DE 01/05/2025 A 01/06/2026

Saldo Anterior Ficha	Valor Pré Empenho	Saldo Disponível
40.080,36	37.200,00	2.880,36

(Trinta e Sete Mil, Duzentos Reais)

Nº Requisição : 90/2025

Ano Processo : 2025

Nº Processo : 1661/2025

Modalidade : Inexigibilidade

Objeto :

Subelemento : 33903616000 - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

Local/Data/Assinatura

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO , 4 de junho de 2025

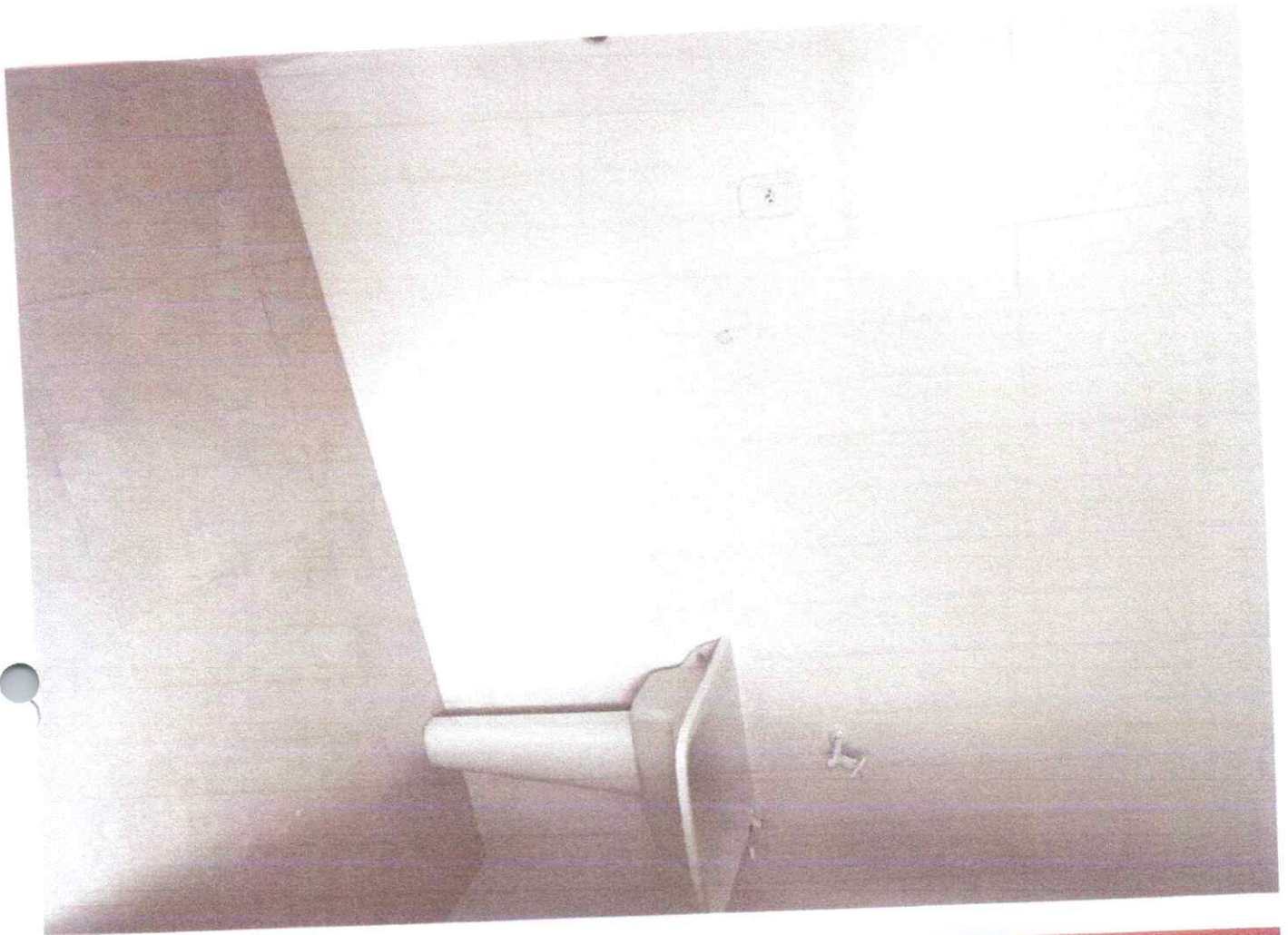


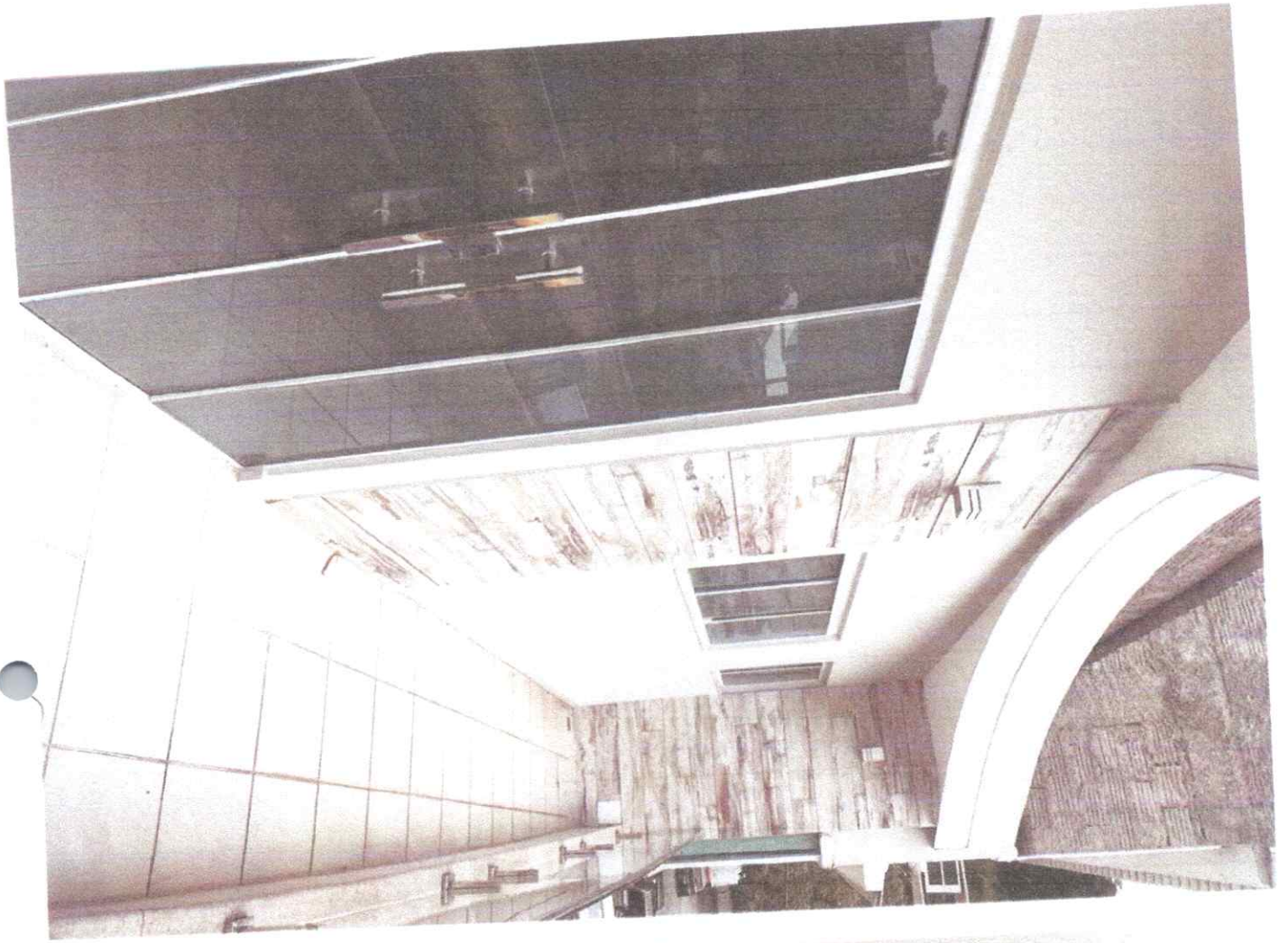
Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Sumidouro
GESTÃO DE PROCESSOS

PARA: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

SEGUE PROCESSO PARA ANÁLISE E ASSINATURA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO. APÓS, RETORNAR PARA PUBLICAÇÃO DE EXTRATO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO, EXPEDIENTE DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO E LANÇAMENTO NO SIGFIS.

Tawanna Moura de Souza
Gerente de Documentação e Arquivos
Matrícula:20.03.4370





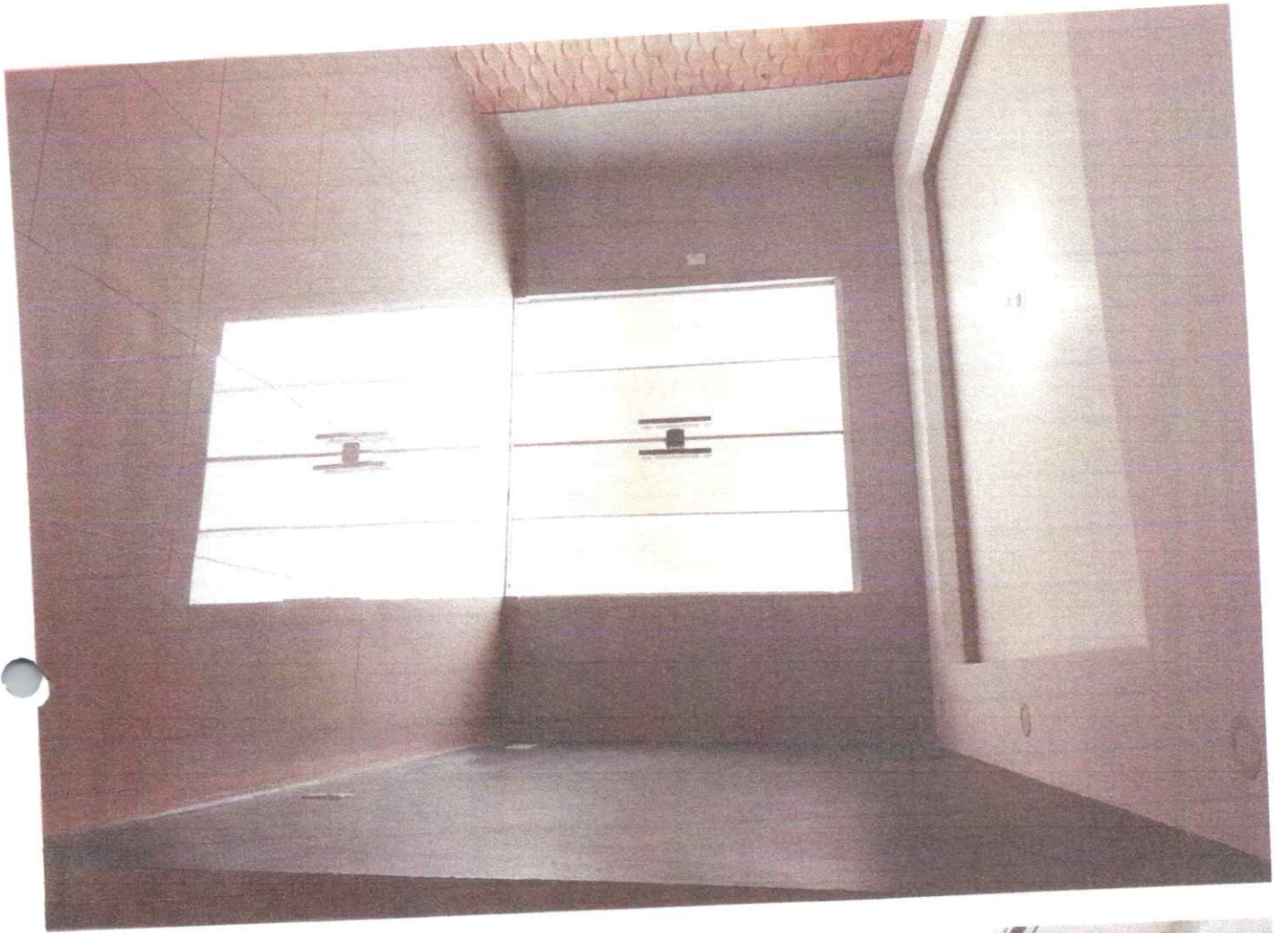


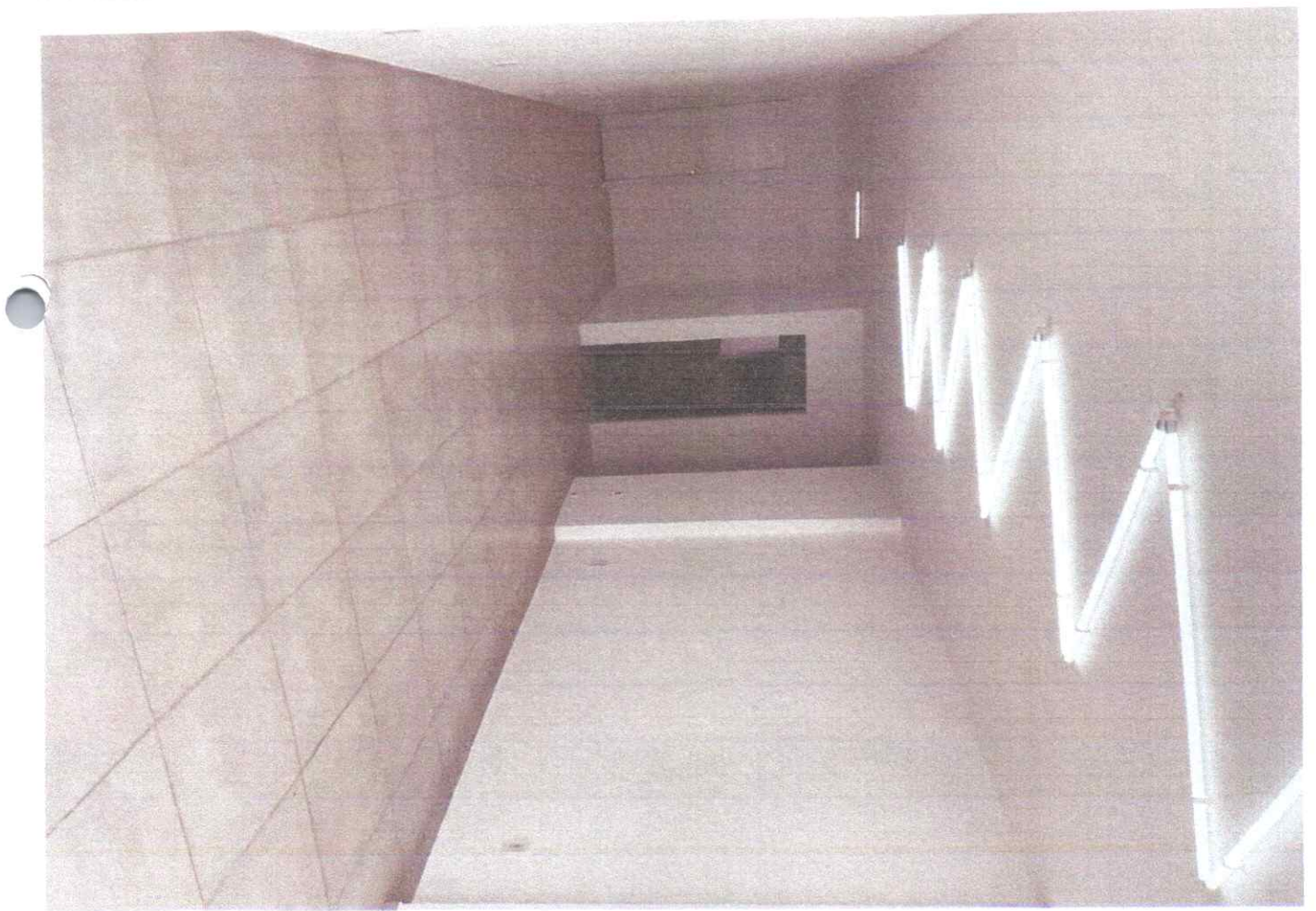
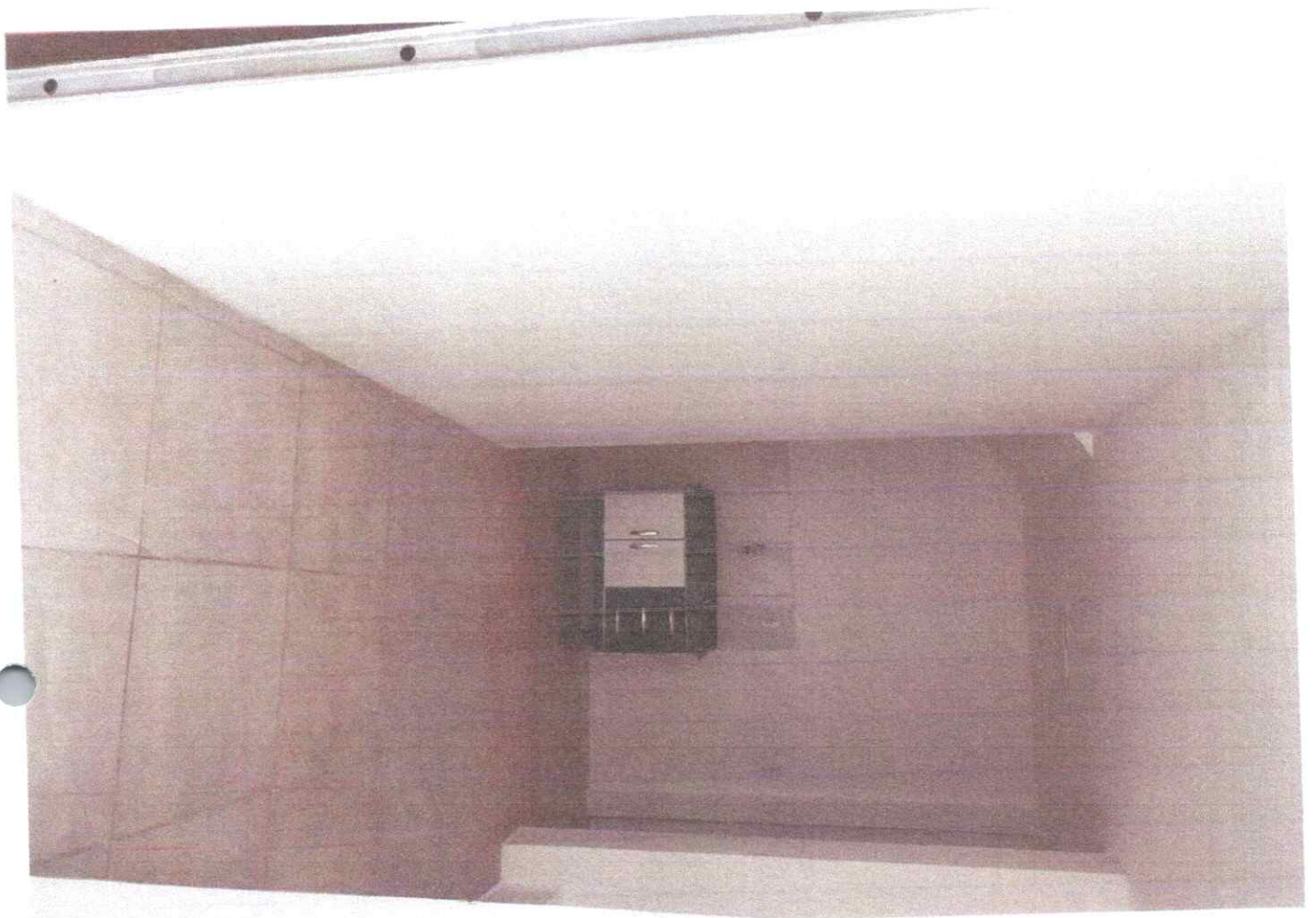














SECRETARIA MUNICIPAL EDUCAÇÃO

PROTOCOLO 1661/2025

Sumidouro, 24 de junho de 2025.

Assunto: Ajuste de valor referentes aos alugueres propostos pelos proprietários.

Prezados(as),

Considerando a necessidade de continuidade das atividades desta Secretaria Municipal de Educação, justifica-se o valor proposto pelos proprietários, no montante de R\$ 3.630 (três mil e seiscentos e trinta reais), para a locação do imóvel onde atualmente funciona a sede desta Secretaria e loja para almoxarifado, no montante de R\$ 1.485,00 (mil e quatrocentos e oitenta e cinco reais).

O imóvel possui estrutura ampla e adequada, composta por diversos cômodos que atendem às demandas operacionais da Secretaria, abrangendo: sala administrativa, sala dos técnicos, sala dos orientadores pedagógicos, nutricionistas, setor de recursos humanos (RH), arquivo, além de uma loja no térreo, utilizada para armazenamento e organização de parte do acervo de almoxarifado da Educação.

Ressalta-se que ambos os espaços estão localizados no centro da cidade, em ponto estratégico, nas proximidades da Rodoviária Municipal, da Prefeitura e de uma das maiores unidades escolares do município, o que favorece o acompanhamento das atividades pedagógicas, logísticas e administrativas, além de garantir facilidade no atendimento à população e acessibilidade para servidores e munícipes.

Ademais, trata-se de um prédio novo, amplo, reformado e em excelente estado de conservação, proporcionando segurança, conforto e funcionalidade às atividades desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Educação.

Diante de tais fatores, estrutura adequada, localização privilegiada, centralidade, logística facilitada e condições do imóvel, entende-se que o valor proposto se mostra coerente e compatível com a realidade local e com os benefícios que o espaço oferece à administração pública e à comunidade escolar.


MILENE RAPOSO DE SOUZA
Mat: 14.06.3565

Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Esporte, Lazer e Turismo
Rua da Conceição, 42 – Centro – Sumidouro – RJ – CEP 28637-000 –

TEL: (22) 2531-2151

Email: smecsumidouro2009@yahoo.com.br

A Secretaria de Educação,

Segue nota de Pré Empenho atualizada conforme solicitado para formalização de contrato, ressalto que a dotação informada refere-se apenas a disponibilidade orçamentária para o referido ano de 2025, o restante do valor será empenhado na LOA 2026, sendo assim, o contrato deve ser feito com o valor global. Após Autorizo do Prefeito e formalização do Contrato com devido registro no Portal eTCerj, volte para confecção de Nota de Empenho.

Xênia Silva de Oliveira Rodrigues
Téc em Contabilidade
CRC-RJ 108033/O-2
Matr 11.04.3189

01/07/2025

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
 PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
 RIO DE JANEIRO
 32.165.706/0001-08

NOTA DE ANULAÇÃO DE PRÉ EMPENHO 39/2025

Exercício : 2025 Pré Emp : 90/2025 Data : 01/07/2025 Processo : 1661/2025 Ano Processo : 2025 Ficha : 366 Valor : 37.200,00

AUTORIZO QUE SEJA ANULADO O PRÉ EMPENHO DE Nº 90/2025

Orgão : 2 - PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
 Unidade Orçamentária : 1701 - SEC. EDUCAÇÃO - EDUCAÇÃO, CULTURA, ESPORTE E LAZER
 Função : 04 - ADMINISTRAÇÃO
 Subfunção : 122 - ADMINISTRAÇÃO GERAL
 Programa : 0019 - MODERNIZAÇÃO E OTIMIZAÇÃO DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO
 Projeto/Atividade : 2.054 - MANUTENÇÃO E OPERACIONALIZAÇÃO DO SETOR ADMINISTRATIVO EDUCAÇÃO
 Elemento de Despesa : 33903600000 - OUTROS SERVICOS DE TERCEIROS - PESSOA FÍSICA
 Fonte de Recurso : 150000000000 - RECURSOS NÃO VINCULADOS DE IMPOSTOS E TRANSFERÊNCIAS DE IMPOSTOS

Histórico : NOVA SOLICITAÇÃO DE VALOR

Saldo Anterior Pré Empenho :	37.200,00
Valor da Anulação :	37.200,00
Saldo Atual Pré Empenho :	0,00

Local/Data/Assinatura

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO , 1 de julho de 2025

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
 PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
 RIO DE JANEIRO
 32.165.706/0001-08

NOTA DE PRÉ EMPENHO 105/2025

Determinado o Pré Empenho da forma abaixo

Exercício : 2025

Valor : 40.920,00

Ficha : 366

Data Ref : 01/07/2025

Data : 01/07/2025

Órgão : 2 - PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
 Unidade Orçamentária : 1701 - SEC. EDUCAÇÃO - EDUCAÇÃO, CULTURA, ESPORTE E LAZER
 Função : 04 - ADMINISTRAÇÃO
 SubFunção : 122 - ADMINISTRAÇÃO GERAL
 Programa : 0019 - MODERNIZAÇÃO E OTIMIZAÇÃO DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO
 Projeto/Atividade : 2.054 - MANUTENÇÃO E OPERACIONALIZAÇÃO DO SETOR ADMINISTRATIVO EDUCAÇÃO
 Elemento de Despesa : 33903600000 - OUTROS SERVICOS DE TERCEIROS - PESSOA FÍSICA
 Fonte de Recurso : 1500000000000 - RECURSOS NÃO VINCULADOS DE IMPOSTOS E TRANSFERÊNCIAS DE IMPOSTOS

Favorecido : TONY PEREIRA FERNANDES

CNPJ/CPF : 124.440.377-66

Bairro :

Cidade :

Endereço :

UF :

Histórico : LOCAÇÃO DE IMÓVEL P/ FUNCIONAMENTO DA SEDE DA SEC. DE EDUCAÇÃO VLR MENSAL 3.630,00 E LOJA P/ ALMOXARIFADO DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO VLR MENSAL 1.485,00. VLR TOTAL MENSAL 4.650,00. VIGENTE DE 01/05/2025 A 01/06/2026

Saldo Anterior Ficha	41.080,36	Valor Pré Empenho	40.920,00	Saldo Disponível	160,36
----------------------	-----------	-------------------	-----------	------------------	--------

(Quarenta Mil, Novecentos e Vinte Reais)

Nº Requisição : 105/2025

Ano Processo : 2025

Nº Processo : 1661/2024


Modalidade : Inexigibilidade

Objeto :

Subelemento : 33903616000 - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

Local/Data/Assinatura

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO , 1 de julho de 2025

 Recibo de Entrega do Ato Jurídico ao TCE-RJ
Orgão: PREFEITURA SUMIDOURO


Ato Enviado desde 08/07/2025 16:00. A operação de inserção de dados do Ato Jurídico foi registrada sob o Protocolo n.º 479151-0/2025. Operação realizada pelo usuário: 089.614.216-70

Ato:	Contrato
Número do Ato:	005/CLI-ED/2025
Processo Administrativo:	1661/2025
Identificador:	450723
Objeto:	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA SEDE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, CULTURA, ESPORTE, LAZER E TURISMO.

Documentos contidos neste Envio

Nome	Tipo de Documento	Ato
Sumidouro _ DIOENET _ PLENUS SISTEMAS _ Diários Eletrônicos - Edição_1395_N_5_6_ED_assinado_07072025114443.pdf	Documento do Ato(PDF)	Principal
CONTRATO_DE_LOCACAO_N_05_CLI_GABINETE_2025_TONY_BRENDA_assinado_07072025114434.pdf	Documento do Ato(PDF)	Principal

08/07/2025 15:59


Recibo de Entrega do Ato Jurídico ao TCE-RJ
Orgão: PREFEITURA SUMIDOURO

Ato Enviado desde 08/07/2025 13:16. A operação de inserção de dados do Ato Jurídico foi registrada sob o Protocolo n.º 478951-1/2025. Operação realizada pelo usuário: 089.614.216-70

Ato:	Inexigibilidade
Processo Administrativo:	1661/2025/5
Identificador:	1377509
Objeto:	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA SEDE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, CULTURA, ESPORTE, LAZER E TURISMO.

Documentos contidos neste Envio

	Tipo de Documento	Ato
me		
EXIGIBILIDADE_N_5_6_ED_assinado_07072025114440.pdf	Documento do Ato(PDF)	Principal

08/07/2025 13:14



Estado do Rio de Janeiro Prefeitura Municipal de Sumidouro

Rua Alfredo Chaves, nº 39, centro, Sumidouro-RJ - Cep.: 28.637-000 Tel: (0xx22) 2531-1128

Expediente de Inexigibilidade de Licitação

Processo nº 1661/2025
Partes: Fundo Municipal de Educação e Tony Pereira Fernandes e Brenda Gomes de Carvalho.
Objeto: Contrato de Locação de Imóvel nº005/CLI-EDUCAÇÃO/2025
Prazo: 01/05/2025 e término em 01/05/2026
Valor Mensal: R\$3.630,00 (três mil e seiscentos e trinta reais)
Valor Global: R\$43.560,00 (quarenta e três mil e quinhentos e sessenta reais)
Fundamento Legal: Inciso V, § 5º, do artigo 74 da Lei 14.133/2021
Ordenador da Despesa: Milene Raposo de Souza
Ratificador: Milene Raposo de Souza

Sumidouro, 01 de maio de 2025.

Milene Raposo de Souza
Secretária Municipal de Educação, Cultura, Esporte, Lazer e Turismo

Omitido em 29/05/2025

Expediente de Inexigibilidade de Licitação

Processo nº 1661/2025
Partes: Fundo Municipal de Educação e Tony Pereira Fernandes e Brenda Gomes de Carvalho.
Objeto: Contrato de Locação de Imóvel nº006/CLI-EDUCAÇÃO/2025
Prazo: 01/05/2025 e término em 01/05/2026
Valor Mensal: R\$1.485,00 (um mil e quatrocentos e oitenta e cinco reais)
Valor Global: R\$17.820,00 (dezesete mil e oitocentos e vinte reais)
Fundamento Legal: Inciso V, § 5º, do artigo 74 da Lei 14.133/2021
Ordenador da Despesa: Milene Raposo de Souza
Ratificador: Milene Raposo de Souza

Sumidouro, 01 de maio de 2025.

Milene Raposo de Souza
Secretária Municipal de Educação, Cultura, Esporte, Lazer e Turismo

Omitido em 29/06/2025



Estado do Rio de Janeiro Prefeitura Municipal de Sumidouro

EXTRATO DE INSTRUMENTO CONTRATUAL DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL MUNICÍPIO DE SUMIDOURO Contrato Nº 005/CLI-EDUCAÇÃO/2025

Partes: Município de Sumidouro através do Fundo Municipal de Educação e Tony Pereira Fernandes e Brenda Gomes de Carvalho.

Objeto: Contrato de Locação de Imóvel Situado na Rua da Conceição, nº42, apartamento 01, Centro, Sumidouro/RJ, para funcionamento da Sede da Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Esporte, Lazer e Turismo, para atender a necessidade temporária de excepcional interesse público existente na Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Esporte, Lazer e Turismo.

Prazo: 01/05/2025 e término em 01/05/2026.

Valor Mensal: R\$ 3.630,00 (três mil e seiscentos e trinta reais) reajustáveis anualmente pelo IPCA.

Valor Global referente a 12 (doze) meses: R\$ 43.560,00 (quarenta e três mil e quinhentos e sessenta reais)

Fundamento: Inciso V, § 5º, do artigo 74 da Lei 14.133/2021 e Processo administrativo nº 1661/2025.

Dotação Orçamentária: 1701.0412200192.054.33903600000-150000000000 (Omitido em 29/05/2025)

EXTRATO DE INSTRUMENTO CONTRATUAL DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL MUNICÍPIO DE SUMIDOURO Contrato Nº 006/CLI-EDUCAÇÃO/2025

Partes: Município de Sumidouro através do Fundo Municipal de Educação e Tony Pereira Fernandes e Brenda Gomes de Carvalho.

Objeto: Contrato de Locação de Imóvel Situado na Rua da Conceição, nº42, Loja 1, Centro, Sumidouro/RJ, para funcionamento do Almoxarifado da Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Esporte, Lazer e Turismo, para atender a necessidade temporária de excepcional interesse público existente na Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Esporte, Lazer e Turismo.

Prazo: 01/05/2025 e término em 01/05/2026.

Valor Mensal: R\$ 1.485,00 (um mil e quatrocentos e oitenta e cinco reais) reajustáveis anualmente pelo IPCA.

Valor Global referente a 12 (doze) meses: R\$ 17.820,00 (dezesete mil e oitocentos e vinte reais)

Fundamento: Inciso V, § 5º, do artigo 74 da Lei 14.133/2021 e Processo administrativo nº 1661/2025.

Dotação Orçamentária: 1701.0412200192.054.33903600000-150000000000 (Omitido em 29/05/2025)



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDO

Protocolo 0257 em 13 de Janeiro de 2025.

Secretaria Municipal de Educação, Cultura,
Esporte, Lazer e Turismo.

URGENTE

DATA	DESTINO
15/01/25	Gabinete
21/01/25	SJA
05/02/25	SJ de Educação
10/04/25	Controle Interno
11/04/25	Procuradoria
15/04/25	Contabilidade de
	S.M. de Educação
23/07/25	S.M. de Obras
28/07/25	S.M. de Educação
14/08/25	S.M. de Obras
	SJ de Educação
	SJ de Obras
29/08/25	SJ de Educação
02/09/25	Procuradoria
17/09/25	SMECENT
	Contabilidade de
23/09/25	Gabinete
29/09/25	SJ de Educação
2/10/25	Contabilidade de
03/10/25	SJ de Educação
20/10/25	Contabilidade de

Waldemar Rocha de Freitas
Coordenador do Departamento
de Protocolo e Expediente
Matrícula: 04.03

SERVIDOR RESPONSÁVEL

ARQUIVE-SE
EM _____



PREFEITURA
SUMIDOURO
CIDADE PARAÍSO

SECRETARIA
MUNICIPAL
EDUCAÇÃO

AO GABINETE DA PREFEITURA

OFÍCIO 003/2025/SMEC

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
PROCESSO 0257 / 25
RUBRICA CA FL. 02

Sumidouro, 14 de janeiro de
2025.

Cumprimentando-os cordialmente, devido à alta demanda no número de matrículas nas Creches Municipal Dona Mariana e Municipal Campinas, após reunião entre a Secretária que vos escreve e a Sra. Diretora Rosilene Knust da Roza, mat: 07.06.2741 e 12.06.3254, venho solicitar que os novos espaços sejam providenciados, a fim de comportar todos os matriculados, tendo em vista os espaços atuais não estarem atendendo as necessidades das comunidades.

MILENE RAPOSO DE SOUZA
Mat: 14.06.3565

Secretária Municipal de Educação, Cultura, Esporte, Lazer e Turismo

Rua Alcina Ponciano, 21 – Centro – Sumidouro – RJ - CEP 28637-000 –
TEL: (22) 2531-2151
Email: smecsumidouro2009@yahoo.com.br



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Sumidouro
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

De: Secretaria Municipal de Administração
Para: Secretaria Municipal de Administração
Ilma. Sra. Secretária de Educação,

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
PROCESSO 257/25
PUBRICA FLS. 03

Cumprimentando o cordialmente e respeitosamente sirvo-me da presente, para ciência desta Secretaria quanto ao caso no presente processo administrativo.

Esta Secretaria de Administração entende ser de extrema necessidade a adequação do local e/ou contratação de um espaço que possa abrigar a Creche Municipal de Dona Mariana, devendo se possível fazer busca de local adequado que atenda as normas legais do que se é solicitado de forma urgente, visto o curto prazo que temos ao início do ano letivo.

Foi tratado pela Diretora junto à Secretária de Educação sobre o tema no qual é de suma importância, uma vez que se faz direito garantido que os pais possam estar deixando seus filhos nas creches com dignidade, segurança e zelo. Havendo a real demanda no número de matriculados como atestado pela Senhora Secretária de Educação, não vejo outra alternativa a não ser a locação imediata para atendimento da população desta localidade.

Opino pelo pronto atendimento do narrado pela Secretaria, no entanto para justificativa do processo e resguardar os gestores públicos como a administração, solicito que seja anexado os comprovantes de números de matriculados do ano anterior (2024) para o atual letivo (2025) até o presente momento, evidenciando e justificando a necessidade.

Solicito que após a escolha do local mais adequado, considerando o princípio da razoabilidade, economicidade e eficiência, que seja destacado e elaborado em ETP, TR e DFD para locação de imóvel por meio de inexigibilidade nos termos das leis dos contratos públicos.

Sendo o que se apresenta para o momento, aproveito a oportunidade para reiterar protestos de estima e respeito.


Sumidouro, 04 de fevereiro de 2025.

Lucas Ramos Ribeiro
Secretário Municipal de Administração



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: Secretaria Municipal de Educação (Creche Municipal de Dona Mariana)
PROPRIETÁRIO: Joilmo Ferreira de Almeida, CPF nº 005.705.127-51 e Aline da Silva Corguinha de Almeida, CPF nº 026.328.357-71.

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O presente laudo tem como objetivo o estabelecimento do valor de aluguel de imóvel para uso da Creche Municipal de Dona Mariana.

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM:

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
PROCESSO 257/25
MUNICIPAL FLS. 04

1. ENDEREÇO:

Rua Silvino Ribeiro, s/nº, Distrito de Dona Mariana - Sumidouro - RJ.

2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

O imóvel se localiza no centro da área urbana do distrito de Dona Mariana, dotada de infraestruturas necessárias (água potável, drenagem de águas pluviais, esgoto sanitário, energia elétrica, iluminação e telefonia), serviços públicos urbanos e comunitários (pavimentação, coleta de lixo, iluminação pública, transporte coletivo). O entorno do imóvel é de uso misto, com residências e pequenos comércios locais.

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de salão originalmente construído para o uso de confecção, com um pavimento. O imóvel se apresenta em bom estado de conservação, com suas instalações elétricas e hidrossanitárias funcionando adequadamente. A área construída do imóvel é composta por salão, escritório e banheiro. Todos os ambientes, com exceção do banheiro, possuem ventilação natural adequada. O imóvel possui um total de aproximadamente 307,00m² (trezentos e sete metros quadrados) de área útil construída. Além dessa área, há um pátio externo frontal, que poderá ser utilizado como área de recreação.

MUNIC. DE SUMIDOURO
Diego de Sales Abreu Curty
Arquiteto e Urbanista
Reg. 11.05.1200 - CAU nº A69635-0



LAUDO DE AVALIAÇÃO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
PROCESSO 257/25
MUNICÍPIO 03 FLS. 03

4. CONDICIONANTES PARA USO DO IMÓVEL:

Há a necessidade de uma repintura geral no imóvel, para renovação dos ambientes.

O banheiro existente (que será destinado a funcionários) precisa de uma reforma geral, principalmente para melhoria da porta de acesso, equipamentos hidráulicos e para garantir um sistema de ventilação mecânica, já que não possui ventilação natural.

Será necessária a construção de novo banheiro, dotado de acessibilidade e adequado para o uso de crianças. O proprietário deverá seguir as orientações que serão determinadas em anteprojeto pelo Corpo Técnico da Prefeitura Municipal.

Quanto ao pátio externo, se faz necessária uma delimitação desse espaço por parte do proprietário, com muro e/ou grade, para separá-lo do acesso à parte dos fundos do imóvel, que não é objeto da locação. Também é necessária a execução de novo portão frontal entre o pátio e a rua, para acesso a pessoas.

Como o imóvel ainda não está regularizado junto à Prefeitura Municipal, o proprietário deverá, em um prazo de seis meses a partir da formalização do contrato de aluguel, providenciar com a devida regularização cadastral de seu imóvel, apresentando seu projeto para aprovação.

5. MÉTODO DE AVALIAÇÃO:

Conforme vistoria no local, utilizamos como metodologia para estimar o valor do imóvel a partir das seguintes características de acordo com as Normas ABNT, NBR 14653-1 (abril/2001) referente Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 (junho/2004) - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos:

- Valor de mercado de imóveis na localidade de Dona Mariana, no município de Sumidouro - RJ;
- Localização do imóvel em relação a demais fornecedores de produtos e serviços;
- Estado de conservação e características do imóvel;
- Serviços de infraestrutura, públicos e comunitários onde está localizado o imóvel;
- Documentação dos proprietários e do imóvel;
- A escassez de bens similares e adequados, disponíveis nas imediações;

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
Diego de Salles Abreu Curly
Arquiteto e Urbanista
Mét. 11.05.2200 - CAU nº A69836-9



LAUDO DE AVALIAÇÃO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
PROCESSO 257125
FLS. 06

CONSIDERAÇÕES FINAIS:

1. Em pesquisa realizada na localidade, e de acordo com a metodologia mencionada anteriormente, concluímos em adotar o valor mensal do aluguel em **R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais)**, levando em consideração a posição estratégica do imóvel em relação à utilização proposta, em função da proximidade com a área urbana do distrito, e sua facilidade de acesso.
2. Cabe salientar que o aluguel do imóvel está condicionado com a correção das pendências apontadas no item 4. do presente Laudo de Avaliação. Demais adequações internas que se fizerem necessárias para o uso da creche serão executadas pela Prefeitura Municipal.

Sumidouro, 10 de fevereiro de 2025.
Comissão de Avaliação:

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
Diego de Salles Abreu Curty
Arquiteto e Urbanista
Mat. 11.05.3200 - CAU A° A69836-9


Diego de Salles Abreu Curty

Arquiteto e Urbanista - Mat. 11.05.3200


Mayck Monteiro Miguel

Fiscal de Tributos - Mat. 12.04.3342



DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA – DFD

INTRODUÇÃO

De acordo com o inciso IV do art. 2º do Decreto nº 10.947, de 25 de janeiro de 2022, o Documento de Formalização de Demanda (DFD) é o documento que fundamenta o plano de contratações anual, em que a área requisitante evidencia e detalha a necessidade de contratação. Adicionalmente, o art. 8º do Decreto nº 10.947, de 2022 e § 1º do art. 10 da Instrução Normativa SGD/ME nº 94, de 23 de dezembro de 2022, especificam as informações mínimas requeridas ao preenchimento do DFD no Sistema de Planejamento e Gerenciamento de Contratações (PGC), as quais serão detalhadas nos tópicos a seguir.

PREENCHIMENTO PELA ÁREA REQUISITANTE

1- INFORMAÇÕES GERAIS

1.1- Data prevista para conclusão do processo

Inicialmente, verificou-se, junto ao Dpto. de Licitações do Município, não existir contratações bem como Registro de preços vigentes para o referido objeto. Trata-se de aluguel de imóvel para funcionamento da creche municipal de Dona Mariana. Objetiva-se que o processo realize a contratação o mais breve possível.

1.2- Descrição sucinta do objeto

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDIAR A CRECHE MUNICIPAL DE DONA MARIANA

1.3- Grau de prioridade da compra ou da contratação

Trata-se de contratação de **prioridade Alta**, tendo em vista que é um processo de natureza contínua do serviço.

2- JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O município de sumidouro não possui na localidade de Dona Mariana um espaço ou imóvel próprio que sustente e possa funcionar a creche municipal de Dona Mariana, entendido como serviço de natureza contínua. O novo espaço irá atender somente a creche que conta com um bom espaço para atender mais salas, devido a demanda crescente de alunos, uma cozinha maior e arejada, pátio grande para área de recreação dos alunos, como diversos banheiros, entre outros. Também, podemos considerar que é um espaço próximo do centro da região, visto que o imóvel precisa atender aos alunos, então necessita estar em local estratégico e fácil acesso. O espaço para o qual irá a creche atende melhor as expectativas em suas adequações que as anteriores, como estrutura, por se tratar de um prédio novo e recém reformado.

3- MATERIAIS/SERVIÇOS

ITEM	DESCRIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	Valor Unitário	Período/M	Total Estimado

Carapós



				ês	
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDIAR A CRECHE MUNICIPAL DE DONA MARIANA	UNID	1	R\$ 4.400,00	R\$ 52.800,00

4- IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA REQUISITANTE E RESPONSÁVEIS

Área Requirante:

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

Responsável(eis) pela demanda:

Milene Raposo de Souza.

CPF:

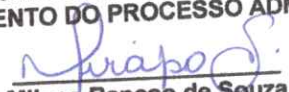
093.823.487-25

Cargo/Função:

Secretária M. Educação, Cultura, Esporte, Lazer e turismo.

Autoridade Competente

Ratifico o Documento de Formalização da Demanda, nos termos da Lei Federal nº 14.133/21, bem como autorizo O
PROSSEGUIMENTO DO PROCESSO ADMINISTRATIVO.


Milene Raposo de Souza

Secretária Municipal de Educação, Cultura, Esporte, Lazer e Turismo.
Mat: 14.06.3565



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

O Estudo Técnico Preliminar – ETP é o documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação, que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução. Ele serve de base ao Termo de Referência a ser elaborado, caso se conclua pela viabilidade da contratação.

O ETP tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento de demanda registrada no Documento de Formalização da Demanda – DFD, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar a tomada de decisão e o prosseguimento do respectivo processo de contratação.

Referência: Inciso XI, do art. 2º e art. 11 da IN SGD/ME nº 94/2022.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

- 1.1. Este Estudo Técnico Preliminar visa alugar o imóvel localizado em Rua Silvino Ribeiro, s/nº, Distrito de Dona Mariana, Sumidouro – RJ.
- 1.2. A Secretaria Municipal de Educação identificou um aumento significativo de matrículas dos alunos, sendo que ao longo do ano podemos atender uma demanda de matrículas não realizadas ou transferências.
- 1.3. Entende-se que esse serviço é de natureza contínua, visto que, é o funcionamento da Creche na região de Dona Mariana oferecido pelo município e está ocorrendo a transição de um imóvel para outro, afim de atender com maior qualidade os alunos.
- 1.4. Por esse motivo, devido ao processo legal, realiza-se uma nova contratação para esse aluguel, afim de iniciar as reformas para atender a uma creche.
- 1.5. Entende-se que em parte de aluguel o que rege o contrato é a lei do inquilinato, Lei nº 8245/91, visto que todo o processo de prazo, prorrogação de contrato ou até mesmo pagamento de multa de contrato por sair antes do tempo previsto, como quaisquer outras questões que surgirem, a fim de dirimir conflito, regido por legislação anterior citada.
- 1.6. A justificativa ainda, é que a Secretaria Municipal de Educação de Sumidouro, não disponibiliza de imóvel próprio para a instalação mencionada, conforme o requisito do inciso "II" do §5º do Artigo 74 da lei 14.133/2021.
- 1.7. Ressalta ainda que o imóvel atende a uma acomodação para o atendimento relacionadas ao espaço físico, dentro do padrão aceitável as normas da ABNT. O imóvel locado deve atender aos requisitos mínimos de localização e adequação para o bom funcionamento local de fácil acesso.
- 1.8. O imóvel está localizado no centro da área urbana do distrito de Dona Mariana, com todas as infraestruturas necessárias como água potável, drenagem de águas pluviais, esgoto, energia elétrica, etc., bem como, serviços públicos urbanos e comunitários como pavimentação, coleta de lixo, iluminação pública, dentre outros.
- 1.9. O imóvel consta com um pavimento em bom estado, com funcionamento elétrico e hidrossanitário funcionando em perfeito estado. O imóvel possui salão, copa, cozinha, banheiros e depósito com um total de 356 m² de área construída. O imóvel possui uma boa área de ventilação natural e adequada.

2. DA CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

- 2.1. A contratação pretendida não está prevista no Plano de Contratações Anual do Município, uma vez que o Município não possui PCA para o ano de 2025.

3. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- 3.1. A contratação será realizada por meio de inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021.
- 3.2. Foi identificado pela nova gestão da Secretaria Municipal de Educação um novo espaço para atender a Creche Municipal de Dona Mariana. Desse modo, necessita de uma área construída maior que atenda o aumento da demanda de alunos matriculados.

[Handwritten signature]



3.3. A localização do imóvel ser em área central da região de Dona Mariana, com fácil acesso de transporte públicos e vias principais, facilitando o deslocamento de funcionários e do público.

3.4. Ter infraestrutura básica com água potável, drenagem de áreas pluviais, esgoto sanitário, energia elétrica, bem como as instalações elétricas e hidrossanitárias estar em perfeito funcionamento.

3.5. A contratada deverá:

3.5.1. Apresentar documento de identificação e CPF do proprietário e do seu cônjuge.

3.5.2. Apresentar prova de regularidade fiscal com o fisco Municipal.

3.5.3. Apresentar registro do imóvel.

3.5.4. Apresentar comprovante de residência.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

4.1. Quantidade prevista conforme necessidade da contratação:

ITEM	DESCRIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	Período/ Mês
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDIAR A CRECHE MUNICIPAL DE DONA MARIANA	UNID	1	12

5. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO

5.1. O levantamento de mercado envolveu análise detalhada das alternativas disponíveis para atender as necessidades de suportar uma creche, conforme solicitação da Secretaria Municipal de Educação.

5.1.1. Construção de uma creche: Avaliada como inviável devido ao alto custo inicial, complexidade do projeto e longo prazo de execução, não sendo uma solução prática e imediata.

5.1.2. Utilizar imóveis públicos: A análise indicou que não há imóveis públicos disponíveis que atendam aos requisitos de espaço, infraestrutura e localização necessária.

5.1.3. Locação de imóvel: é identificada como a solução mais viável, oferecendo menor custo inicial, flexibilização contratual e rápida implementação.

5.2. O imóvel específico possui localização central, área mínima necessária, infraestrutura adequada e conformidade com as normas de segurança e acessibilidade.

5.3. A inexistência de alternativas viáveis no mercado justifica a contratação por inexigibilidade de licitação, conforme previsto na legislação vigente, uma vez que a escolha está restrita a um único fornecedor capaz de atender plenamente a necessidade da Secretaria.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

6.1. O valor total estimado para a referida contratação, perfaz o montante de R\$ 54.000,00 para o período de 12 meses, conforme pormenorizado abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	Valor Unitário	Período/Mês	Total Estimado
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDIAR A CRECHE MUNICIPAL DE DONA MARIANA	UNID	1	R\$ 4.400,00	12	R\$ 52.800,00

6.2. A estimativa do aluguel foi baseada no Laudo de Avaliação, no qual estimou a despesa com o aluguel em R\$ 4.400,00 mensais, contudo a luz e água não tem como mensurar, pois varia do consumo mensalmente.

6.3. O imóvel contém área construída de 307m² como demonstra o Laudo de Avaliação, está localizado na Rua Silvino Ribeiro, s/nº, Sumidouro - RJ e o valor mensurado foi estimado em cima do metro quadrado, condições do imóvel, dentre outros fatores que contam no laudo.

[Handwritten signature]



7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

7.1. A solução é bem simples, trata de aluguel de imóvel que atende aos requisitos definidos, com prestação do serviço de natureza contínua, não ocasionando interrupção ou eficiência das operações.

7.2. A escolha do imóvel deve-se à localização estratégica, que facilita o acesso das crianças e das famílias, contribuindo para a frequência e o envolvimento dos alunos na escola. O imóvel oferece uma estrutura adequada para a realização das atividades educacionais, incluindo salas de aula, áreas de recreação e instalações administrativa.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO DA CONTRATAÇÃO

8.1. Não há que se falar em parcelamento nesse tipo de serviço, pois é necessário que seja fornecido pelo dono do imóvel, por tratar de aluguel e o prestação do serviço nesse ambiente, usufruindo do bem.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS

9.1. Com a presente contratação, o Município de Sumidouro espera alcançar os seguintes resultados:

9.1.1. Continuidade da Oferta de Educação Infantil: Garantir que as crianças da região continuem tendo acesso à educação infantil de qualidade, contribuindo para o seu desenvolvimento integral.

9.1.2. Ambiente Adequado para o Aprendizado: Proporcionar um ambiente seguro, confortável e adequado para a realização das atividades educacionais, favorecendo o aprendizado e o bem-estar das crianças.

9.1.3. Manutenção da Coerência Pedagógica: Assegurar a continuidade do trabalho pedagógico desenvolvido pela equipe da escola, mantendo a qualidade e a eficácia do ensino oferecido.

9.1.4. Integração com a Comunidade: Promover a integração da escola com a comunidade local, facilitando o acesso das famílias à instituição e fortalecendo os vínculos entre a escola, os alunos e a comunidade.

9.1.5. Garantia da Igualdade de Oportunidades: Contribuir para a promoção da igualdade de oportunidades educacionais, assegurando que todas as crianças tenham acesso a uma educação de qualidade, independentemente de sua condição socioeconômica.

9.1.6. Eficiência na Utilização de Recursos: Utilizar de forma eficiente os recursos públicos, garantindo que a locação do imóvel seja realizada de acordo com os princípios da legalidade, moralidade e eficiência.

9.1.7. Esses resultados visam atender às necessidades da comunidade escolar e da população local, contribuindo para a melhoria da qualidade da educação oferecida e para o desenvolvimento social e educacional da região.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

10.1. Para essa finalidade foi realizada a vistoria do local, e verificou-se que não há mais nenhuma providência a ser adotada pela Administração previamente à celebração do Contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual. Assim, este Estudo Técnico Preliminar considera que todas as medidas necessárias foram tomadas, e não há mais ações a serem realizadas antes da formalização do contrato, conforme estabelecido no inciso X, § 1º, do artigo 18, da Lei nº 14.133/2021.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

11.1. Não se faz necessária a realização de contratações correlatas e/ou interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.

12. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

12.1. Esta equipe de planejamento declara viável esta contratação, tendo em vista a obrigação legal imposta pela Lei 14.133/21, bem como por se tratar de serviço oferecido por diversas empresas no mercado, permitindo a obtenção de um preço razoável.

13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

13.1. A atividade que envolve eventos podem ser observados diversos impactos ambientais, dentre eles:

1. - Consumo de energia: A unidade escolar utilizará energia para seu funcionamento.

Handwritten signature: D. S. Araújo S.



2. - Geração de resíduos: Por se tratar de uma creche haverá de uso de papel, dentre outros materiais didáticos, além de higiene pessoal.
3. - Utilização de recursos hídricos: Consumo de água para limpeza de locais e uso por servidores e alunos.
4. Existem várias medidas que podem ser tomadas para mitigar os impactos ambientais, incluindo:
5. - Medida mitigadora: Implantar programas eficazes de coleta seletiva, reciclagem e disposição adequada de resíduos, além de priorizar materiais recicláveis ou biodegradáveis, como também realizar o descarte correto do lixo.
6. Medida mitigadora: Implementar mecanismos de consumo consciente de água, reutilizar água não potável quando possível e evitar o desperdício.
7. Medida mitigadora: Implementar mecanismos de uso consciente de energia elétrica, evitando o desperdício.

13.2. Essas medidas estão alinhadas com o artigo 11, inciso IV da Lei 14.133, que enfatiza a obrigatoriedade do desenvolvimento nacional sustentável como um dos princípios norteadores dos processos de licitação. Deve-se garantir que tanto a execução quanto o planejamento dos eventos realizem-se sob um regime que considere a preservação ambiental, a sustentabilidade e a responsabilidade social como vetores essenciais no processo de contratação pública.

Responsável pela elaboração do ETP

Gabriel Moura Bollorini
Assistente Administrativo
Matrícula: 24.06.5217

Autoridade Competente
Milene Raposo de Souza
Secretária Municipal de Educação, Cultura, Esporte, Lazer e
Turismo.
Mat: 14.06.3565



TERMO DE REFERÊNCIA

1. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. O objeto trata-se locação de imóvel pela SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, CULTURA, ESPORTE, LAZER E TURISMO, para sediar a Creche Municipal de Dona Mariana conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

Item	Descrição	Unid	Quant	Período/Mês
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDIAR A CRECHE DE DONA MARIANA	Unid	01	12

1.2. O imóvel encontra-se situado Na Rua Silvino Ribeiro, s/n°, Distrito de Dona Mariana, Sumidouro – RJ.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pomenorizada em Tópico específico do Estudo Técnico Preliminar e Documento de Formalização da Demanda, apêndice deste Termo de Referência.

3. VALOR TOTAL DA CONTRATAÇÃO

3.1. O valor global mensal estimado para a locação é de R\$ 4.400,00 (quatro mil e quinhentos reais), baseado na avaliação do imóvel feito pelo Engenheiro Civil da Secretaria Municipal de Obras, conforme laudo de avaliação em anexo ao processo.

3.2. **JUSTIFICATIVA DE ACEITABILIDADE DO PREÇO:** Nos termos do disposto no art. 23, paragrafo 4º da lei 14.133/2021, a estimativa do valor dar-se á pela avaliação do imóvel feita pelo Engenheiro Civil da Secretaria Municipal de Obras, levando em conta pesquisa realizada na localidade, e de acordo com a metodologia mencionada anteriormente, concluímos em adotar o valor mensal do aluguel em R\$ 4.400,00 (quatro mil e quinhentos reais), levando em consideração a escassez de imóveis que atendam a demanda solicitada.

4. DA FORMALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

4.1. As disposições contidas no presente termo de referência terão valor de contrato, constituindo direitos e obrigações tanto para o contratado quanto para o contratante.

4.2. Por ocasião da contratação, será verificada a regularidade do cadastramento e da habilitação do contratante, sendo esses procedimentos juntados ao respectivo processo.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1. A contratação será realizada por meio de inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021.

A contratada deverá:

- 5.2. Apresentar documento de identificação e CPF do proprietário e do seu cônjuge.
- 5.3. Apresentar prova de regularidade fiscal com o fisco Municipal.
- 5.4. Apresentar registro do imóvel.
- 5.5. Apresentar comprovante de residência.

6. DA VIGÊNCIA

6.1. A vigência do contrato de locação será de 12 (doze) meses, a contar da assinatura do contrato. A existência de créditos orçamentários vinculados a contratação deverá ser comprovada a cada exercício financeiro.

7. GESTÃO DO CONTRATO

[Handwritten signature]



- 7.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput).
- 7.2. Os responsáveis pela fiscalização e gestão do contrato serão os servidores:
- 7.2.1. Fiscal técnico/contrato: Lucilvanio Lima Gonçalves, Matrícula: 95.06.1138, Professor II.
- 7.2.2. Gestor do Contrato: Kelwi Silva da Costa, Matrícula: 23.06.4990, Orientador pedagógico.
- 7.2.3. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º).
- 7.2.4. O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º).
- 7.3. O contratado será obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, a suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes de sua execução ou de materiais nela empregados (Lei nº 14.133/2021, art. 119).
- 7.4. O contratado será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante (Lei nº 14.133/2021, art. 120).
- 7.5. Somente o contratado será responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, caput).
- 7.5.1 A inadimplência do contratado em relação aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais não transferirá à Administração a responsabilidade pelo seu pagamento e não poderá onerar o objeto do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, §1º).
- 7.6. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim (IN 5/2017, art. 44, §2º).
- 7.7. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato (IN 5/2017, art. 44, 31º).
- 7.8. Antes do pagamento da nota fiscal ou da fatura, deverá ser consultada a situação da empresa junto ao SICAF.
- 7.9. Serão exigidos a Certidão Negativa de Débito (CND) relativa a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, o Certificado de Regularidade do FGTS (CRF) e a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), caso esses documentos não estejam regularizados no SICAF.

8. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

- 8.1. O pagamento deverá ser efetuado até o décimo dia útil do mês.
- 8.2. O pagamento será efetuado por meio de ordem bancária de crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo locador, ou por meio previsto na legislação vigente.
- 8.3. Para fins de liquidação, o setor competente deverá verificar se a nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente apresentado expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:
- 8.4. o prazo de validade;
- 8.5. a data da emissão;
- 8.6. os dados do contrato e do órgão contratante;
- 8.7. o período respectivo de execução do contrato;
- 8.8. o valor a pagar; e

9. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR



Forma de seleção e critério de julgamento da proposta

9.1. A locação de imóvel será selecionado por meio de inexigibilidade de licitação, com fundamento no inciso V do art. 74 da Lei n.14.133/2021, visto que o imóvel consta de boa localização, não possui imóvel público disponível e tem características que atendem ao pedido.

Habilitação jurídica

9.3. **Pessoa física:** cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;

9.4. **Empresário individual:** inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

9.5. **Microempreendedor Individual - MEI:** Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/empreendedor>;

9.6. **Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal – SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI:** inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

9.7. Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

Habilitação fiscal, social e trabalhista

9.8. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;

9.9. Prova de inscrição no Cadastro de Contribuições Estadual ou Municipal, conforme o caso, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto licitado;

9.10. Prova de regularidade com a Fazenda Federal, através da apresentação da Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, com abrangência das Contribuições Sociais previstas em lei, expedida pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional em conjunto com a Secretaria da Receita Federal, comprovando a inexistência tanto de débitos inscritos quanto de não inscritos na Dívida ativa da União, ou outra(s) equivalente(s), tal(ais) como certidão(ões) positiva(s) com efeito de negativa(s), na forma da lei;

9.11. Certificado de Regularidade de Situação perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, expedida pela Caixa Econômica Federal - CEF;

9.12. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação da Certidão Negativa (CNDT), nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, incluída pela Lei nº 12.440 de 07/07/2011.

Qualificação Técnica

9.13. Comprovação de aptidão para o fornecimento de bens similares de complexidade tecnológica e operacional equivalente ou superior com o objeto desta contratação, ou com o item pertinente, por meio da apresentação de certidões ou atestados, por pessoas jurídicas de direito público ou privado, ou regularmente emitido(s) pelo conselho profissional competente, quando for o caso.

10. DAS GARANTIAS EXIGIDAS E OFERTADAS

10.1. Não se aplica.

11. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

11.1. O custo estimado unitário e total da contratação será o constante da planilha orçamentária anexa a este documento.

11.2. Em caso de licitação para Registro de Preços, os preços registrados poderão ser alterados ou atualizados em decorrência de eventual redução dos preços praticados no mercado ou de fato que eleve o custo dos bens, das obras ou dos serviços registrados, nas seguintes situações:



- I. em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe ou em decorrência de fatos imprevisíveis ou previsíveis de consequências incalculáveis, que inviabilizem a execução da ata tal como pactuada, nos termos do disposto na alínea "d" do inciso II do caput do art. 124 da Lei nº 14.133, de 2021;
- II. em caso de criação, alteração ou extinção de quaisquer tributos ou encargos legais ou superveniência de disposições legais, com comprovada repercussão sobre os preços registrados;
- III. serão reajustados os preços registrados, respeitada a contagem da anualidade e o índice previsto para a contratação; ou
- IV. poderão ser repactuados, a pedido do interessado, conforme critérios definidos para a contratação.



12. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Municipal.

12.2. A contratação será atendida pelas seguintes dotações:

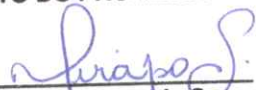
Sec. Municipal de Educação: 1701.1236500212.050-3390.36.00-15000000

12.3. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

 _____ Gestor do Contrato Kelwi Silva da Costa Orientador pedagógico MAT: 23.06.4990	 _____ Fiscal do Contrato Lucilvanio de Lima Gonçalves Professor II MAT: 95.06.1138
---	--

Autoridade Competente

Ratifico o presente termo de referência, nos termos da Lei Federal nº 14.133/21, bem como autorizo o
PROSSEGUIMENTO DO PROCESSO ADMINISTRATIVO.



Milene Raposo de Souza
Secretária Municipal de Educação, Cultura, Esporte, Lazer e Turismo.
Mat: 14.06.3565



CARTEIRA NACIONAL DE HABILITAÇÃO / DRIVER LICENSE / PERMISO DE CONDUCCIÓN

2º NOME E SOBRENOME: JOILMO FERREIRA DE ALMEIDA **HABILITAÇÃO: 22/12/1987

3ª DATA LOCAL E UF DO NASCIMENTO: 13/10/1967, NOVA FRIBURGO, RJ

4ª DATA EMISSÃO: 08/12/2022 5ª DATA VIGÊNCIA: 10/11/2027 **ACT** **D**

6ª DOC IDENTIFICADORA / DOCUMENT NUMBER: 083260065 H P RJ

4ª CPF: 005.705.127-51 5ª Nº REGISTRO: 00508812490 6ª CAT NOR: AD

NACIONALIDADE: BRASILEIRO

FILIAÇÃO: JOSE FARIA DE ALMEIDA
 RENILZA DO CARMO F DE ALMEIDA

7ª ASSINATURA DO PORTADOR



vídeo em todo o território nacional.
 2510410816

ACC	10	11	12	D	10	11	12
A		10/11/2022		D1		10/11/2022	
A1				D2			
B		10/11/2022		C1			
B1				C2			
C		10/11/2022		D3			
C1				D4			

12 OBSERVAÇÕES:
 LAI A

LOCAL: ERUAS BARBAS, RJ

ASSINADO DIGITALMENTE
 DOCUMENTO EM FORMA DE IMPRESSÃO
 350065418 15
 118 / 1080010

2510410816

RIO DE JANEIRO

QR-CODE



Documento assinado com certificado digital em conformidade com a Medida Provisória nº 2200-2/2001. Sua validade poderá ser confirmada por meio do programa Assinador Serpro.

As orientações para instalar o Assinador Serpro e realizar a validação do documento digital estão disponíveis em: <https://www.serpro.gov.br/assinador-digital>.

SERPRO / SENATRAN

MUNICÍPIO DE SUMIDURO
 PROCESSO 257/2023
 FLS 17



ENERCELSA S.A. - Companhia Saneamento de Pernambuco
 Avenida Paulista, 1000 - Recife, PE
 CEP: 51010-000 - Fone: (081) 3441-1000

1/925978-9

00000847698

PERÍODO - ANO Mar / 2025 **VENCIMENTO** 25/03/2025 **TOTAL A PAGAR** R\$ 2309,00

 **NOTA FISCAL Nº 002164811 - SÉRIE 001**
DATA EMISSÃO/APRESENTAÇÃO: 18/03/25
<https://dfe.portal.svbr.rs.gov.br/mf/consultar>

EMITIDO EM CONTINGÊNCIA
 Pendente de autorização

Encargo de Uso do Sistema de Distribuição (Ret. 17/2025 IRF 427/54)

AVISO: Permanecendo em atraso os DEBITOS ANTERIORES, já reavaliados, a suspensão do fornecimento poderá ocorrer a qualquer momento até o decurso do prazo de 90 (noventa) dias, contado da data de vencimento da fatura vencida e não paga.

ORIENTAÇÃO E INFORMAÇÃO SOBRE O USO DE DROGAS LIGUE 132

Datas de Leituras	Leitura Anterior	Leitura Atual	Nº Dias	Próxima Leitura
	17/02/25	18/03/25	29	15/04/2025

ITENS DA FATURA	Unid	Quant	Preço unit. tributos (R\$)	Valor Total (R\$)	PIS/ Cofins (R\$)	Bases Calc ICMS (R\$)	Aliq ICMS (%)	ICMS (R\$)	Tarifa unit (R\$)
CONSULTA EM kWh	kWh	1329	1,089650	1.448,16	63,49	1.448,16	24	347,55	0,780350
JANÇAMENTO E SERVIÇOS CONTRA A LUM. PÚBLICA				13,71	0,00	0,00	0	0,00	
PROCESSO DE MANTENÇÃO MULTA 01/2025				14,76	0,00	0,00	0	0,00	
PARCELAMENTO DE DEBITO QUA ATUALIZAÇÃO MONETARIAS				36,97	0,00	0,00	0	0,00	
				730,99	0,00	0,00	0	0,00	
				4,53	0,00	0,00	0	0,00	
TOTAL:				2.309,00	63,49	1.448,16		347,55	

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
 PROCESSO 2024/25
 ARRICA FLS 19

CONSUMO / kWh

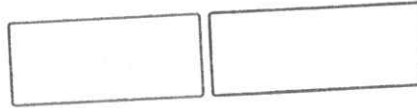
CONSUMO FATURADO	Nº DIAS FAT
Mar/24	1329
Feb/24	1029
Jan/24	981
Dez/23	1876
Nov/23	1558
Out/23	1942
Set/23	1291
Ago/23	1303
Jul/23	1341
Jun/23	1300
Ma/24	1258
Abr/24	1507
Mar/24	1329
Media	1335

*Faturamento pela mediantoria

Tributo	Base de Calc. (R\$)	Aliquota (%)	Valor (R\$)
PIS/PASEP	1.100,69	1,0292	11,32
COFINS	1.100,69	4,7407	62,17
ICMS	1.448,16	20,0000	289,63
ICMS-FCP	1.448,16	4,0000	67,92

RESERVADO AO FISCO
 Conf. art 14 do RFB/2002 e art. 6º da Lei 2.857/98 e art. 3º Lei 210/2014
 EMITIDO EM CONTINGÊNCIA
 Pendente de autorização

Medidor	Grandezas	Postos horários	Leitura Anterior	Leitura Atual	Const. Medidor	Consumo kWh
00000847698	kWh	Totál	145401	146730	1	1329



Certificado de Regularidade do FGTS - CRF

Inscrição: 28.526.724/0001-92
Razão Social: DISTRIBUIDORA DE GAS J R LTDA ME
Endereço: ROD RJ 148 2875 LOTEAMENTO / ASA SUL / SUMIDOURO / RJ / 28637-000

A Caixa Econômica Federal, no uso da atribuição que lhe confere o Art. 7, da Lei 8.036, de 11 de maio de 1990, certifica que, nesta data, a empresa acima identificada encontra-se em situação regular perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS.

O presente Certificado não servirá de prova contra cobrança de quaisquer débitos referentes a contribuições e/ou encargos devidos, decorrentes das obrigações com o FGTS.

Validade: 04/04/2025 a 03/05/2025

Certificação Número: 2025040423504961979690

Informação obtida em 08/04/2025 12:11:37

A utilização deste Certificado para os fins previstos em Lei esta condicionada a verificação de autenticidade no site da Caixa:
www.caixa.gov.br

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
PROCESSO 257/25
PUBLICA FLS 20

SERVICÓ NOTARIAL E REGISTRAL DE
SUMIDOURO
SEGUNDO OFÍCIO

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DO 2º OFÍCIO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
PROCESSO 257/25
MÚLTIPLICA 21 FLS.

TRASLADO

ESCRITURA PÚBLICA, NA FORMA ABAIXO.
LIVRO 134 - FL. 030 - ATO 011

SAIBAM quantos este público instrumento virem que aos treze de setembro do ano de dois mil e onze (2.011), nesta cidade de Sumidouro/RJ, na Sede do Serviço Notarial do 2º Ofício, na Rua João Amâncio nº 109, loja 1, esquina com o Largo Senhor dos Passos, Edifício Manoel Pimenta, Centro e perante mim Ivonei Dias Pereira, CGJ nº 94/2885, Substituto, compareceram partes entre si justas e contratadas e pelas mesmas me foi dito haver ajustado a lavratura desta escritura, escolhendo este Serviço Notarial para a elaboração do ato que abaixo se descreve: como outorgante **vendedor**, Joel Fernandes Ribeiro, RG/IPF nº 1.270.790, de 05/08/1971, CPF 458.768.517-87, brasileiro, divorciado, agricultor, residente em Dona Mariana, Terceiro Distrito deste Município; de outro lado como outorgado **comprador**, Joilmo Ferreira de Almeida, CNH nº 00508817690, de 13/12/2006, CPF 005.705.127-51, brasileiro, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, de 26/12/77, com Aline da Silva Corguinha de Almeida, CNH 529000881, de 12/02/2006, CPF 026.328.357-71, agricultor, residente em Dona Mariana, Terceiro Distrito deste Município. Os presentes identificados como os próprios, entre si e por mim, com base nos documentos apresentados em cópias reprográficas que ficam arquivadas em Cartório, do que de tudo dou fé. Ao Distribuidor será

em medida. Nota de feição para fins de documentação que contém a documentação que precedeu, relativa a partes existentes e existentes, com a sua concordância, fizes e bofetada de acordo com o conforme abaixo se declara. Pelos outorgantes, outorgados e outorgatários que são senhores e legítimos possuidores do imóvel denominado Dona Mariana, constituído de um terreno próprio, sem número, situado no lugar do mesmo nome, Terceiro Distrito deste Município, com a área de mais ou menos 1.264,00 m² (hum mil, duzentos e sessenta e quatro metros quadrados) de terras, com as seguintes medidas e confrontações: de frente para a rua que dá acesso à Escola Estadual de Dona Mariana, medindo 32,00m (trinta e dois metros); nos fundos confrontando-se com uma servidão de passagem, medindo 38,00m (trinta e oito metros); do lado direito, confrontando-se com Eraclides Lopes de Oliveira, medindo 29,00m (vinte e nove metros); e, finalmente, do lado esquerdo, confrontando-se com terras remanescentes dos vendedores, medindo 50,00 m (cinquenta metros). Imóvel havido em virtude de compra feita a Avelino José Bittencourt Neto, sua mulher e outros, consoante escritura das lavras deste Serviço Notarial, no Livro 115, fl. 164, ato 057, em 04/09/2002, re-ratificada pela escritura pública lavrada por este mesmo Serviço Notarial, no Livro nº 117, fl. 083, ato 031, em 25/11/2003, registrado neste Serviço Registral sob nº 01-2.257, fl. 140 do Livro 2-O, em 04/09/2002. Que o aludido imóvel acha-se completamente livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, públicos ou particulares, hipotecas legais ou convencionais, impostos, foro ou pensão de qualquer natureza e assim como o possui, por esta escritura e na melhor forma de direito, vende como de fato e na verdade vendido tem ao outorgado comprador Joilmo Ferreira de Almeida, pelo preço certo e ajustado de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), importância esta que confessa receber, dele outorgado, em moeda corrente deste País, que contou e achou exata, da qual dá plena, rasa geral e irrevogável quitação, cedendo e transferindo todos os direitos,

ação, domínio e posse que tem sobre referidos bens, el por un lado, e el comprador de él, por el otro, como son que se le aca en la virtud desta escritura e de la clausula contenida en ella, obligando a el a tener a presente a todo tiempo como boa, firme e valiosa e a responder e a excoção de direito quando chamado a auferia, na forma da lei, por si, seus herdeiros ou sucessores. A presente venda é feita em *carater ad corpus*, portanto as referências às dimensões do imóvel são meramente enunciativas não sendo devidos pelas partes reajustamento de preço ou complemento de área, em eventual divergência entre o descrito nesta escritura com o que de fato existe, permanecendo em vigor, em qualquer hipótese, o presente instrumento com todos os seus efeitos. A seguir pelo outorgado comprador Joilmo Ferreira de Almeida, me foi dito que aceita a presente escritura como está redigida e me apresentou os seguintes documentos: A)- Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI - Protocolo nº 990; Valor declarado R\$ 20.000,00; Valor venal R\$ 20.000,00; Imposto R\$ 400,00; Multa R\$ 40,00; Juros R\$ 4,00; Expediente R\$ 13,16; Total R\$ 457,16, calculado sobre o valor atribuído pelo Município, que foi de 2% (dois por cento) de R\$ 20.000,00, recolhido em casa bancária desta cidade, Banco 341, agencia 6119, sob autenticação mecânica nº 0041; B)- Certidão negativa de ônus reais do imóvel objeto desta escritura, expedida por este Cartório em 05/09/2011. O outorgante declara solenemente conhecer expressamente a Lei 7.433, de 18 de dezembro de 1985, regulamentada pelo Decreto Federal nº 93.240, de 09 de setembro de 1986, artigo 1º, inciso IV do parágrafo 3º, além de ter este cartório lhe dado conhecimento do seu inteiro teor. C)- Certidão negativa de interdições e tutelas, expedida em 05/09/2011, pelo Cartório do RCPN desta Comarca, em nome do outorgante; D)- Certidão negativa expedida pelo Cartório do Distribuidor desta Comarca, em nome do outorgante, alusivas a distribuições em curso relativas a ações privativas das Varas de acidentes de trabalho; varas de privativas das Varas de órfãos e sucessões; ações privativas das

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURÃO

PROCESSO

PUBLICA

207/25

23

ações de nulidade e anulação, ações penais, ações de indenização, ações de reparação judicial ou comunitária, ações de obrigação alimentar, alimentos e outros, ações penais de natureza pública, como cancelamentos de proclamações em registros de imóveis, móveis e outros, ações de falências ou concordatas, ações de inquéritos judiciais falimentares ou falências dolosas, ações propostas das varas cíveis, tais como sumaríssimas, despejos, embargos, arrestos, seqüestros de bens, buscas e apreensões, reserva de domínio, anulação ou apreensão ou substituição de títulos, consignatórias, renovatórias, execuções e outras, ações privadas de juizados especiais cíveis, selada sob nº UTG49321, de 01/08/2011; E)- Certidão negativa expedida pelo Cartório do Distribuidor desta Comarca, em nome do outorgante, alusivas a distribuições em curso relativas a Ações e execuções de fiscais promovidas pelas Fazendas Públicas Federal e Autarquias, Estadual e Autarquias e Municipal e Autarquias, selada sob nº UTG49322, de 01/08/2011; F)- Certidão negativa de distribuições de ações e execuções de natureza cível, criminal, execuções fiscais e juizados especiais, expedida pela Justiça Federal, Seção Judiciária do Rio de Janeiro, via Internet, com base na Portaria RJ/PGD/2010/00022, publicada no DOERJ de 10/03/2010, em nome do outorgante, sob nº 2011.00767554, de 26/07/2011; G)- Certidão conjunta negativa de débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pelo Ministério da Fazenda – Procuradoria Geral da Fazenda Nacional – Secretaria da Receita Federal, via Internet, com base na Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 03, de 02.05.2007, em nome do outorgante, nº 49CB.136A.C392.8832, de 24/08/2011, válida até 20/02/2012; H)- Certidão de indisponibilidade de bens, expedida pela Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em nome do outorgante, nº 0141111090857457, datada de 08/09/2011; I)- Certidão negativa expedida pelo IBAMA, via Internet, em nome do outorgante, nº 2395231, de 27/07/2011, válida por trinta dias. Declara o outorgante

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURINGO

PROCESSO

PUBLICA

FLS.

581 / 257 / 25

HE

que não é nem imais foi contribuinte obrigatório do IPTU, não é empregado. Foi emitida a Declaração de Oportuna Imobiliária (DOI) em cumprimento à Instrução Normativa SRE no. 163, de 23.12.1999 publicada no Diário Oficial da União de 28.12.1999. Enquadramento: (Tabela 7, 1, D) R\$ 476,35; Informática (Tabela 1, 9) R\$ 3,20; Biliro de Distribuição (Tabela 7, 14) R\$ 4,91; Informática (Tabela 1, 9) R\$ 3,20; DOI (Tabela 7, 14) R\$ 4,91; Informática (Tabela 1, 9) R\$ 3,20; Arquivamento R\$ 44,83; Subtotal R\$ 540,60; (Lei 3.217/99) R\$ 108,12; (Lei 4.664/05) R\$ 27,03; (Lei 111/06) R\$ 27,03; (Mútua/Acoterj) R\$ 9,63; Distribuição R\$ 2,56; (Lei 3.217/99, sobre a Distribuição) R\$ 0,51; (Lei 4.664/05) R\$ 0,12; (Lei 111/06) R\$ 0,12; Total R\$ 715,72. Os valores devidos pela Lei 3.217/99, pela Lei Estadual 590/82, pela Lei 489, pela Lei 4.664/05 e pela Lei 111/06 serão recolhidos em casas bancárias desta cidade, no prazo legal. Assim o disseram e dou fé. A pedido das partes lavrei esta escritura, a qual feita e lida em voz alta, acharam-na conforme, outorgaram, aceitaram e assinam, sendo dispensada a presença das testemunhas de conformidade com o Artigo 215, § 5o. do Código Civil Brasileiro. Eu, (a) Ivonei Dias Pereira, CGJ no. 94/2885, a digitei, subscrevo e colho as assinaturas. Joel Fernandes Ribeiro - Joilmo Ferreira de Almeida - Ivonei Dias Pereira - CGJ nº 94/2885 - Substituto - **NADA MAIS. TRASLADADA EM A MESMA DATA.** Eu, _____, Ivonei Dias Pereira, CGJ nº 94/2885, a digitei, conferi, subscrevo e assino em público e raso.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO

PROCESSO 257/25

FLS. 25

EM TESTEMUNHO _____ DA VERDADE

IVONEI DIAS PEREIRA/CGJ nº. 94/2885

SERVIÇO NOTARIAL/2º OFÍCIO/SUMIDOURO/RJ



SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DE SUMIDOURO

SEGUNDO OFÍCIO

TATIANA GOMES DA SILVA CAMPANATI, SUBSTITUTA DO PROMOTOR PÚBLICO Nº 26, OFÍCIO DE JUSTIÇA, TABELIONATO, REGISTRO DE IMÓVEIS, PÚBLICO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DA COMARCA DE SUMIDOURO, ESTADO DO RIO DE JANEIRO, ETC...

REGISTRO IMOBILIÁRIO

CERTIFICA que, o presente título, hoje apresentado, foi protocolado no Livro 1-C, fls. 118v sob nº 11.902, **MATRICULADO SOB Nº 2.964, FICHA 01, LV. 2 e REGISTRADO SOB Nº 01-2.964, FICHA 01, LV. 2**, devidamente lançado no fichário próprio, correspondente a Escritura Pública de Compra e Venda de Bens imóveis lavrada pelo Cartório do 2º Ofício em 13/09/2011, fls. 30, ato 011, do Lv. 134, do imóvel constante do referido documento, que vai por mim rubricado e abaixo descrito.

IMÓVEL: Dona Mariana, constituído de um terreno próprio, sem número, situado no lugar do mesmo nome, Terceiro Distrito deste Município, com a área de mais ou menos 1.264,00 m² (hum mil, duzentos e sessenta e quatro metros quadrados) de terras. Certidão negativa expedida pelo IBAMA, via Internet, em nome do outorgante, nº 2395231, de 27/07/2011, válida por trinta dias. Certidão de Indisponibilidade de bens expedida pela Corregedoria Geral e Justiça do Estado do Rio de Janeiro nº 0141111101412459, datadas de 14/10/2011.

VALOR: R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

TRANSMITENTE: Joel Fernandes Ribeiro, RG/IPF nº 1.270.790, de 05/08/1971, CPF 458.768.517-87, brasileiro, divorciado, agricultor, residente em Dona Mariana, Terceiro Distrito deste Município.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO

PROCESSO

MATRÍCULA

257/25

26

FLS.

ADQUIRENTE: Josiney Lourenço de Almeida - CNH nº 22.000.142-1, 13/12/2006 - CPF: 005.705.127-51 - Brasileiro - residente e domiciliado em comunidade parcial do Bons, na vigência da Lei 4.513/2007 - nº 92/2007 - com Aline da Silva Coqueiro de Almeida - CNH 52000000-1 - nº 12/02/2006, CPF 026.328.357-71, agricultor, residente em Estrada Municipal Terceiro Distrito deste Município.

ITBI nº 990: no Valor de R\$ 457,16, recolhido em casa bancária desta cidade, Banco 341, agência 6119, sob autenticação mercantíl nº 9941

Sumidouro, 14 de outubro de 2011.

Tatiana Gomes da Silva Campanati
TATIANA GOMES DA SILVA CAMPANATI - CGJ nº 94/9826
2º OFÍCIO - SUMIDOURO — RJ



CERTIDÃO PRENOTAÇÃO

Certifico que o presente título foi hoje apresentado e protocolado às fls. 257, sob nº de ordem 11963, do Livro 1-C "Protocolo". Certifico que foram os emolumentos R\$ 2,77; Informática R\$ 3,20; sub-total R\$ 5,97; 20% R\$ 1,19, 5% R\$ 0,29; 5% 0,29, Total R\$ 7,74. O referido é verdade e dou fé. Sumidouro, 14/10/2011.

Tatiana Gomes da Silva Campanati
Tatiana Gomes da Silva Campanati
Substituta
nº C. G. J. 94/9826 2º Ofício

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
PROCESSO 257/25
EMPRESA _____ FLS 27



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E CONTROLE INTERNO

www.sumidouro.rj.gov.br

Processo nº. 0257/2025

Ref.: Contratação de locação de imóvel para abrigar a Creche de Dona Mariana (novo espaço)

Trata o presente de requerimento da Secretaria Municipal de Educação solicitando a contratação do objeto relacionado e especificado nos autos, o qual foi remetido a esta Secretaria para análise.

Pois bem, passamos a analisar o pedido da secretaria.

Em regra, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, contudo, o art. 51 da Lei Federal nº 14.133/2021, ressalva os imóveis cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

Analisando o feito, este órgão entende que a contratação na forma pleiteada pela secretaria encontra respaldo no art. 74, V da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021¹ que prevê ser inexigível a licitação quando for inviável a competição para aquisição ou locação de imóvel, cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

Todavia, o § 5º do mesmo dispositivo traz uma série de requisitos a serem observados pelo Município, quais sejam:

- avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
- certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; e

¹ Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.:

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do **caput** deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Rua Alfredo Chaves, 39 - Centro - Sumidouro - RJ. CEP 28637-000- CNPJ 32.165.706/0001-08

Tele fax: (22) 2531-1128

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
PROCESSO 257/25
CURRICA FLS 28



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E CONTROLE INTERNO

www.sumidouro.rj.gov.br

- justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Assim, ainda que, hipoteticamente, exista mais de um imóvel potencialmente apto, em função de suas condições de instalação e localização a atender as necessidades da Administração, é possível sustentar a contratação direta por inexigibilidade, desde que a escolha seja justificada como a mais eficiente e adequada em função das peculiaridades a ele inerentes, tornando então necessária essa contratação, e o preço praticado compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

Marçal Justen Filho esclarece que "*será cabível a contratação direta nas hipóteses em que se evidenciar que um determinado imóvel apresenta atributos altamente diferenciados em face dos demais*"

Com efeito, esses atributos poderão se relacionar a aspectos como localização, área útil disponível, condições peculiares da construção, inclusive no que tange a questões de sustentabilidade o que, por óbvio, deve configurar a inviabilidade de competição.

Conclui-se, então, que no momento de justificar a singularidade do imóvel a ser locado, por meio de inexigibilidade de licitação, o Município deve indicar, minimamente, a **vantajosidade** da inexigibilidade da licitação, bem como a **eficiência e adequação** da contratação, em função dos **aspectos da localização do imóvel, as peculiaridades da construção e o preço compatível** com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

Portanto, a contratação com fundamento no permissivo legal indicado deriva da inviabilidade de competição em razão da singularidade do imóvel, de maneira que não resta alternativa senão a contratação direta.

Cabe registrar, no entanto que, como em qualquer contratação pública, o preço ajustado deve ser coerente com o de mercado, devendo esta adequação ser comprovada nos autos, eis que, a validade da contratação depende da razoabilidade do preço a ser desembolsado pela Administração Pública.

Assim sendo, diante das limitações de ordem técnica desta Secretaria para avaliar, **cabe à secretaria requisitante comprovar a adequação da contratação pretendida com os pressupostos para contratação com base no art. 74, V, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, devendo para tanto, fazer constar dos autos as razões da decisão.**

Rua Alfredo Chaves, 39 - Centro - Sumidouro - RJ. CEP 28637-000- CNPJ 32.165.706/0001-08
Tele fax: (22) 2531-1128

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
PROCESSO 257/25
PÚBLICA FLS 29



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E CONTROLE INTERNO

www.sumidouro.rj.gov.br

Alertamos ainda que, em se tratando de contratação direta na forma apresentada, deve a Secretaria requisitante seguir a formalidade prevista no parágrafo único do artigo 72² do mesmo diploma legal, bem como verificar a compatibilidade da proposta com os valores praticados pelo mercado.

É o que tínhamos a opinar.

Na oportunidade, orientamos a secretaria requisitante a proceder ao registro da contratação direta no SIGFIS.

Em prosseguimento, após parecer da Procuradoria Geral, o feito deve ser remetido à Contabilidade para verificação de disponibilidade orçamentária.

Após, ao Gabinete da Senhora Secretária de Educação para conhecimento e decisão final.

Sumidouro, 11 de abril de 2025.


Bruna Cristina Pinto Silva
Secretária Municipal de Planejamento
e Controle Interno
Mat.: 12.04.3290

2 Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

(...)

Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.

=====
Rua Alfredo Chaves, 39 - Centro - Sumidouro - RJ. CEP 28637-000 - CNPJ 32.165.706/0001-08
Tele fax: (22) 2531-1128

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
PROCESSO 257 / 25
MATERIAL 30 FLS.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
Procuradoria Geral do Município

www.sumidouro.rj.gov.br

Processo n. 0257/2025

Ref: Contrato de Locação de Imóvel para Abrigar a Creche Municipal de Dona Mariana

PARECER

Cuida-se de pedido de requerimento formulado pela Secretaria Municipal de Educação solicitando a formalização de contrato de locação imóvel, especificado nos autos, o qual foi remetido à Procuradoria para análise e parecer.

A Secretaria justifica a contratação devido à singularidade do bem e para que não seja paralisado nenhum serviço prestado pelo Município.

É o breve relato.

Em regra, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização de vencimentos.

No entanto, o artigo 74, inciso V, da Lei n. 14.133/2021, prevê que a contratação de imóvel poderá ser feita por inexigibilidade, quando inviável a competição e para locação de imóvel cujas características de instalação e de localização tornem necessária sua escolha.

Deve ainda haver avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis as necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos; certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto e justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, que evidenciem vantagem para ela.

Rua Alfredo Chaves, 39 - Centro - Sumidouro - RJ. CEP 28637-000 - CNPJ 32.165.706/0001-08
Tele fax: 22 - 25311128 - E-mail: juridico@sumidouro.rj.gov.br

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
PROCESSO 2025/25
MUNICIPAL FLS 31



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
Procuradoria Geral do Município

www.sumidouro.rj.gov.br

As condições que autorizaram a locação dos imóveis devem estar presentes para autorizar sua celebração pelo período mencionado, tendo-se em vista o interesse público e a continuidade dos serviços públicos.

No que se refere ao preço avençado, o mesmo deve estar de acordo com a média praticada no mercado, guardando adequação e razoabilidade de valor.

É importante ressaltar que a Administração Pública não deve contratar ou locar imóveis pertencentes a servidores ou agentes públicos em razão do disposto na lei n. 14.133/2021, *verbis*:

"Art. 14. Não poderão disputar licitação ou participar da execução de contrato, direta ou indiretamente:

IV - aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, devendo essa proibição constar expressamente do edital de licitação;

Diante das limitações técnicas desta Procuradoria, cabe à Secretaria requisitante comprovar a adequação da contratação com base no art. 74, V, da Lei n. 14.133, de 1ª de abril de 2021, devendo, para tanto, constar dos autos as razões da decisão.

Por fim, como se trata de contratação direta, deve a Secretaria requisitante seguir a formalidade prevista no parágrafo único do art. 72 do mesmo diploma legal.

Rua Alfredo Chaves, 39 - Centro - Sumidouro - RJ. CEP 28637-000 - CNPJ 32.165.706/0001-08
Tele fax: 22 - 25311128 - E-mail: juridico@sumidouro.rj.gov.br

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
PROCESSO 257/25
FLS 32



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
Procuradoria Geral do Município

www.sumidouro.rj.gov.br

À Contabilidade para verificação de disponibilidade orçamentária.

Após, à Secretária de Educação para decisão.

É o parecer, s.m.j.

Sumidouro, 14 de abril de 2025.



Danilo Melo Machado Dias

Procurador Geral

Mat. 25.01.5301

OAB-RJ 163.541

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
PROCESSO 257/25
ARRICA 33 FLS. 33



SECRETARIA MUNICIPAL EDUCAÇÃO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
PROCESSO 257 / 25
DIARRICA _____ FLS. 35

À Secretaria de Obras

Assunto: Solicitação de Reavaliação de Imóvel

Encaminhamos o presente pedido solicitando a reavaliação do imóvel em questão, tendo em vista as melhorias realizadas, as quais foram solicitadas pela Prefeitura, incluindo a construção de uma varanda.

Solicitamos que, após a devida reavaliação, sejam adotadas as medidas necessárias, incluindo a análise de possíveis perdas e danos.

Nestes termos, pede deferimento.

Atenciosamente,

Sumidouro, 23 de julho de 2025

Milene Raposo de Souza

Secretária Municipal de Educação, Cultura, Esporte, Lazer e Turismo.

Mat: 14.06.3565

Rua Alcina Ponciano, 21 – Centro – Sumidouro – RJ - CEP 28637-000 –

TEL:(22) 2531- 2151

Email: smecsumidouro2009@yahoo.com.br

A Secretaria de Educação

Solicitamos informação acerca da vigência do contrato.

05/06/2025


Xênia Silva de Oliveira Rodrigues
Téc em Contabilidade
CRC-RJ 108033/O-2
Matr 11.04.3189

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
PROCESSO 207/25
CURRICA 34 FLS



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTES E SERVIÇOS PÚBLICOS
Avenida José de Alencar, nº 1.510 - Centro - Sumidouro/RJ - CEP 28637-000
CNPJ: 32.165.706/0001-08 - Tel.: (22) 2531 2143

Sumidouro, 24 de julho de 2025.

C.I. Nº: 149/2025 – Setor Técnico/SMOTSP
Para: Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Esporte, Lazer e Turismo
Ref.: Protocolo nº 0257, de 15/01/2025.
Assunto: Pendências para Revisão do Laudo de Avaliação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
PROCESSO 257/25
FOLHA 36
MUNICÍPIO DE SUMIDOURO

À Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Esporte, Lazer e Turismo,

Considerando que o Setor Técnico da Secretaria Municipal de Obras encontra-se demasiadamente sobrecarregado e também não possui veículo a disposição, o que inviabiliza a execução de nova vistoria ao imóvel em questão (localizado em distrito longe do centro de Sumidouro);

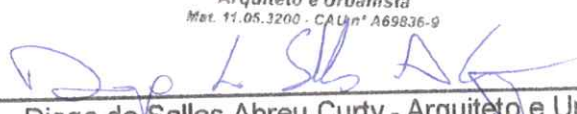
Para que seja feita a revisão no valor de aluguel avaliado, solicito que seja anexo aos presentes autos um relatório fotográfico detalhado e pormenorizado demonstrando as melhorias realizadas no local, de acordo com o projeto de adequação, com foco principalmente em:

Construção de novo banheiro infantil, com três baias para vaso sanitário, um chuveiro e duas cubas; Reforma do banheiro existente, a ser destinado para os funcionários; Construção de varanda frontal coberta, juntamente com acesso principal; Construção de muro que separa o pátio descoberto frontal de um acesso de veículos independente, que não será utilizado pela creche; e demais adequações e pequenas melhorias.

O relatório fotográfico poderá ser executado pelo proprietário do imóvel, contanto que seja um laudo detalhado e demonstre claramente as melhorias executadas.

Aproveito a oportunidade para renovar votos de elevada estima e distinta consideração.
Atenciosamente,

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
Diego de Salles Abreu Curty
Arquiteto e Urbanista
Mat. 11.05.3200 - CAU nº A69836-9


Diego de Salles Abreu Curty - Arquiteto e Urbanista
CAU nº A69836-9 - Matrícula 11.05.3200

**À SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS
AO ARQUITETO DIEGO DE SALLES ABREU CURTY**

Processo nº 0257/2025

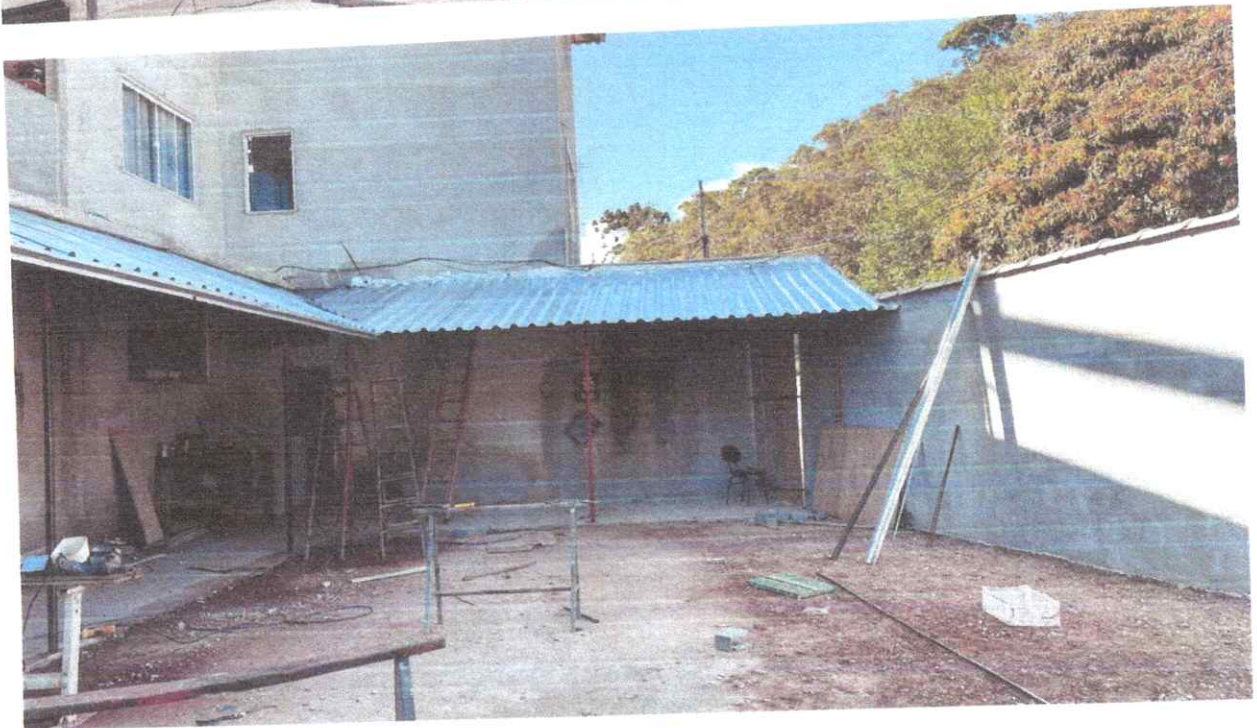
Sumidouro, 12 de agosto de 2025.

A Secretaria Municipal de Educação, no uso de suas atribuições, vem, por meio desta, anexar o relatório fotográfico demonstrando as melhorias realizadas no imóvel, conforme requerido pelo arquiteto responsável.



MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
PROCESSO 0257 125
FOLHA 9 DE 37

Rua Alcina Ponciano, 21 – Centro – Sumidouro – RJ - CEP 28637-000 –
TEL: (22) 2531-2151
Email: smecsumidouro2009@yahoo.com.br



Varanda frontal coberta com acesso principal

Muro que separa o pátio descoberto frontal

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
PROCESSO 0257 / 25
MATERIAL 4A FLS. 38

Rua Alcina Ponciano, 21 – Centro – Sumidouro – RJ - CEP 28637-000 –

TEL:(22) 2531- 2151

Email: smecsumidouro2009@yahoo.com.br



MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
PROCESSO 0257 125
JURÍDICA CA FLS 39

Rua Alcina Ponciano, 21 – Centro – Sumidouro – RJ - CEP 28637-000 –
TEL:(22) 2531- 2151
Email: smecsumidouro2009@yahoo.com.br



MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
PROCESSO 0257 125
SERIADA CA FLS 40

Novo banheiro infantil, com três baias para vaso sanitário, um chuveiro e duas cubas

Rua Alcina Ponciano, 21 – Centro – Sumidouro – RJ - CEP 28637-000 –

TEL: (22) 2531-2151

Email: smecsumidouro2009@yahoo.com.br



**SECRETARIA
MUNICIPAL
EDUCAÇÃO**

Aproveitamos a oportunidade para renovar os votos de estima e consideração,
nos colocando à disposição para mais esclarecimentos.

Atenciosamente,

MILENE RAPOSO DE SOUZA

Secretária Municipal de Educação, Cultura, Esporte, Lazer e Turismo.
Mat.: 14.06.3565

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
PROCESSO 0257 125
SUBPICO CA FLS 41

Rua Alcina Ponciano, 21 – Centro – Sumidouro – RJ - CEP 28637-000 –

TEL: (22) 2531-2151

Email: smecsumidouro2009@yahoo.com.br



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: Secretaria Municipal de Educação (Creche Municipal de Dona Mariana)
PROPRIETÁRIO: Joilmo Ferreira de Almeida, CPF nº 005.705.127-51 e Aline da Silva Corguinha de Almeida, CPF nº 026.328.357-71.

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O presente laudo tem como objetivo o estabelecimento do valor de aluguel de imóvel para uso da Creche Municipal de Dona Mariana.

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM:

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
PROCESSO 0257 125
BARRICA 9A FLS 42

1. ENDEREÇO:

Rua Silvino Ribeiro, s/nº, Distrito de Dona Mariana - Sumidouro - RJ.

2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

O imóvel se localiza no centro da área urbana do distrito de Dona Mariana, dotada de infraestruturas necessárias (água potável, drenagem de águas pluviais, esgoto sanitário, energia elétrica, iluminação e telefonia), serviços públicos urbanos e comunitários (pavimentação, coleta de lixo, iluminação pública, transporte coletivo). O entorno do imóvel é de uso misto, com residências e pequenos comércios locais.

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de salão originalmente construído para o uso de confecção, com um pavimento. O imóvel se apresenta em bom estado de conservação, com suas instalações elétricas e hidrossanitárias funcionando adequadamente. A área construída do imóvel é composta por varanda frontal coberta, salão, escritório, banheiro coletivo e banheiro para funcionários. Todos os ambientes possuem ventilação adequada. O imóvel possui um total de aproximadamente **378,00m²** (trezentos e setenta e oito metros quadrados) de área útil construída. Além dessa área, há um pátio externo frontal, que poderá ser utilizado como área de recreação.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: Secretaria Municipal de Educação (Creche Municipal de Dona Mariana)
PROPRIETÁRIO: Joilmo Ferreira de Almeida, CPF nº 005.705.127-51 e Aline da Silva Corguinha de Almeida, CPF nº 026.328.357-71.

4. CONDICIONANTES PARA USO DO IMÓVEL:

Há a necessidade de uma repintura geral no imóvel, para renovação dos ambientes existentes.

O banheiro existente de funcionários precisa de uma reforma geral, principalmente para melhoria da porta de acesso e equipamentos hidráulicos.

As novas benfeitorias (banheiro coletivo, varanda frontal coberta, muros do pátio e portões de acesso) precisam ter seu acabamento finalizado, principalmente no quesito de repintura.

Como o imóvel em questão ainda não possui certidão de habite-se, o proprietário deverá providenciar a regularização desse imóvel, para obtenção de alvará de regularização e a referida certidão de habite-se, em um prazo de até seis meses a partir da formalização do aluguel.

5. MÉTODO DE AVALIAÇÃO:

Conforme vistoria no local, utilizamos como metodologia para estimar o valor do imóvel a partir das seguintes características de acordo com as Normas ABNT, NBR 14653-1 (abril/2001) referente Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 (junho/2004) - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos:

- Valor de mercado de imóveis na localidade de Dona Mariana, no município de Sumidouro - RJ;
- Localização do imóvel em relação a demais fornecedores de produtos e serviços;
- Estado de conservação e características do imóvel;
- Serviços de infraestrutura, públicos e comunitários onde está localizado o imóvel;
- Documentação dos proprietários e do imóvel;
- A escassez de bens similares e adequados, disponíveis nas imediações;

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
PROCESSO 0257 125
BURRICA GA FLS 43



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTES E SERVIÇOS PÚBLICOS
Avenida José de Alencar, nº 1.510 - Centro - Sumidouro/RJ - CEP 28637-000
CNPJ: 32.165.706/0001-08 - Tel.: (22) 2531 2143

LAUDO DE AVALIAÇÃO

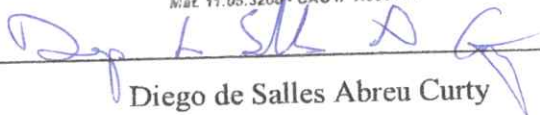
SOLICITANTE: Secretaria Municipal de Educação (Creche Municipal de Dona Mariana)
PROPRIETÁRIO: Joilmo Ferreira de Almeida, CPF nº 005.705.127-51 e Aline da Silva Corguinha de Almeida, CPF nº 026.328.357-71.

CONSIDERAÇÕES FINAIS:

1. Em pesquisa realizada na localidade, e de acordo com a metodologia mencionada anteriormente, concluímos em adotar o valor mensal do aluguel em **R\$ 5.280,00 (cinco mil, duzentos e oitenta reais)**, levando em consideração a posição estratégica do imóvel em relação à utilização proposta, em função da proximidade com a área urbana do distrito, e sua facilidade de acesso.
2. Cabe salientar que o aluguel do imóvel está condicionado com a correção das pendências apontadas no item 4. do presente Laudo de Avaliação. Demais adequações internas que se fizerem necessárias para o uso da creche serão executadas pela Prefeitura Municipal.

Sumidouro, 18 de agosto de 2025.
Comissão de Avaliação:

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
Diego de Salles Abreu Curty
Arquiteto e Urbanista
Mat. 11.05.3200 - CAU nº A69836-9



Diego de Salles Abreu Curty

Arquiteto e Urbanista - Mat. 11.05.3200

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
PROCESSO 0257 125
SUPPLICA CA FLS. 44

Mayck Monteiro Miguel
Fiscal de Tributos - Mat. 12.04.3342



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTES E SERVIÇOS PÚBLICOS
Avenida José de Alencar, nº 1.510 - Centro - Sumidouro/RJ - CEP 28637-000
CNPJ: 32.165.706/0001-08 - Tel.: (22) 2531 2143

Sumidouro, 18 de agosto de 2025.

C.I. Nº: 201/2025 – Setor Técnico/SMOTSP
Para: Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Esporte, Lazer e Turismo
Ref.: Protocolo nº 0257, de 15/01/2025.
Assunto: **Revisão do Laudo de Avaliação.**

À Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Esporte, Lazer e Turismo,

Segue anexo o laudo de avaliação revisado, conforme solicitado pela SMECELT.

Cabe salientar a exigência de cumprimento das pendências, conforme o item 4. Do laudo de avaliação.

Aproveito a oportunidade para renovar votos de elevada estima e distinta consideração.
Atenciosamente,

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
Diego de Salles Abreu Curty
Arquiteto e Urbanista
Matr. 11.05.3200 - CAU nº A69836-9

Diego de Salles Abreu Curty - Arquiteto e Urbanista
CAU nº A69836-9 - Matrícula 11.05.3200

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
PROCESSO 0257 / 125
MUNICÍPIO CA / 45

À SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS
AO ARQUITETO DIEGO DE SALLES ABREU CURTY

Processo nº 0257/2025

Sumidouro, 21 de agosto de 2025.

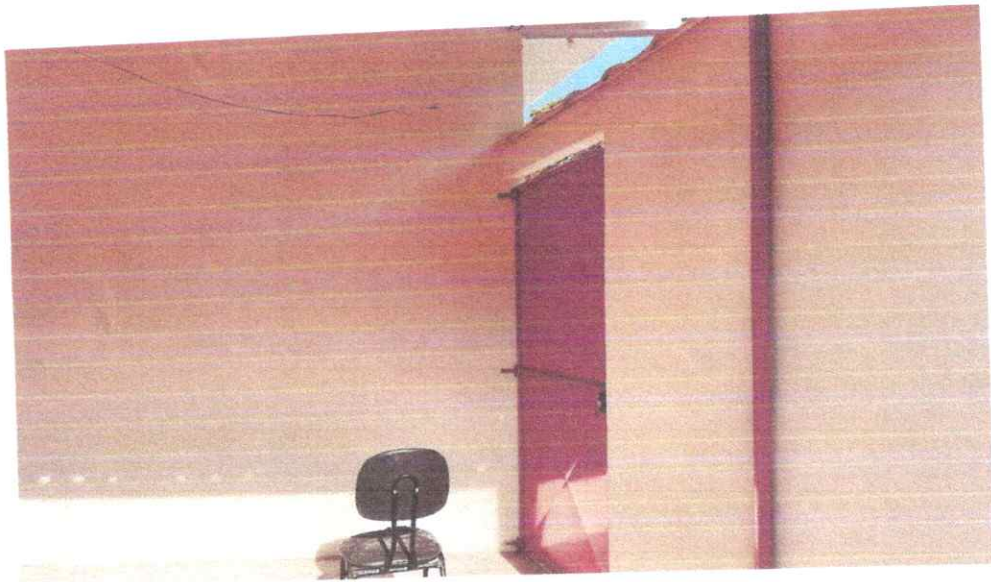
A Secretaria Municipal de Educação, no uso de suas atribuições, vem, por meio desta, anexar novo relatório fotográfico para análise das benfeitorias realizadas pelo proprietário do imóvel, conforme requerido pelo arquiteto responsável no item 4.



MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
PROCESSO 0257 / 125
MUNICÍPIO CA FLS. 46



SECRETARIA MUNICIPAL EDUCAÇÃO





MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
PROCESSO 0257 / 125
SERVIÇO 47 FLS 48

Rua da Conceição, nº 42 – Centro – Sumidouro – RJ - CEP 28637-000 –
TEL: (22) 2531- 2151

Email: smecsumidouro2009@yahoo.com.br



MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
PROCESSO 0257 / 125
MATERIAL CA / 49

Rua da Conceição, nº 42 – Centro – Sumidouro – RJ - CEP 28637-000 –

TEL: (22) 2531- 2151

Email: smecsumidouro2009@yahoo.com.br



MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
PROCESSO 0257 / 125
FOLHA 4A DE 50



**SECRETARIA
MUNICIPAL
EDUCAÇÃO**

Desta forma, tendo em vista as melhorias realizadas, encaminho à Secretaria Municipal de Obras para nova avaliação.

Atenciosamente,

MILENE RAPOSO DE SOUZA
Secretária Municipal de Educação, Cultura, Esporte, Lazer e Turismo.
Mat.: 14.06.3565

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
PROCESSO 0257 L25
4A 51



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTES E SERVIÇOS PÚBLICOS
Avenida José de Alencar, nº 1.510 - Centro - Sumidouro/RJ - CEP 28637-000
CNPJ: 32.165.706/0001-08 - Tel.: (22) 2531 2143

Sumidouro, 28 de agosto de 2025.

C.I. Nº: 206/2025 - Setor Técnico/SMOTSP
Para: Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Esporte, Lazer e Turismo
Ref.: Protocolo nº 0257, de 15/01/2025.
Assunto: Revisão do Laudo de Avaliação.

À Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Esporte, Lazer e Turismo,

Após análise do relatório fotográfico atualizado e vistoria técnica ao local, realizada na presente data, informo que o Laudo de Avaliação já revisado, executado no dia 18/08/2025 e anexado ao presente protocolo, ainda é pertinente para o aluguel do imóvel.

Cabe salientar apenas algumas ressalvas quanto à exigência de cumprimento das pendências, conforme o item 4. do laudo de avaliação, já que boa parte dessas pendências já foram cumpridas.

Aproveito a oportunidade para renovar votos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
Diego de Salles Abreu Curty
Arquiteto e Urbanista
Mat. 11.05.3200 - CAU nº 69836-9

Diego de Salles Abreu Curty - Arquiteto e Urbanista
CAU nº A69836-9 - Matrícula 11.05.3200

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
PROCESSO: 0257 / 25
FOLHA: 4A / FLS. 52



**SECRETARIA
MUNICIPAL
EDUCAÇÃO**

Para: Procuradoria Geral do Município

Processo nº 0257/2025

Assunto: Creche Municipal Dona Mariana

Sumidouro, 02 de setembro de 2025.

Tendo em vista o laudo de avaliação do imóvel, encaminhamos o presente processo para a PGM para informações acerca da vigência do contrato de locação.

Atenciosamente,

MILENE RAPOSO DE SOUZA

Secretária Municipal de Educação, Cultura, Esporte, Lazer e Turismo.
Mat.: 14.06.3565

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
PROCESSO 0257 / L25
SERIADA CA / FLS. 53

Rua da Conceição, nº 42 – Centro – Sumidouro – RJ - CEP 28637-000 –

TEL:(22) 2531- 2151

Email: smecsumidouro2009@yahoo.com.br



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

www.sumidouro.rj.gov.br

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
PROCESSO 0257 / 125
RUBRICA CA FLS 54

Página 1 de 2

Processo nº. 0257/2025

Ref.: Contratação de locação de imóvel para abrigar a creche municipal de Dona Mariana

PARECER

Trata o presente de processo administrativo instaurado pela Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Esporte, Lazer e Turismo dando conta da necessidade de locação de imóvel para abrigar a creche municipal de Dona Mariana, no qual, dentre outras informações, solicita parecer acerca da vigência do contrato de locação.

Compulsando os autos verifica-se que este foi instaurado em 15/01/2025, instruído com Ofício 003/2025/SMEC, Laudo de Avaliação, Documento de Formalização de Demanda – DFD, Estudo Técnico Preliminar – ETP, Termo de Referência – TR, documento de identificação dos proprietários, conta de energia elétrica, Escritura Pública e Registro Imobiliário que comprovam a titularidade do imóvel.

Há ainda os autos, parecer da Secretaria Municipal de Planejamento e Controle Interno e da PGM acerca da legalidade da contratação.

Em 05/06/2025, o Departamento de Contabilidade solicitou à SMECELT informação acerca da vigência do contrato, permanecendo a referida secretaria inerte.

Ato contínuo a Secretaria Municipal de Educação requereu novo laudo de avaliação tendo em vista as melhorias realizadas no imóvel pelos proprietários, a pedido da Administração. Na oportunidade juntou laudo fotográfico para facilitar na confecção do documento pela equipe técnica da SMOTSP.

A equipe técnica da SMOTSP elaborou novo laudo de avaliação majorando o valor do aluguel, entretanto, condicionado a correção de pendências apostados no item 4 do mencionado laudo.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

www.sumidouro.rj.gov.br

Página 2 de 2

Por fim, a SMECELT encaminhou os autos a esta PGM para informar a data de vigência do contrato.


Insta salientar que um contrato de locação com a Administração Pública, mesmo sendo um negócio predominantemente de direito privado, possui especificidades que o tornam único, sendo regido pela Lei do Inquilinato e, de forma supletiva e compatível, pelas normas gerais de licitação e contratação da administração. A locação de imóveis para administração pública exige que o imóvel seja indispensável para o funcionamento do órgão, a locação seja relevante, e o contrato deve ter um prazo definido, como prevê a Lei nº 14.133/2021.

Portanto, o prazo de vigência do contrato de locação é estabelecido pelas partes (locador e locatário), porém com observância dos prazos e condições previstas na Lei do Inquilinato.

É o parecer, s.m.j.

À Secretaria Municipal de Educação para ciência e prosseguimento.

Sumidouro, 15 de setembro de 2025.


Bruna Cristina Pinto Silva
Procuradora Geral do Município
OAB/RJ 223.118
Mat. 12.04.3290

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
PROCESSO 0254 L 25
CURRICAL CA FLS 55



Processo nº 0257/2025

Sumidouro, 19 de setembro de 2025.

Para: Contabilidade

Assunto: Creche Municipal Dona Mariana

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
PROCESSO 257/25
RUBRICA _____ FLS 56

A Secretaria Municipal de Educação, no uso de suas atribuições, vem, por meio desta, informar que a vigência do contrato de locação iniciará em 01/06/2025, data em que a adequação do imóvel iniciou-se pela municipalidade.

Desta forma, encaminhe-se à Contabilidade.

Atenciosamente,

MILENE RAPOSO DE SOUZA

Secretária Municipal de Educação, Cultura, Esporte, Lazer e Turismo.
Mat.: 14.06.3565

PARECER DA COMISSÃO

ASSUNTO: PROCESSO ADMINISTRATIVO 0257/2025 – LOCAÇÃO CRECHE DONMARIANA

A **Comissão de Acompanhamento e Redução de Gastos e Revisão Contratual** observa que este Parecer apenas **opinativo**, porém para que o gestor tome a decisão final.

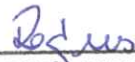
Entendemos que deve ser **DEFERIDO**.

Ao Gabinete do Prefeito para decisão final do Gestor (Exmo. Prefeito Municipal).

Sumidouro, 22 de setembro de 2025



LEIDE LIA ZAVÓLI DE OLIVEIRA



XÊNIA SILVA DE OLIVEIRA RODRIGUES



JULEIR CARNEIRO THOMAZ

MUNICIPIO DE SUMIDOURO
PROCESSO 0257 / 25
FLS 57



Processo nº 0257/2025

Sumidouro, 01 de outubro de 2025

Para: Contabilidade

Assunto: Creche Municipal Dona Mariana

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
PROCESSO 257/25
RUBRICA _____ FLS. 58

Encaminhe-se à Contabilidade para verificação de disponibilidade orçamentária.

MILENE RAPOSO DE SOUZA

Secretária Municipal de Educação, Cultura, Esporte, Lazer e Turismo.

Mat.: 14.06.3565

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURÉ
PROCESSO 257/25
RUBRICA _____ FLS. 59

A Secretaria de Educação,

Segue nota de Pré Empenho para formalização de contrato, ressalto que a dotação informada refere-se apenas a disponibilidade orçamentária para o referido ano de 2025, o restante do valor será empenhado na LOA 2026, sendo assim, o contrato deve ser feito com o valor global. Após formalização do Contrato com devido registro no Portal eTCerj, volte para confecção de Nota de Empenho.


Xônia Silva de Oliveira Rodrigues
Téc em Contabilidade
CRC-RJ 108033/O-2
Matr 11.04.3188

02/10/2025



MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
RIO DE JANEIRO
32.165.706/0001-08

NOTA DE PRÉ EMPENHO 212/2025

Determinado o Pré Empenho da forma abaixo		Exercício : 2025	Valor : 36.750,00	
		Ficha : 531	Data Ref : 02/10/2025	Data : 02/10/2025
<p>Órgão : 2 - PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO Unidade Orçamentária : 1701 - SEC. EDUCAÇÃO - EDUCAÇÃO, CULTURA, ESPORTE E LAZER Função : 12 - EDUCAÇÃO SubFunção : 365 - EDUCAÇÃO INFANTIL Programa : 0021 - CRECHES Projeto/Atividade : 2.050 - MANUTENÇÃO E OPERACIONALIZAÇÃO DE CRECHES Elemento de Despesa : 33903600000 - OUTROS SERVICOS DE TERCEIROS - PESSOA FÍSICA Fonte de Recurso : 150010010000 - RECEITA DE IMPOSTOS E DE TRANSFERÊNCIA DE IMPOSTOS - MDE</p>				
Favorecido :		CNPJ/CPF :		
Bairro :		Cidade :		
Endereço :		UF :		
Histórico : LOCAÇÃO IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO CRECHE DONA MARIANA. PERIODO 01/06/2025 A 01/06/2026. VLR MENSAL R\$ 5.280,00				
Saldo Anterior Ficha	36.994,10	Valor Pré Empenho	36.750,00	Saldo Disponível
				244,10
<i>(Trinta e Seis Mil, Setecentos e Cinquenta Reais)</i>				
Nº Requisição : 212/2025				
Nº Processo : 1		Ano Processo : 2025		
Modalidade : Inexigibilidade				
Objeto :				
Subelemento : 33903616000 - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS				
Local/Data/Assinatura				
MUNICÍPIO DE SUMIDOURO , 2 de outubro de 2025				

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
 Nº PROCESSO 252/25
 RUBRICA _____ FLS. 60



Processo nº 0257/2025

Sumidouro, 09 de outubro de 2025.

Para: Controle Interno

Assunto: Creche Municipal Dona Mariana

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
PROCESSO 257/25
RUBRICA 61

Tendo em vista a assinatura do contrato de locação, encaminhe-se ao Controle Interno para os devidos registros.

MILENE RAPOSO DE SOUZA

Secretária Municipal de Educação, Cultura, Esporte, Lazer e Turismo.
Mat.: 14.06.3565

Processo nº 0257/2025

Sumidouro, 20 de outubro de 2025.

Para: Departamento de Contabilidade

Assunto: Creche Municipal Dona Mariana

A Secretaria Municipal de Educação, no uso de suas atribuições legais, vem por meio deste informar o que segue, em cumprimento às diretrizes de gestão orçamentária.

Em atenção ao Decreto Municipal nº 4298/2025, que estabelece medidas complementares para a redução de despesas de pessoal e gastos em geral, e especificamente em conformidade com o artigo 2º, que determina a redução imediata de 10% a 20% nos contratos de aluguel, comunicamos que, após negociação e a devida anuência do proprietário, o valor do aluguel referente ao imóvel localizado por esta Secretaria sofreu uma redução de 14,77%.

Com a aplicação deste percentual, o novo valor mensal do aluguel passa a ser de R\$4.500,00(quatro mil e quinhentos reais).

Encaminhe-se ao Departamento de Contabilidade.

Atenciosamente,



MILENE RAPOSO DE SOUZA

Secretária Municipal de Educação, Cultura, Esporte, Lazer e Turismo.
Mat.: 14.06.3565

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
PROCESSO 0257/25
RUBRICA CA FLS 62

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET
SECRET
SECRET
SECRET



SUMIDOURO
CUIDADO PARA O FOLGO

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social
End: Largo Senhor dos Passos, 166, centro-Sumidouro/RJ CEP:
28.637-000 - CNPJ: 14.226.731/0001-64
Fone: (22) 2531-1661
E-mail-smdsdesumidouro@gmail.com

Sumidouro, 13 de junho de 2025

184/2025/SMDS

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social – SMDS

Secretaria de Obras

Secretário,

Remando-o, sirvo-me do presente para solicitar que seja realizado a avaliação do imóvel situado na Avenida José de Alencar, nº 103/104, no bairro Nossa Senhora de Fátima – Sumidouro – RJ, de pertencimento INDELBROM DO BRASIL INDÚSTRIA ELETRÔNICA E TECNICAS PARA MINERAÇÃO S/A, conforme documentação anexo pra sediar a solicitação de ACOLHIMENTO.

Contamos pela atenção e colaboração de sempre e ficamos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Respeitosamente,

Jerônimo Assis Cardoso Junior
Secretário Municipal de Desenvolvimento Social
Matrícula: 25.09.5287

Jerônimo Assis Cardoso Junior
Gestor da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social
Prefeitura Municipal de Sumidouro

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
PROCESSO 2689 / 25
RUBRICA CA FLS. 02

RECEBIMOS DE QUANTIDADE DE 13 JUN 25 11 57 HORAS



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTES E SERVIÇOS PÚBLICOS
Avenida José de Alencar, nº 1.510 - Centro – Sumidouro/RJ – CEP 28637-000
CNPJ: 32.165.706/0001-08 – Tel.: (22) 2531 2143

Sumidouro, 07 de julho de 2025.

C.I. Nº: 123/2025 – Setor Técnico/SMOTSP
Para: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social de Sumidouro
Ref.: Protocolo nº 2689, de 13/06/2025.
Assunto: **Emissão do Laudo de Avaliação.**

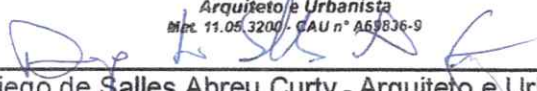
À Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social de Sumidouro,

Segue anexo o Laudo de Avaliação para aluguel solicitado. Encaminhado para prosseguimento.

Aproveito a oportunidade para renovar votos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

MUNICIPIO DE SUMIDOURO
Diego de Salles Abreu Curty
Arquiteto e Urbanista
Matr. 11.05.3200 - CAU nº A69836-9



Diego de Salles Abreu Curty - Arquiteto e Urbanista
CAU nº A69836-9 - Matrícula 11.05.3200

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
PROCESSO _____
FERRICA _____ FLS. _____



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social (Abrigo Municipal)

PROPRIETÁRIO: Indelbrom do Brasil – Indústria Eletrônica de Brocas para Mineração S/A. CNPJ nº 29.791.738/0001-04 (Miltolino Donin de Souza e Malvelino de Souza).

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O presente laudo tem como objetivo o estabelecimento do valor de aluguel de imóvel para uso do Abrigo Municipal.

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM:

1. ENDEREÇO:

Rua Faria de Oliveira, nº 835, bairro Nossa Senhora de Fátima – Sumidouro – RJ.

2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

O imóvel se localiza no bairro Nossa Senhora de Fátima, muito próximo ao centro da cidade, dotado de infraestruturas necessárias (água potável, drenagem de águas pluviais, esgoto sanitário, energia elétrica, iluminação e telefonia), serviços públicos urbanos e comunitários (pavimentação, coleta de lixo, iluminação pública, transporte coletivo). O entorno do imóvel é de uso misto, com residências e comércios locais, bem como a presença de uma indústria (Indelbrom do Brasil).

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de um imóvel com dois pavimentos, que se apresenta, em geral, em bom estado de conservação, apesar de possuir tempo considerável de construção. Suas instalações elétricas e hidráulicas estão funcionando perfeitamente. No pavimento térreo, o imóvel é composto por amplo pátio descoberto na parte frontal e lateral, varanda coberta frontal, sala de estar, cozinha, dois banheiros, circulações e seis quartos. Já no pavimento inferior, uma área de serviço coberta, duas salas administrativas, dois depósitos e pátio descoberto posterior. O imóvel não possui qualquer tipo de restrição física e legal ao seu aproveitamento. O imóvel possui um total de aproximadamente **210,00m²** (duzentos e dez metros quadrados) de área útil construída.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

4. CONDICIONANTES PARA USO DO IMÓVEL:

O imóvel possui seu projeto de regularização aprovado junto à Prefeitura Municipal, bem como Certidão de Habite-se da unidade em questão, já anexada aos autos do processo. Portanto, não há impedimentos para a formalização do aluguel pleiteado.

5. MÉTODO DE AVALIAÇÃO:

Conforme vistoria no local, utilizamos como metodologia para estimar o valor do imóvel a partir das seguintes características de acordo com as Normas ABNT, NBR 14653-1 (abril/2001) referente Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 (junho/2004) - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos:

- Valor de mercado de imóveis nas localidades centrais do município de Sumidouro - RJ;
- Localização do imóvel em relação a demais fornecedores de produtos e serviços;
- Estado de conservação e características do imóvel;
- Serviços de infraestrutura, públicos e comunitários onde está localizado o imóvel;
- Documentação dos proprietários e do imóvel;
- A escassez de bens similares e adequados, disponíveis nas imediações;



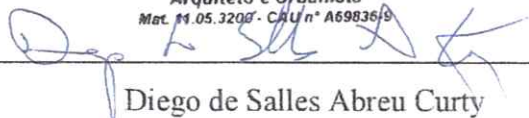
LAUDO DE AVALIAÇÃO

CONSIDERAÇÕES FINAIS:

1. Em pesquisa realizada na localidade, e de acordo com a metodologia mencionada anteriormente, concluímos em adotar o valor mensal do aluguel em **R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais)**, levando em consideração a posição estratégica do imóvel em relação à utilização proposta, em função da proximidade com a área urbana do centro, e sua facilidade de acesso.
2. Cabe salientar que o aluguel do imóvel está condicionado com a correção das pendências apontadas no item 4. do presente Laudo de Avaliação. Demais adequações internas que se fizerem necessárias para o uso do Abrigo Municipal serão executadas pela Prefeitura Municipal.

Sumidouro, 07 de julho de 2025.
Comissão de Avaliação:

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
Diego de Salles Abreu Curty
Arquiteto e Urbanista
Mat. 11.05.3200 - CAU n° A6983519



Diego de Salles Abreu Curty
Arquiteto e Urbanista - Mat. 11.05.3200

Mayck Monteiro Miguel
Fiscal de Tributos - Mat. 12.04.3342

CONTRATO DE LOCAÇÃO

CONTRATO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NA LOCALIDADE CENTRO, SOLICITADO PELA SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL QUE FAZEM ENTRE SI O MUNICÍPIO DE SUMIDOURO COM **INDELBROM DO BRASIL INDÚSTRIA ELETRÔNICA DE BROCAS PARA MINERAÇÃO S/A** DEVIDAMENTE AUTORIZADO PELO SR. GESTOR DO FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA, NA FORMA ABAIXO:

Por este instrumento particular e na melhor forma de direito, de um lado o **FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**, pessoa jurídica de direito público inscrita no CNPJ sob o n.º 14.226.731/0001-64, estabelecida na Rua Largo Senhor dos Passos, 48 – Centro – Sumidouro – RJ, CEP: 28.637-000, através de seu representante legal **JERÔNIMO DE ASSIS CARDOSO JUNIOR**, brasileiro, casado, gestor do Fundo Municipal de Assistência Social, documento de identidade n.º: 201082948, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o n.º 129.081.587-95; e de outro lado **INDELBROM DO BRASIL INDÚSTRIA ELETRÔNICA DE BROCAS PARA MINERAÇÃO S/A**, inscrito no CNPJ sob n.º 32.165.706/0001-08, situada na Avenida José de Alencar, n.º 103/104, no bairro Nossa Senhora de Fátima – Sumidouro – RJ, representada pelo Sr. Presidente Malvelino de Souza, brasileiro, inscrito no CPF sob o n.º 32.165.706/0001-08, doravante denominado simplesmente de LOCADOR, têm entre si justo e acordado que o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO, que se regerá pela Lei Federal n.º 14.133, de 01 de abril de 2021, obedecido o termo de inexigibilidade de licitação com fundamento no inciso V, §5º, do artigo 74 do sobredito diploma legal, constante do processo administrativo n.º **2689/2025** e atendida as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA: Do Objeto.

PARAGRAFO Primeiro: Constitui-se Objeto do presente Contrato a locação de um imóvel, situado na Rua Faria de Oliveira n.º 385 – Nossa Senhora de Fátima – Sumidouro - RJ, para funcionamento da Instituição de Acolhimento, conforme solicitado pelo Sr.Secretário Municipal Jerônimo de Assis Cardoso Júnior, através de requerimento, devidamente ratificado no termo de dispensa constante do processo administrativo n.º **2689/2025**, o que passa a fazer parte integrante do presente contrato.

Parágrafo Único. Não será permitido que terceiros utilizem o imóvel locado seja para qualquer fim.

CLÁUSULA SEGUNDA: Do prazo.

O prazo do presente contrato tem início em **01/07/2025** e término em **30/06/2026**, data na qual cessa seus efeitos, independentemente de notificação ou aviso.

Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

CONTRATO Nº 011/2025/SMDS

Parágrafo Primeiro. O referido contrato poderá ser prorrogado, caso haja interesse de ambas as partes.

Parágrafo Segundo. Cessada a locação, o **LOCATÁRIO** obriga-se a desocupar imediatamente o imóvel, entregando-o em perfeito estado de conservação e higiene.

CLÁUSULA TERCEIRA: Do Preço.

O valor global do presente contrato é de **R\$42.000,00** (quarenta e dois mil reais), compreendendo o período de 12 meses, sendo o valor mensal do aluguel **R\$ 3.500,00** (três mil e quinhentos reais), a partir da assinatura deste instrumento contratual, renováveis e reajustáveis anualmente pelo IPCA – vigente na época.

CLÁUSULA QUARTA: Da Forma de Pagamento.

Os pagamentos serão efetuados até o dia 10 (dez) de cada mês, devendo o **LOCATÁRIO**, efetuar o pagamento, mensalmente na conta corrente do **LOCADOR**, junto ao Banco Itaú, Agência de Sumidouro nº6119, Conta 00526-9, em nome do próprio **LOCADOR – INDELBROM DO BRASIL INDÚSTRIA ELETRÔNICA DE BROCAS PARA MINERAÇÃO S/A**, valendo os comprovantes como recibos.

Parágrafo Primeiro. Caso se faça necessário a reapresentação de qualquer documento por culpa dos **LOCADORES**, o prazo de 10 (dez) dias reiniciar-se-á a contar da data da respectiva reapresentação.

CLÁUSULA QUINTA: Da rescisão.

Fica a critério do Poder Público, ora **LOCATÁRIO**, a rescisão unilateral do presente contrato a qualquer tempo, não cabendo nenhuma indenização ou forma de compensação obrigacional aos **LOCADORES**.

CLÁUSULA SEXTA: Das obrigações dos LOCADORES.

Os locadores declaram ser proprietários do imóvel mencionado na cláusula primeira, declarando estar livre e desimpedido, não recaindo sobre ele quaisquer ônus, penhoras ou garantia.

Parágrafo Primeiro. Os **LOCADORES** comprometem-se a manter sempre fácil, seguro e legal o acesso ao respectivo imóvel, necessários ao ingresso de pessoas e utilização do mencionado prédio.

Parágrafo Segundo. Na ocorrência de qualquer evento ou fato, bem como casos fortuitos ou de força maior, que impeçam a utilização do referido imóvel, sendo estes ocasionados por culpa ou participação dos **LOCADORES**, estes se comprometem a efetuar uma compensação dos dias em que o imóvel foi utilizado.

Parágrafo Terceiro. Os **LOCADORES** obrigam-se a cumprir e respeitar todas as normas, determinações e preceitos arrolados neste contrato e a Lei n.º 14.133/2021, em especial o Título III/DOS CONTRATOS ADMINISTRATIVOS.

Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

CONTRATO Nº 011/2025/SMDS

Parágrafo Quarto. O não cumprimento das condições deste contrato sujeita os **LOCADORES** à multa de 10% (dez por cento) sobre o valor global avençado neste instrumento, sempre atualizado monetariamente, sem o prejuízo de devolução das quantias pagas, referentes à impossibilidade de utilização do mencionado bem.

CLÁUSULA SÉTIMA: Dos encargos.

O **LOCATÁRIO** se obriga a arcar com as despesas referentes ao consumo de energia elétrica e água que venham a incidir sobre o mencionado imóvel, inerentes ao período da vigência da presente locação.

Parágrafo Único. Todas as despesas referentes aos impostos e taxas, federais, estaduais e municipais, que incidirem sobre o imóvel locado, correrão por conta dos **LOCADORES** independente de outras penalidades impostas pelas autoridades competentes.

CLÁUSULA OITAVA: Da dotação orçamentária.

A despesa decorrente da presente contratação será custeada pelo o seguinte crédito orçamentário: 1901.08122 0033.2.271 33 90 39 00000 15000000000 onerando cada ano respectivamente de acordo com as diretrizes da Lei de Diretrizes Orçamentárias e do Plano Plurianual.

CLÁUSULA NONA: Dos casos omissos.

Os casos omissos serão analisados pelo **LOCATÁRIO**, levando-se sempre em conta as normas e princípios de ordem pública e o zelar pelo o erário público, nos moldes da legislação em vigor.

CLÁUSULA DÉCIMA: Das benfeitorias.

Qualquer modificação na parte física do imóvel dependerá da anuência escrita das partes. Caso seja o Poder Público responsável, idealizador das referidas reformas/modificações/obras, este deverá arcar com os gastos, que serão posteriormente descontados nos valores a pagar a título de aluguéis.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Do foro.

As partes elegem o foro da Comarca de Sumidouro/RJ para dirimir e julgar qualquer questão oriunda do presente contrato, preferindo esta a qualquer outra, por mais privilegiada que seja.

Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

PREFEITURA
SUMIDOURO
TRABALHANDO PARA O POVO

CONTRATO Nº 011/2025/SMDS

Assim, por estarem justos e contratados, assinam o presente em 03 (três) vias, de igual teor, para um só efeito, depois de lidas e achadas conforme perante as testemunhas abaixo, que também o assinam.

Sumidouro/RJ, 30 de Junho de 2025.

Jerônimo Assis Cardoso Junior
Secretário Municipal de Desenvolvimento Social
Matrícula: 25.09.5287

JERÔNIMO DE ASSIS CARDOSO JUNIOR
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

Mo de do

INDELBROM DO BRASIL INDÚSTRIA ELETRÔNICA DE BROCAS PARA MINERAÇÃO
S/A
LOCADOR

TESTEMUNHAS



Estado do Rio de Janeiro Prefeitura Municipal de Sumidouro

Rua Alfredo Chaves, nº 39, centro, Sumidouro-RJ - Cep.: 28.637-000 Tel: (0xx22) 2531-1128

Expediente de Inexigibilidade de Licitação

Processo nº 2689/2025

Partes: Município de Sumidouro e Indelbrom do Brasil.

Objeto: Contrato de Locação de Imóvel nº011/SMDS/2025

Prazo: 01/07/2025 e término em 30/06/2026

Valor Mensal: R\$ 3.500,00(três mil e quinhentos reais)

Valor Global: R\$42.000,00 (quarenta e dois mil reais)

Fundamento Legal: Inciso V, § 5º, do artigo 74 da Lei 14.133/2021

Ordenador da Despesa: Jerônimo de Assis Cardoso Junior

Ratificador: Jerônimo de Assis Cardoso Junior

Sumidouro, 30 de junho de 2025.

Jerônimo de Assis Cardoso Junior

Secretário Municipal de desenvolvimento Social



Município de Sumidouro - RJ

<http://sumidouro.rj.gov.br> | R. Alfredo Chaves, 39 - Centro, Sumidouro-RJ | Tel.: (22) 2531-1128

IMPrensa Oficial

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social

EXTRATO DE INSTRUMENTO LOCAÇÃO DE IMÓVEL MUNICÍPIO DE SUMIDOURO n.º 011 /2025

Contrato n.º 011/2025

Partes: Município de Sumidouro, através do Fundo Municipal de Assistência Social e Indelbrom do Brasil Indústria Eletrônica de Brocas para Mineração S/A.

Objeto: Contrato de Locação do imóvel localizado na Rodovia Rua Faria de Oliveira nº 385 – Nossa Senhora de Fátima, Sumidouro, para funcionamento da Instituição de Acolhimento, para atender a necessidade temporária de excepcional interesse público existente na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.

Prazo: 01/07/2025 e término em 30/06/2026.

Valor mensal: R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) reajustáveis anualmente pelo IPCA.

Valor global referente a 12 meses: R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais)

Fundamento: inciso X do artigo 24 da lei nº 8666/93 e Proc. Adm. n.º 2689/2025

Dotação orçamentária: 1901.08211 00702.286 3390.36.00000-1660.0000001



DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA – DFD

INTRODUÇÃO

De acordo com o inciso IV do art. 2º do Decreto nº 10.947, de 25 de janeiro de 2022, o Documento de Formalização de Demanda (DFD) é o documento que fundamenta o plano de contratações anual, em que a área requisitante evidencia e detalha a necessidade de contratação. Adicionalmente, o art. 8º do Decreto nº 10.947, de 2022 e § 1º do art. 10 da Instrução Normativa SGD/ME nº 94, de 23 de dezembro de 2022, especificam as informações mínimas requeridas ao preenchimento do DFD no Sistema de Planejamento e Gerenciamento de Contratações (PGC), as quais serão detalhadas nos tópicos a seguir.

PREENCHIMENTO PELA ÁREA REQUISITANTE

1- INFORMAÇÕES GERAIS

1.1- Data prevista para conclusão do processo

Trata-se de contrato de locação de imóvel para o funcionamento da INSTITUIÇÃO DE ACOLHIMENTO, para atender a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.

1.2- Descrição sucinta do objeto

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDIAR A INSTITUIÇÃO DE ACOLHIMENTO

1.3- Grau de prioridade da compra ou da contratação

Trata-se de contratação de prioridade Alta, tendo em vista que é um equipamento fundamental para o funcionamento desta Secretaria.

2- JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Faz-se necessária a presente contratação, pois a INSTITUIÇÃO DE ACOLHIMENTO é um equipamento fundamental para esta Secretaria, pois atende alta demanda da população que reside aos arredores. A INSTITUIÇÃO DE ACOLHIMENTO, por acolher crianças em situação de vulnerabilidade necessita de espaço que atenda as exigências para dar aos acolhidos total condição de moradia.

3- MATERIAIS/SERVIÇOS

Locação de Imóvel para Sedar a INSTITUIÇÃO DE ACOLHIMENTO.



4- IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA REQUISITANTE E RESPONSÁVEIS

Área Requisitante:

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social

Responsável pela demanda:

JERÔNIMO ASSIS CARDOSO JUNIOR

Matrícula: 25.09.5287

Cargo/Função: Secretário Municipal de Desenvolvimento Social

Jerônimo Assis Cardoso Junior
Secretário Municipal de Desenvolvimento Social
Matrícula: 25.09.5287

TERMO DE REFERÊNCIA

PROCESSO:2689/2025

1. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. O objetivo é a locação de imóvel comercial para a INSTITUIÇÃO DE ACOLHIMENTO.

ITEM	DESCRIÇÃO	PRAZO DO CONTRATO
1	Imóvel com área mínima de 210m ² , localizado em área central, com infraestrutura adequada para acomodar 15 a 20 pessoas entre acolhidos e funcionários, incluindo espaços para quarto, sala, cozinha, banheiro, área externa, escritório.	12 meses

1.2. O custo estimado total da contratação é de R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais) conforme os custos apostos na tabela acima.

1.3. Possibilidade de Prorrogação: Sim, por iguais e sucessivos períodos, conforme previsto na legislação vigente e de acordo com o interesse da Administração. A prorrogação será considerada mediante avaliação periódica da necessidade e da adequação do imóvel às exigências da Administração, garantindo a continuidade das operações sem interrupções.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A contratação é fundamentada no Estudo Técnico Preliminar elaborado pela Administração, que demonstrou a necessidade de um novo imóvel para melhorar a eficiência e a qualidade dos serviços prestados à população.

2.2. A insuficiência das instalações atuais compromete a eficiência dos serviços e o bem-estar dos trabalhadores, justificando a busca por um novo imóvel.

2.3. Durante a pesquisa de mercado, constatou-se que existe apenas um imóvel que atende plenamente aos requisitos definidos no Estudo Técnico Preliminar, justificando a contratação por inexigibilidade de licitação.

2.4. O Estudo Técnico Preliminar está disponível para consulta, exceto pelas partes que contenham informações sigilosas, assegurando transparência e conformidade com os princípios da Administração Pública.

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

3.1. A solução proposta abrange a locação de um imóvel que atenda aos requisitos definidos, garantindo a continuidade e a eficiência das operações administrativas ao longo do ciclo de vida do contrato. A locação inclui:

3.2. Manutenção Predial: Serviços de manutenção preventiva e corretiva, assegurando a conservação do imóvel e a segurança dos ocupantes.

3.3. Segurança: Implantação de sistema de segurança abrangente, incluindo vigilância 24 horas, controle de acesso e sistemas de alarme contra intrusões e incêndios.

3.4. Limpeza: Contratação de serviços de limpeza e conservação, assegurando um ambiente de trabalho saudável e higienizado.

3.5. Assistência Técnica: Suporte técnico contínuo para os sistemas de TI e comunicação, garantindo a operacionalidade e a eficiência das atividades administrativas.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Localização: Imóvel situado em área central e de fácil acesso, próximo a transportes públicos, facilitando o deslocamento de funcionários e do público.

4.2. Espaço: Área mínima de 210m², organizada em espaços para quarto, sala, cozinha, banheiro, área externa, escritório, garantindo conforto e funcionalidade.

4.3. Infraestrutura: Capacidade para instalação de sistemas avançados de TI e comunicação, com cabeamento estruturado, rede elétrica adequada e redundância de internet, suportando as necessidades tecnológicas da Administração.

4.4. Segurança e Acessibilidade: Conformidade com normas de segurança (Bombeiros, AVCB) e acessibilidade (ABNT NBR 9050), assegurando um ambiente seguro e inclusivo.

4.5. Sustentabilidade: Preferência por imóveis com certificações de eficiência energética e práticas de sustentabilidade, contribuindo para a redução do impacto ambiental e promovendo a responsabilidade social.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. O contrato deverá produzir os resultados pretendidos desde o seu início até o seu encerramento através de:

5.2. Inspeção Inicial: Avaliação do imóvel e verificação do atendimento aos requisitos definidos antes da assinatura do contrato, garantindo que todas as especificações sejam cumpridas.

5.3. Monitoramento Contínuo: Acompanhamento periódico das condições do imóvel e dos serviços contratados (manutenção, segurança, limpeza, assistência técnica), assegurando a conformidade com os padrões estabelecidos.

5.4. Relatórios Mensais: Emissão de relatórios mensais detalhando a execução dos serviços e eventuais necessidades de ajustes ou reparos, permitindo uma gestão proativa e eficiente do contrato.

6. GESTÃO DO CONTRATO

6.1. A execução do objeto será acompanhada e fiscalizada pela equipe de gestão de contratos da Administração, que será responsável por:

6.1.1. Fiscal técnico/contrato: Bruna dos Santos Gomes, Matrícula: 25.09.5337;

6.1.2. Gestor do Contrato: Danielly da Silva de Oliveira, Matrícula: 25.09.5328;

6.2. Acompanhamento Contínuo: Visitas periódicas ao imóvel para verificar a conformidade com os requisitos contratuais e identificar necessidades de melhorias ou intervenções.

6.3. Relatórios de Fiscalização: Emissão de relatórios mensais de fiscalização, detalhando o status do imóvel e a execução dos serviços contratados, proporcionando transparência e controle rigoroso.

6.4. Comunicação com o Locador: Manutenção de comunicação contínua com o locador para tratar de questões operacionais, ajustes necessários e resolução de problemas, assegurando uma relação colaborativa e eficaz.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

7.1. Medição: A medição será realizada mensalmente, com base na verificação do cumprimento dos requisitos contratuais e na execução adequada dos serviços, garantindo que todas as condições estabelecidas sejam atendidas.

7.2. Pagamento: O pagamento será realizado mensalmente, mediante a apresentação de nota fiscal e relatório de medição aprovado pela equipe de gestão de contratos da Administração, assegurando a conformidade e a regularidade dos pagamentos.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

8.1. Durante a pesquisa de mercado, constatou-se que existe apenas um imóvel capaz de atender plenamente aos requisitos definidos no Estudo Técnico Preliminar.

8.2. Portanto, a contratação será realizada por inexigibilidade de licitação, conforme previsto na legislação vigente.

8.3. A escolha do fornecedor será justificada pela inexistência de alternativas viáveis no mercado, assegurando que a Administração selecione a melhor opção disponível para atender suas necessidades.

9. DAS GARANTIAS EXIGIDAS E OFERTADAS

9.1. Não se aplica.

10. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

10.1. A estimativa do valor da contratação foi elaborada com base em pesquisa de mercado, resultando em um valor mensal aproximado de R\$ 3.500,00. As memórias de cálculo incluem:

10.1.1. Pesquisa de mercado: Levantamento de preços de imóveis comerciais com características similares na região, garantindo a aderência aos valores praticados no mercado local.

10.1.2. Análise de custos adicionais: Consideração de despesas com manutenção, segurança, limpeza e outros serviços complementares, assegurando a exatidão dos custos estimados.

10.1.3. Preço unitário referencial: R\$ 16,66/m², compatível com os valores de mercado e validado através de múltiplas cotações, proporcionando uma base sólida para a definição do valor contratual.

11. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

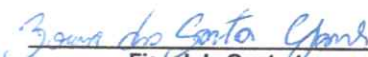

11.1. A contratação está prevista no orçamento da Administração para o exercício vigente, estando devidamente alocada nas rubricas orçamentárias correspondentes conforme abaixo:

INSTITUIÇÃO DE ACOLHIMENTO: 1901.08211 00702.286 3390.36.00000-1660.00000001


11.2. O valor estimado para a locação do imóvel foi considerado na elaboração do Plano de Contratações Anual, garantindo a adequação e a disponibilidade de recursos financeiros para a execução do contrato.

11.3. A previsão orçamentária assegura que os recursos necessários estejam disponíveis, permitindo a implementação eficiente e a continuidade dos serviços administrativos sem interrupções.

Sumidouro, 14 de julho 2025.

 Fiscal de Contrato Bruna dos Santos Gomes Matrícula: 25.09.5337	 Gestor do Contrato Danielly da Silva de Oliveira Matrícula: 25.09.5328
--	---

Danielly da Silva de Oliveira Martins
Gestora do Contrato da SMDS
Matr. 25.09.5328

Autoridade Competente
Ratifico o presente termo de referência, nos termos da Lei Federal nº 14.133/21, bem como autorizo O PROSSEGUIMENTO DO PROCESSO ADMINISTRATIVO.
 Jerônimo Assis Cardoso Junior Secretário Municipal de Desenvolvimento Social

JERÔNIMO ASSIS
Secretário Municipal de Desenvolvimento Social



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO: 2689/2025

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

1.1. A necessidade da contratação de um imóvel surge da insuficiência das instalações atuais para acomodar a crescente demanda por serviços.

Atualmente, o espaço disponível não comporta o aumento do quadro de funcionários, o que resulta em sobrecarga das instalações, comprometendo a eficiência dos serviços prestados à população.

Além disso, a falta de infraestrutura adequada afeta a segurança e o bem-estar dos trabalhadores.

A locação de um novo imóvel permitirá resolver essas questões, proporcionando um ambiente de trabalho adequado, melhorando a eficiência operacional e a qualidade do atendimento ao público, o que está diretamente alinhado com o interesse público.

2. DA CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

2.1. A locação do imóvel não está prevista no Plano de Contratações Anual (PCA), porque o município não possui PCA/2025.

3. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. Os requisitos da contratação foram definidos para atender plenamente às necessidades operacionais e de segurança da nova sede administrativa. Estes incluem:

Localização: Imóvel situado em área central, com fácil acesso a transportes públicos e principais vias, facilitando o deslocamento de funcionários e do público.

Espaço: Área mínima de 210,00 m², organizada em espaços para quartos, sala, cozinha, banheiros, área externa, escritórios.

Infraestrutura: Capacidade para instalação de sistemas avançados de TI e comunicação, com cabeamento estruturado, rede elétrica adequada e redundância de internet.

Segurança e Acessibilidade: Conformidade com todas as normas de segurança (Bombeiros, AVCB) e acessibilidade (ABNT NBR 14653-1).

Sustentabilidade: Preferência por imóveis com certificações de eficiência energética e práticas de sustentabilidade.

Os bens têm natureza de bens comuns, tendo em vista que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

4.1. A estimativa das quantidades necessárias foi baseada em um estudo detalhado das necessidades atuais e futuras da Administração. As memórias de cálculo consideram:

Número de funcionários e acolhidos: 15, com previsão de aumento para 20 nos próximos cinco anos.

Espaço por funcionário e acolhidos: 10,5m² por estação de trabalho, totalizando 210,00 m².

Áreas comuns: 210,00 m², incluindo quartos, sala, cozinha, banheiros, área externa, escritórios.

5. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO

5.1. O levantamento de mercado envolveu a análise detalhada das alternativas disponíveis para atender às necessidades da Administração:

5.1.1. Construção de nova sede: Avaliada como inviável devido ao alto custo inicial, complexidade do projeto e longo prazo de execução, não sendo uma solução prática e imediata.

5.1.2 Utilização de imóveis públicos: A análise indicou que não há imóveis públicos disponíveis que atendam aos requisitos de espaço, infraestrutura e localização necessária.

5.1.3. Locação de imóvel: Identificada como a solução mais viável, oferecendo menor custo inicial, flexibilidade contratual e rápida implementação.



Durante o levantamento de mercado, constatou-se que existe apenas um imóvel que atende a todos os requisitos definidos para a nova sede administrativa. Trata-se do imóvel localizado na Rua Faria de Oliveira nº 835, Nossa Senhora de Fátima – Sumidouro - RJ

Este imóvel específico possui a localização central, a área mínima necessária, infraestrutura adequada e conformidade com as normas de segurança e acessibilidade.

A inexistência de alternativas viáveis no mercado justifica a contratação por inexigibilidade de licitação, conforme previsto na legislação vigente, uma vez que a escolha está restrita a um único fornecedor capaz de atender plenamente às necessidades da Administração.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

6.1. A estimativa do valor da contratação foi elaborada com base em pesquisa de mercado, resultando em um valor mensal aproximado de R\$ 3.500,00. As memórias de cálculo incluem:

Pesquisa de mercado: Levantamento de preços de imóveis comerciais com características similares na região, assegurando a aderência aos valores praticados no mercado local.

Análise de custos adicionais: Consideração de despesas com manutenção, segurança, limpeza e outros serviços complementares, garantindo a exatidão dos custos estimados.

Preço unitário referencial: R\$ 16,66/m², compatível com os valores de mercado e validado através de múltiplas cotações.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

7.1. A solução proposta envolve a locação de um imóvel que atenda aos requisitos definidos, garantindo a continuidade e a eficiência das operações administrativas. A locação incluirá:

Manutenção predial: Serviços de manutenção preventiva e corretiva, garantindo a conservação do imóvel e a segurança dos ocupantes.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO DA CONTRATAÇÃO

8.1. A contratação não será parcelada, pois a centralização das atividades administrativas em um único imóvel é essencial para a eficiência operacional e para evitar duplicidade de custos com infraestrutura, manutenção e serviços. A dispersão das atividades em múltiplos locais geraria aumento de despesas e dificuldades logísticas, comprometendo a integração e a comunicação entre as equipes.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS

9.1. Os resultados esperados com a locação do imóvel incluem:

Melhoria na eficiência dos serviços: A centralização das atividades em um ambiente adequado proporcionará maior produtividade, otimização de processos e qualidade no atendimento ao público.

Aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros:

Otimização do uso de recursos através de uma infraestrutura moderna, integrada e eficiente, proporcionando economia a médio e longo prazo.

Redução de custos operacionais: A locação oferece flexibilidade e menor custo inicial comparado à construção de uma nova sede, além de menores despesas com manutenção e adaptação de infraestrutura.

Ambiente de trabalho: Proporcionar um ambiente de trabalho saudável, seguro e motivador, contribuindo para a satisfação, o bem-estar e a produtividade dos funcionários.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

10.1. Para garantir a eficácia da contratação, serão adotadas as seguintes providências:

Capacitação de servidores: Treinamento de servidores para a gestão e fiscalização do contrato de locação, assegurando a conformidade com os termos contratuais e a eficiência da gestão.

Planejamento da mudança: Elaboração de um plano detalhado de mudança, minimizando interrupções nos serviços e garantindo a transição suave e eficiente para o novo imóvel.

Ajustes nos sistemas de TI: Adequação e transferência dos sistemas de TI e comunicação para o novo imóvel, garantindo a continuidade das operações e a integridade dos dados.



11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

11.1. A locação do imóvel não demandará contratações correlatas, como:

Serviços de mudança: Contratação de empresa especializada para o transporte de mobiliário e equipamentos, garantindo a segurança e a integridade dos bens durante o processo de mudança.

Aquisição de mobiliário e equipamentos: Compra de novos móveis e equipamentos necessários para a nova sede, assegurando a adequação e a funcionalidade das instalações.

Serviços de manutenção predial: Contratação de empresas especializadas para a manutenção contínua das instalações, garantindo a conservação do imóvel e a segurança dos ocupantes.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

12.1. Possíveis impactos ambientais incluem:

Consumo de energia e água: Implementação de sistemas de baixo consumo de energia e água, promovendo a sustentabilidade e a redução de custos operacionais.

Geração de resíduos: Gestão adequada dos resíduos gerados, com práticas de reciclagem e descarte responsável, minimizando o impacto ambiental.

Medidas mitigadoras:

Certificações de sustentabilidade: Preferência por imóveis com certificações LEED ou similares, que asseguram a adoção de práticas sustentáveis e a eficiência energética.

Coleta seletiva e logística reversa: Implementação de programas de coleta seletiva e logística reversa para a reciclagem de materiais descartados, promovendo a sustentabilidade e a responsabilidade ambiental.


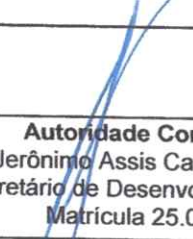
13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

13.1. A locação do imóvel é a solução mais adequada para atender às necessidades administrativas, proporcionando um ambiente de trabalho eficiente e moderno.

A contratação está alinhada com o planejamento estratégico da Administração, garantindo a otimização dos recursos públicos e a melhoria dos serviços prestados à população.

A análise técnica e econômica confirma a viabilidade da locação, justificando a inexigibilidade de licitação para esta contratação específica devido à inexistência de outras opções viáveis no mercado.

Sumidouro, 14 de julho de 2025.

 Responsável pela elaboração do ETP Danielly da Silva de Oliveira, Matricula: 25.09.5328	 Autoridade Competente Jerônimo Assis Cardoso Junior Secretário de Desenvolvimento Social Matricula 25.09.5287
---	--

*Danielly da Silva de Oliveira Martins
Assessora de Gabinete da SMDS
Matricula: 25.09.5328*

Jerônimo Assis Cardoso Junior



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E CONTROLE INTERNO

www.sumidouro.rj.gov.br

Processo nº. 2689/2025

Ref.: Locação de imóvel para abrigar a Instituição de Acolhimento

Trata o presente de requerimento da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social solicitando a contratação do objeto relacionado e especificado nos autos, o qual foi remetido a esta Secretaria para análise.

Pois bem, passamos a analisar o pedido da secretaria.

Em regra, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, contudo, o art. 51 da Lei Federal nº 14.133/2021, ressalva os imóveis cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

Analisando o feito, este órgão entende que a contratação na forma pleiteada pela secretaria encontra respaldo no art. 74, V da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021¹ que prevê ser inexigível a licitação quando for inviável a competição para aquisição ou locação de imóvel, cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

Todavia, o § 5º do mesmo dispositivo traz uma série de requisitos a serem observados pelo Município, quais sejam:

- avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
- certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; e

1 Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.:

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do **caput** deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E CONTROLE INTERNO

www.sumidouro.rj.gov.br

- justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Assim, ainda que, hipoteticamente, exista mais de um imóvel potencialmente apto, em função de suas condições de instalação e localização a atender as necessidades da Administração, é possível sustentar a contratação direta por inexigibilidade, desde que a escolha seja justificada como a mais eficiente e adequada em função das peculiaridades a ele inerentes, tornando então necessária essa contratação, e o preço praticado compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

Marçal Justen Filho esclarece que "*será cabível a contratação direta nas hipóteses em que se evidenciar que um determinado imóvel apresenta atributos altamente diferenciados em face dos demais*"

Com efeito, esses atributos poderão se relacionar a aspectos como localização, área útil disponível, condições peculiares da construção, inclusive no que tange a questões de sustentabilidade o que, por óbvio, deve configurar a inviabilidade de competição.

Conclui-se, então, que no momento de justificar a singularidade do imóvel a ser locado, por meio de inexigibilidade de licitação, o Município deve indicar, minimamente, a **vantajosidade** da inexigibilidade da licitação, bem como a **eficiência e adequação** da contratação, em função dos **aspectos da localização do imóvel**, as **peculiaridades da construção** e o **preço compatível** com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

Portanto, a contratação com fundamento no permissivo legal indicado deriva da inviabilidade de competição em razão da singularidade do imóvel, de maneira que não resta alternativa senão a contratação direta.

Cabe registrar, no entanto que, como em qualquer contratação pública, o preço ajustado deve ser coerente com o de mercado, devendo esta adequação ser comprovada nos autos, eis que, a validade da contratação depende da razoabilidade do preço a ser desembolsado pela Administração Pública.

Assim sendo, diante das limitações de ordem técnica desta Secretaria para avaliar, **cabe à secretaria requisitante comprovar a adequação da contratação pretendida com os pressupostos para contratação com base no art. 74, V, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, devendo para tanto, fazer constar dos autos as razões da decisão.**

9



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E CONTROLE INTERNO

www.sumidouro.rj.gov.br

Alertamos ainda que, em se tratando de contratação direta na forma apresentada, deve a secretaria requisitante seguir a formalidade prevista no parágrafo único do artigo 72² do mesmo diploma legal, bem como verificar a compatibilidade da proposta com os valores praticados pelo mercado.

É o que tínhamos a opinar.

Na oportunidade, orientamos a secretaria requisitante a proceder ao registro da contratação direta no SIGFIS.

Em prosseguimento, o feito deve ser remetido à Contabilidade para verificação de disponibilidade orçamentária.

Após, ao Gabinete do Senhor Secretário de Desenvolvimento Social para conhecimento e decisão final.

Sumidouro, 15 de julho de 2025.


Bruna Cristina Pinto Silva
Secretária Municipal de Planejamento
e Controle Interno
Mat.: 12.04.3290

2 Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

(...)

Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
Procuradoria Geral do Município

www.sumidouro.rj.gov.br

Processo n. 2689/2025

Ref: Contrato de Locação de Imóvel para abrigar Instituição de Acolhimento

Requerente: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social

PARECER

Cuida-se de pedido de requerimento formulado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social solicitando a formalização do contrato de locação de imóvel especificado nos autos, pelo período de 12 (doze) meses, o qual foi remetido à Procuradoria para análise e parecer.

A Secretaria justifica a contratação devido à singularidade do bem, que está localizado em área de fácil acesso, e para que não seja paralisado nenhum serviço prestado pelo Município.

É o breve relato.

Em regra, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização de vencimentos.

No entanto, o artigo 74, inciso V, da Lei n. 14.133/2021, prevê que a contratação de imóvel poderá ser feita por inexigibilidade, quando inviável a competição e para locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
Procuradoria Geral do Município

www.sumidouro.rj.gov.br

Deve ainda haver avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos; certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto e justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, que evidenciem vantagem para ela.

As condições que autorizaram a locação dos imóveis devem estar presentes para autorizar sua celebração pelo período mencionado, tendo-se em vista o interesse público e a continuidade dos serviços públicos.

No que se refere aos preços avençados, os mesmos devem estar de acordo com a média praticada no mercado, guardando adequação e razoabilidade de valor.

É importante ressaltar que a Administração Pública não deve contratar ou locar imóveis pertencentes a servidores ou agentes públicos em razão do disposto na lei n. 14.133/2021, *verbis*:

"Art. 14. Não poderão disputar licitação ou participar da execução de contrato, direta ou indiretamente:

IV - aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, devendo essa proibição constar expressamente do edital de licitação;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
Procuradoria Geral do Município

www.sumidouro.rj.gov.br

Diante das limitações técnicas desta Procuradoria, cabe à Secretaria requisitante comprovar a adequação da contratação com base no art. 74, V, da Lei n. 14.133, de 1ª de abril de 2021, devendo, para tanto, constar dos autos as razões da decisão.

Por fim, como se trata de contratação direta, deve a Secretaria requisitante seguir a formalidade prevista no parágrafo único do art. 72 do mesmo diploma legal.

À Secretaria de Desenvolvimento Social para decisão.

É o parecer, s.m.j.

Sumidouro, 16 de julho de 2025.

Daniilo Meiro Machado Dias

Procurador Geral

Mat. 25.01.5301

OAB-RJ 163.541



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
 PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social
 End: Largo Senhor dos Passos, 166, centro-Sumidouro/RJ CEP:
 28.637-000 - CNPJ: 14.226.731/0001-64
 Fone: (22) 2531-1661
 E-mail-smdsdesumidouro@gmail.com

Sumidouro, 05 de maio de 2025

15/2025/SMDS

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social – SMDS

Secretaria de Obras

Secretário,

Entendo-o, sirvo-me do presente para solicitar que seja realizado a avaliação do imóvel situado na Rua da Conceição, nº 42, Centro – Sumidouro – RJ, de pertencimento do Sr. Tony Fernandes, conforme documentação anexo pra sediar o CREAS (Centro de Referência Especializado em Assistência Social).

Contamos pela atenção e colaboração de sempre e ficamos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Respeitosamente,

Jerônimo Assis Cardoso Junior
 Secretário Municipal de Desenvolvimento Social
 Matrícula: 25.09.5287

Jerônimo Assis Cardoso Junior
 Gestor da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social
 Prefeitura Municipal de Sumidouro

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
 PROCESSO _____
 PUBLICA _____ FLS _____

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO RJ 05 MAI 25 11 02 001991



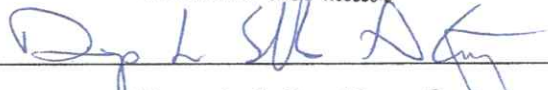
LAUDO DE AVALIAÇÃO

CONSIDERAÇÕES FINAIS:

1. Em pesquisa realizada na localidade, e de acordo com a metodologia mencionada anteriormente, concluímos em adotar o valor mensal do aluguel em **RS 1.500,00 (hum mil e quinhentos reais)**, levando em consideração a posição estratégica do imóvel em relação à utilização proposta, em função da proximidade com a área urbana do centro, e sua facilidade de acesso.
2. Cabe salientar que o aluguel do imóvel está condicionado com a correção das pendências apontadas no item 4. do presente Laudo de Avaliação. Demais adequações internas que se fizerem necessárias para o uso do CREAS serão executadas pela Prefeitura Municipal.

Sumidouro, 19 de maio de 2025.
Comissão de Avaliação:

MUNICIPIO DE SUMIDOURO
Diego de Salles Abreu Curty
Arquiteto e Urbanista
Mat. 11.05.3200 - CAU/nº A69836-B



Diego de Salles Abreu Curty

Arquiteto e Urbanista - Mat. 11.05.3200

Mayck Monteiro Miguel

Fiscal de Tributos - Mat. 12.04.3342

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
PROCESSO _____
PIURICA _____ FLS. _____



Estado do Rio de Janeiro

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTES E SERVIÇOS PÚBLICOS

Avenida José de Alencar, nº 1.510 - Centro - Sumidouro/RJ - CEP 28637-000

CNPJ: 32.165.706/0001-08 - Tel.: (22) 2531 2143

LAUDO DE AVALIAÇÃO

4. CONDICIONANTES PARA USO DO IMÓVEL:

Como o imóvel em questão ainda não possui certidão de habite-se, e como o cadastro de IPTU dessa loja está inconsistente com a realidade, o proprietário deverá providenciar a regularização desse imóvel, para obtenção de alvará de regularização, a referida certidão de habite-se e o recadastro das suas matrículas de IPTU, em um prazo de até seis meses a partir da formalização do aluguel.

5. MÉTODO DE AVALIAÇÃO:

Conforme vistoria no local, utilizamos como metodologia para estimar o valor do imóvel a partir das seguintes características de acordo com as Normas ABNT, NBR 14653-1 (abril/2001) referente Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 (junho/2004) - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos:

- Valor de mercado de imóveis no centro do município de Sumidouro - RJ;
- Localização do imóvel em relação a demais fornecedores de produtos e serviços;
- Estado de conservação e características do imóvel;
- Serviços de infraestrutura, públicos e comunitários onde está localizado o imóvel;
- Documentação dos proprietários e do imóvel;
- A escassez de bens similares e adequados, disponíveis nas imediações;

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
PROCESSO _____
PUBRICA _____ FLS _____


MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
Diego de Salles Abreu Curty
Arquiteto e Urbanista
Mat. 11 05 3200 - CAU nº A69836-9



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social

PROPRIETÁRIO: Brenda Gomes de Carvalho, CPF nº 120.315.587-57 e Tony Pereira Fernandes, CPF nº 124.440.377-66.

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O presente laudo tem como objetivo o estabelecimento do valor de aluguel de imóvel para uso do CREAS (Centro de Referência Especializado em Assistência Social) da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM:

1. ENDEREÇO:

Rua da Conceição, nº 42, Loja 01, Centro – Sumidouro – RJ.

2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

O imóvel se localiza no Centro da cidade, dotado de infraestruturas necessárias (água potável, drenagem de águas pluviais, esgoto sanitário, energia elétrica, iluminação e telefonia), serviços públicos urbanos e comunitários (pavimentação, coleta de lixo, iluminação pública, transporte coletivo). O entorno do imóvel é de uso misto, com residências e comércios locais.

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de loja comercial, localizada no pavimento térreo de uma edificação de uso misto. O imóvel se apresenta em bom estado de conservação, com suas instalações elétricas e hidrossanitárias funcionando perfeitamente. A área construída do imóvel é composta por loja e banheiro. O imóvel possui um total de aproximadamente **70,00m²** (setenta metros quadrados) de área útil construída.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
PROCESSO _____
MÚLTIPLICA _____
FLS. _____


MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
Diego de Salles Abreu-Curty
Arquiteto e Urbanista
Mat. 11.05.3200 - CAU nº A69836-9



Estado do Rio de Janeiro

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTES E SERVIÇOS PÚBLICOS

Avenida José de Alencar, nº 1.510 - Centro - Sumidouro/RJ - CEP 28637-000

CNPJ: 32.165.706/0001-08 - Tel.: (22) 2531 2143

Sumidouro, 19 de maio de 2025.

C.I. Nº: 084/2025 - Setor Técnico/SMOTSP

Para: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social

Ref.: Protocolo nº 1991, de 05/05/2025.

Assunto: Emissão do Laudo de Avaliação.

À Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social,

Segue anexo o Laudo de Avaliação para aluguel solicitado. Encaminhado para prosseguimento.

Aproveito a oportunidade para renovar votos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

MUNICIPIO DE SUMIDOURO
Diego de Salles Abreu Curty
Arquiteto e Urbanista
Mat. 11.05.3200 - CAU nº A69836-9

Diego de Salles Abreu Curty
Arquiteto e Urbanista - CAU nº A69836-9
Matrícula 11.05.3200

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
PROCESSO _____
MATERIAL _____
FLS. _____



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTES E SERVIÇOS PÚBLICOS
Avenida José de Alencar, nº 1.510 - Centro - Sumidouro/RJ - CEP 28637-000
CNPJ: 32.165.706/0001-08 - Tel.: (22) 2531 2143

Sumidouro, 08 de maio de 2025.

C.I. Nº: 079/2025 – Setor Técnico/SMOTSP
Para: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social
Ref.: Protocolo nº 1991, de 05/05/2025.
Assunto: Esclarecimentos sobre pedido de avaliação de imóvel.

À Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social,

Analisando a documentação apresentada do imóvel em questão, foi possível constatar que o imóvel localizado à Rua da Conceição, nº 42, Loja 01 (conforme IPTU nº 2.908 anexado ao presente protocolo), já foi objeto de avaliação anterior por nosso setor, objetivando o aluguel para o almoxarifado da Secretaria Municipal de Educação.

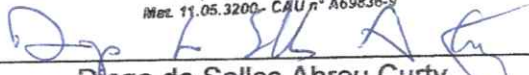
Visando evitar conflitos e duplicidades, sugiro que as informações sejam compatibilizadas juntamente com a Secretaria de Educação, para que sejam providenciadas as devidas correções e esclarecimentos.

Após, retornar o presente protocolo com as informações corrigidas e/ou esclarecidas para prosseguimento.

Aproveito a oportunidade para renovar votos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
Diego de Salles Abreu Curty
Arquiteto e Urbanista
Mat. 11.05.3200 - CAU nº A69836-9


Diego de Salles Abreu Curty
Arquiteto e Urbanista - CAU nº A69836-9
Matrícula 11.05.3200

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
PROCESSO _____
PUBRICA _____ FLS. _____



Município de Sumidouro - RJ

<http://sumidouro.rj.gov.br> | R. Alfredo Chaves, 39 - Centro, Sumidouro-RJ | Tel.: (22) 2531-1128

IMPrensa Oficial

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social

EXTRATO DE INSTRUMENTO LOCAÇÃO DE IMÓVEL MUNICÍPIO DE SUMIDOURO n.º 008/2025

Contrato nº 008/2025

Partes: Município de Sumidouro, através do Fundo Municipal de Assistência Social e Tony Pereira Fernandes.

Objeto: Contrato de Locação do imóvel localizado na Rua da Conceição nº 42, loja 01, Centro, Sumidouro, para funcionamento do Centro de Referência Especializado em Assistência Social (CREAS), para atender a necessidade temporária de excepcional interesse público existente na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.

Prazo: 01/06/2025 e término em 31/05/2026.

Valor mensal: R\$ 1.500,00 (um mil quinhentos reais) reajustáveis anualmente pelo IPCA.

Valor global referente a 12 meses: R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais)

Fundamento: Inciso V, §5º, art 74, lei nº 14.133/2021 e Proc. Adm. nº 1991/2025

Dotação orçamentária: 1901.08.244.0079.2.287.33.90.36.0000.16610000002



Município de Sumidouro - RJ

<http://sumidouro.rj.gov.br> | R. Alfredo Chaves, 39 - Centro, Sumidouro-RJ | Tel.: (22) 2531-1128

IMPrensa Oficial

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social



Estado do Rio de Janeiro Prefeitura Municipal de Sumidouro

Rua Alfredo Chaves, nº 39, centro, Sumidouro-RJ - Cep.: 28.637-000 Tel: (0xx22) 2531-1128

Expediente de Inexigibilidade de Licitação

Processo nº 1991/2025

Partes: Município de Sumidouro e Tony Pereira Fernandes.

Objeto: Contrato de Locação de Imóvel nº008/SMDS/2025

Prazo: 01/06/2025 e término em 31/05/2026

Valor Mensal: R\$ 1.500,00(hum mil e quinhentos reais)

Valor Global: R\$18.000,00 (dezoito mil reais)

Fundamento Legal: Inciso V, § 5º, do artigo 74 da Lei 14.133/2021

Ordenador da Despesa: Jerônimo de Assis Cardoso Junior

Ratificador: Jerônimo de Assis Cardoso Junior

Sumidouro, 30 de Maio de 2025.

Jerônimo de Assis Cardoso Junior

Secretário Municipal de desenvolvimento Social

CONTRATO Nº 008/2025/SMDS

CONTRATO DE LOCAÇÃO

CONTRATO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NA LOCALIDADE CENTRO, SOLICITADO PELA SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL QUE FAZEM ENTRE SI O MUNICÍPIO DE SUMIDOURO COM **TONY PEREIRA FERNANDES** DEVIDAMENTE AUTORIZADO PELO SR. GESTOR DO FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA, NA FORMA ABAIXO:

Por este instrumento particular e na melhor forma de direito, de um lado o **FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**, pessoa jurídica de direito público inscrita no CNPJ sob o n.º 14.226.731/0001-64, estabelecida na Rua Largo Senhor dos Passos, 48 – Centro – Sumidouro – RJ, CEP: 28.637-000, através de seu representante legal **JERÔNIMO DE ASSIS CARDOSO JUNIOR**, brasileiro, casado, gestor do Fundo Municipal de Assistência Social, documento de identidade n.º: 201082948, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o n.º 129.081.587-95; e de outro lado Sr. **TONY PEREIRA FERNANDES**, brasileiro, portador da carteira de identidade n.º 214420309 DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o n.º 124.440.377-66, doravante denominado simplesmente de LOCADOR, têm entre si justo e acordado que o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO, que se regerá pela Lei Federal n.º 14.133, de 01 de abril de 2021, obedecido o termo de inexigibilidade de licitação com fundamento no inciso V, §5º, do artigo 74 do sobredito diploma legal, constante do processo administrativo n.º **1991/2025** e atendida as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA: Do Objeto.

PARAGRAFO Primeiro: Constitui-se Objeto do presente Contrato a locação de um imóvel, situado na Rua da Conceição, n.º 42, Loja 01, Centro – Sumidouro - RJ, para funcionamento do Centro de Referência Especializado em Assistência Social (CREAS), conforme solicitado pelo Sr. Secretário Municipal Jerônimo de Assis Cardoso Júnior, através de requerimento, devidamente ratificado no termo de dispensa constante do processo administrativo n.º **1991/2025**, o que passa a fazer parte integrante do presente contrato.

Parágrafo Único. Não será permitido que terceiros utilizem o imóvel locado seja para qualquer fim.

CLÁUSULA SEGUNDA: Do prazo.

O prazo do presente contrato tem início em **01/06/2025** e término em **31/05/2026**, data na qual cessa seus efeitos, independentemente de notificação ou aviso.

Parágrafo Primeiro. O referido contrato poderá ser prorrogado, caso haja interesse de ambas as partes.

Parágrafo Segundo. Cessada a locação, o **LOCATÁRIO** obriga-se a desocupar imediatamente o imóvel, entregando-o em perfeito estado de conservação e higiene.

CONTRATO Nº 008/2025/SMDS

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Do foro.

As partes elegem o foro da Comarca de Sumidouro/RJ para dirimir e julgar qualquer questão oriunda do presente contrato, preferindo esta a qualquer outra, por mais privilegiada que seja.

Assim, por estarem justos e contratados, assinam o presente em 03 (três) vias, de igual teor, para um só efeito, depois de lidas e achadas conforme perante as testemunhas abaixo, que também o assinam.

Sumidouro/RJ, 30 de Maio de 2025.

Jerônimo Assis Cardoso Junior
Secretário Municipal de Desenvolvimento Social
Matrícula: 25.09.5287

JERÔNIMO DE ASSIS CARDOSO JUNIOR
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

Tony Pereira Fernandes
LOCADOR

TESTEMUNHAS

S

Pereira

CLÁUSULA SÉTIMA: Dos encargos.

O **LOCATÁRIO** se obriga a arcar com as despesas referentes ao consumo de energia elétrica e água que venham a incidir sobre o mencionado imóvel, inerentes ao período da vigência da presente locação.

Parágrafo Único. Todas as despesas referentes aos impostos e taxas, federais, estaduais e municipais, que incidirem sobre o imóvel locado, correrão por conta dos **LOCADORES** independente de outras penalidades impostas pelas autoridades competentes.

CLÁUSULA OITAVA: Da dotação orçamentária.

A despesa decorrente da presente contratação será custeada pelo o seguinte crédito orçamentário: 1901.08 244 0079 2.287 33 90 36 00000 166100000002 onerando cada ano respectivamente de acordo com as diretrizes da Lei de Diretrizes Orçamentárias e do Plano Plurianual.

CLÁUSULA NONA: Dos casos omissos.

Os casos omissos serão analisados pelo **LOCATÁRIO**, levando-se sempre em conta as normas e princípios de ordem pública e o zelar pelo o erário público, nos moldes da legislação em vigor.

CLÁUSULA DÉCIMA: Da Conservação, Reformas e Benfeitorias Necessárias

Ao **LOCATÁRIO** recai a responsabilidade por zelar pela conservação, limpeza e segurança do imóvel.

As benfeitorias necessárias introduzidas pelo **LOCATÁRIO**, ainda que não autorizadas pelo **LOCADOR**, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo **LOCATÁRIO**, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

O **LOCATÁRIO** está obrigado a devolver o imóvel em perfeitas condições de limpeza, conservação e pintura, quando finda ou rescindida esta avença, conforme constante no termo de vistoria anexo.

O **LOCATÁRIO** não poderá realizar obras que alterem ou modifiquem a estrutura do imóvel locado, sem prévia autorização por escrito do **LOCADOR**. No caso de prévia autorização, as obras serão incorporadas ao imóvel, sem que caiba ao **LOCATÁRIO** qualquer indenização pelas obras ou retenção por benfeitorias.

Qualquer modificação na parte física do imóvel dependerá da anuência escrita das partes. Caso seja o Poder Público responsável, idealizador das referidas reformas/modificações/obras, este deverá arcar com os gastos, que serão posteriormente descontados nos valores a pagar a título de aluguéis.

CONTRATO Nº 008/2025/SMDS

CONTRATO DE LOCAÇÃO

CONTRATO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NA LOCALIDADE CENTRO, SOLICITADO PELA SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL QUE FAZEM ENTRE SI O MUNICÍPIO DE SUMIDOURO COM **TONY PEREIRA FERNANDES** DEVIDAMENTE AUTORIZADO PELO SR. GESTOR DO FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA, NA FORMA ABAIXO:

Por este instrumento particular e na melhor forma de direito, de um lado o **FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**, pessoa jurídica de direito público inscrita no CNPJ sob o n.º 14.226.731/0001-64, estabelecida na Rua Largo Senhor dos Passos, 48 – Centro – Sumidouro – RJ, CEP: 28.637-000, através de seu representante legal **JERÔNIMO DE ASSIS CARDOSO JUNIOR**, brasileiro, casado, gestor do Fundo Municipal de Assistência Social, documento de identidade n.º: 201082948, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o n.º 129.081.587-95; e de outro lado Sr. **TONY PEREIRA FERNANDES**, brasileiro, portador da carteira de identidade n.º 214420309 DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o n.º 124.440.377-66, doravante denominado simplesmente de LOCADOR, têm entre si justo e acordado que o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO, que se regerá pela Lei Federal n.º 14.133, de 01 de abril de 2021, obedecido o termo de inexigibilidade de licitação com fundamento no inciso V, §5º, do artigo 74 do sobredito diploma legal, constante do processo administrativo n.º **1991/2025** e atendida as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA: Do Objeto.

PARAGRAFO Primeiro: Constitui-se Objeto do presente Contrato a locação de um imóvel, situado na Rua da Conceição, n.º 42, Loja 01, Centro – Sumidouro - RJ, para funcionamento do Centro de Referência Especializado em Assistência Social (CREAS), conforme solicitado pelo Sr. Secretário Municipal Jerônimo de Assis Cardoso Júnior, através de requerimento, devidamente ratificado no termo de dispensa constante do processo administrativo n.º **1991/2025**, o que passa a fazer parte integrante do presente contrato.

Parágrafo Único. Não será permitido que terceiros utilizem o imóvel locado seja para qualquer fim.

CLÁUSULA SEGUNDA: Do prazo.

O prazo do presente contrato tem início em **01/06/2025** e término em **31/05/2026**, data na qual cessa seus efeitos, independentemente de notificação ou aviso.

Parágrafo Primeiro. O referido contrato poderá ser prorrogado, caso haja interesse de ambas as partes.

Parágrafo Segundo. Cessada a locação, o **LOCATÁRIO** obriga-se a desocupar imediatamente o imóvel, entregando-o em perfeito estado de conservação e higiene.

CLÁUSULA TERCEIRA: Do Preço.

O valor global do presente contrato é de **R\$ 18.000,00** (dezoito mil reais), compreendendo o período de 12 meses, sendo o valor mensal do aluguel **R\$ 1.500,00** (hum mil e quinhentos reais), a partir da assinatura deste instrumento contratual, renováveis e reajustáveis anualmente pelo IPCA – vigente na época.

CLÁUSULA QUARTA: Da Forma de Pagamento.

Os pagamentos serão efetuados até o dia 10 (dez) de cada mês, devendo o **LOCATÁRIO**, efetuar o pagamento, mensalmente na conta corrente do **LOCADOR**, junto ao Banco informado pelo mesmo, em nome do próprio **LOCADOR – Tony Pereira Fernandes**, valendo os comprovantes como recibos.

Parágrafo Primeiro. Caso se faça necessário a reapresentação de qualquer documento por culpa dos **LOCADORES**, o prazo de 10 (dez) dias reiniciar-se-á a contar da data da respectiva reapresentação.

CLÁUSULA QUINTA: Da rescisão.

Fica a critério do Poder Público, ora **LOCATÁRIO**, a rescisão unilateral do presente contrato, devendo notificar o **LOCADOR**, no prazo de 30 dias, acerca da rescisão não cabendo nenhuma indenização ou forma de compensação obrigacional aos **LOCADORES**.

CLÁUSULA SEXTA: Das obrigações dos LOCADORES.

Os locadores declaram ser proprietários do imóvel mencionado na cláusula primeira, declarando estar livre e desimpedido, não recaindo sobre ele quaisquer ônus, penhoras ou garantia.

Parágrafo Primeiro. Os **LOCADORES** comprometem-se a manter sempre fácil, seguro e legal o acesso ao respectivo imóvel, necessários ao ingresso de pessoas e utilização do mencionado prédio.

Parágrafo Segundo. Na ocorrência de qualquer evento ou fato, bem como casos fortuitos ou de força maior, que impeçam a utilização do referido imóvel, sendo estes ocasionados por culpa ou participação dos **LOCADORES**, estes se comprometem a efetuar uma compensação dos dias em que o imóvel foi utilizado.

Parágrafo Terceiro. Os **LOCADORES** obrigam-se a cumprir e respeitar todas as normas, determinações e preceitos arrolados neste contrato e a Lei n.º 14.133/2021, em especial o Título III/DOS CONTRATOS ADMINISTRATIVOS.

Parágrafo Quarto. O não cumprimento das condições deste contrato sujeita os **LOCADORES** à multa de 10% (dez por cento) sobre o valor global avençado neste instrumento, sempre atualizado monetariamente, sem o prejuízo de devolução das quantias pagas, referentes à impossibilidade de utilização do mencionado bem.

TERMO DE REFERÊNCIA

PROCESSO:1991/2025

1. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. O objetivo é a locação de imóvel comercial para o Centro de Convivência em Campinas (CRAS CAMPINAS)

ITEM	DESCRIÇÃO	PRAZO DO CONTRATO
1	Imóvel com área mínima de 70m ² , localizado em área central, com infraestrutura adequada para acomodar 05 a 10 funcionários, incluindo espaços para escritório, sala de reunião, recepção, refeitório e banheiro.	12 meses

1.2. O custo estimado total da contratação é de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) conforme os custos apostos na tabela acima.

1.3. Possibilidade de Prorrogação: Sim, por iguais e sucessivos períodos, conforme previsto na legislação vigente e de acordo com o interesse da Administração. A prorrogação será considerada mediante avaliação periódica da necessidade e da adequação do imóvel às exigências da Administração, garantindo a continuidade das operações sem interrupções.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A contratação é fundamentada no Estudo Técnico Preliminar elaborado pela Administração, que demonstrou a necessidade de um novo imóvel para melhorar a eficiência e a qualidade dos serviços prestados à população.

2.2. A insuficiência das instalações atuais compromete a eficiência dos serviços e o bem-estar dos trabalhadores, justificando a busca por um novo imóvel.

2.3. Durante a pesquisa de mercado, constatou-se que existe apenas um imóvel que atende plenamente aos requisitos definidos no Estudo Técnico Preliminar, justificando a contratação por inexigibilidade de licitação.

2.4. O Estudo Técnico Preliminar está disponível para consulta, exceto pelas partes que contenham informações sigilosas, assegurando transparência e conformidade com os princípios da Administração Pública.

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

3.1. A solução proposta abrange a locação de um imóvel que atenda aos requisitos definidos, garantindo a continuidade e a eficiência das operações administrativas ao longo do ciclo de vida do contrato. A locação inclui:

3.2. Manutenção Predial: Serviços de manutenção preventiva e corretiva, assegurando a conservação do imóvel e a segurança dos ocupantes.

3.3. Segurança: Implantação de sistema de segurança abrangente, incluindo vigilância 24 horas, controle de acesso e sistemas de alarme contra intrusões e incêndios.

3.4. Limpeza: Contratação de serviços de limpeza e conservação, assegurando um ambiente de trabalho saudável e higienizado.

3.5. Assistência Técnica: Suporte técnico contínuo para os sistemas de TI e comunicação, garantindo a operacionalidade e a eficiência das atividades administrativas.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Localização: Imóvel situado em área central e de fácil acesso, próximo a transportes públicos, facilitando o deslocamento de funcionários e do público.

4.2. Espaço: Área mínima de 70m², organizada em espaços para escritório, sala de reunião, banheiro, refeitório e recepção, garantindo conforto e funcionalidade.



DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA – DFD

INTRODUÇÃO

De acordo com o inciso IV do art. 2º do Decreto nº 10.947, de 25 de janeiro de 2022, o Documento de Formalização de Demanda (DFD) é o documento que fundamenta o plano de contratações anual, em que a área requisitante evidencia e detalha a necessidade de contratação. Adicionalmente, o art. 8º do Decreto nº 10.947, de 2022 e § 1º do art. 10 da Instrução Normativa SGD/ME nº 94, de 23 de dezembro de 2022, especificam as informações mínimas requeridas ao preenchimento do DFD no Sistema de Planejamento e Gerenciamento de Contratações (PGC), as quais serão detalhadas nos tópicos a seguir.

PREENCHIMENTO PELA ÁREA REQUISITANTE

1- INFORMAÇÕES GERAIS

1.1- Data prevista para conclusão do processo

Trata-se de contrato de locação de imóvel para o funcionamento do CRAS (Centro de Referência e Assistência Social) - CAMPINAS, para atender a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.

1.2- Descrição sucinta do objeto

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDIAR O CREAS (CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO EM ASSISTÊNCIA SOCIAL).

1.3- Grau de prioridade da compra ou da contratação

Trata-se de contratação de **prioridade Alta**, tendo em vista que é um equipamento fundamental para o funcionamento desta Secretaria.

2- JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Faz-se necessária a presente contratação, pois o CREAS é um equipamento fundamental para esta Secretaria, pois atende alta demanda da população que reside aos arredores. As instalações atuais são insuficientes para acomodar a crescente demanda por serviços administrativos e a necessidade de locação de imóvel com espaço adequado e de fácil acesso para a população se faz necessário para o funcionamento adequado do equipamento pertencente a esta Secretaria.

3- MATERIAIS/SERVIÇOS

Locação de Imóvel para Sedar o CREAS.



4- IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA REQUISITANTE E RESPONSÁVEIS

Área Requisitante:

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social

Responsável pela demanda:

JERÔNIMO ASSIS CARDOSO JUNIOR

*Jerônimo Assis Cardoso Junior
Secretário Municipal de Desenvolvimento Social
Matrícula: 25.09.5287*

Matrícula: 25.09.5287

Cargo/Função: Secretário Municipal de Desenvolvimento Social

4.3. Infraestrutura: Capacidade para instalação de sistemas avançados de TI e comunicação, com cabeamento estruturado, rede elétrica adequada e redundância de internet, suportando as necessidades tecnológicas da Administração.

4.4. Segurança e Acessibilidade: Conformidade com normas de segurança (Bombeiros, AVCB) e acessibilidade (ABNT NBR 9050), assegurando um ambiente seguro e inclusivo.

4.5. Sustentabilidade: Preferência por imóveis com certificações de eficiência energética e práticas de sustentabilidade, contribuindo para a redução do impacto ambiental e promovendo a responsabilidade social.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. O contrato deverá produzir os resultados pretendidos desde o seu início até o seu encerramento através de:

5.2. Inspeção Inicial: Avaliação do imóvel e verificação do atendimento aos requisitos definidos antes da assinatura do contrato, garantindo que todas as especificações sejam cumpridas.

5.3. Monitoramento Contínuo: Acompanhamento periódico das condições do imóvel e dos serviços contratados (manutenção, segurança, limpeza, assistência técnica), assegurando a conformidade com os padrões estabelecidos.

✓ 5.4. Relatórios Mensais: Emissão de relatórios mensais detalhando a execução dos serviços e eventuais necessidades de ajustes ou reparos, permitindo uma gestão proativa e eficiente do contrato.

6. GESTÃO DO CONTRATO

6.1. A execução do objeto será acompanhada e fiscalizada pela equipe de gestão de contratos da Administração, que será responsável por:

6.1.1. Fiscal técnico/contrato: Bruna dos Santos Gomes, Matrícula: 25.09.5337;

6.1.2. Gestor do Contrato: Danielly da Silva de Oliveira, Matrícula: 25.09.5328;

6.2. Acompanhamento Contínuo: Visitas periódicas ao imóvel para verificar a conformidade com os requisitos contratuais e identificar necessidades de melhorias ou intervenções.

6.3. Relatórios de Fiscalização: Emissão de relatórios mensais de fiscalização, detalhando o status do imóvel e a execução dos serviços contratados, proporcionando transparência e controle rigoroso.

6.4. Comunicação com o Locador: Manutenção de comunicação contínua com o locador para tratar de questões operacionais, ajustes necessários e resolução de problemas, assegurando uma relação colaborativa e eficaz.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

7.1. Medição: A medição será realizada mensalmente, com base na verificação do cumprimento dos requisitos contratuais e na execução adequada dos serviços, garantindo que todas as condições estabelecidas sejam atendidas.

7.2. Pagamento: O pagamento será realizado mensalmente, mediante a apresentação de nota fiscal e relatório de medição aprovado pela equipe de gestão de contratos da Administração, assegurando a conformidade e a regularidade dos pagamentos.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

8.1. Durante a pesquisa de mercado, constatou-se que existe apenas um imóvel capaz de atender plenamente aos requisitos definidos no Estudo Técnico Preliminar.

8.2. Portanto, a contratação será realizada por inexigibilidade de licitação, conforme previsto na legislação vigente.

8.3. A escolha do fornecedor será justificada pela inexistência de alternativas viáveis no mercado, assegurando que a Administração selecione a melhor opção disponível para atender suas necessidades.

9. DAS GARANTIAS EXIGIDAS E OFERTADAS

9.1. Não se aplica.

10. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

10.1. A estimativa do valor da contratação foi elaborada com base em pesquisa de mercado, resultando em um valor mensal aproximado de R\$ 1.500,00. As memórias de cálculo incluem:

10.1.1. Pesquisa de mercado: Levantamento de preços de imóveis comerciais com características similares na região, garantindo a aderência aos valores praticados no mercado local.

10.1.2. Análise de custos adicionais: Consideração de despesas com manutenção, segurança, limpeza e outros serviços complementares, assegurando a exatidão dos custos estimados.

10.1.3. Preço unitário referencial: R\$ 28,57/m², compatível com os valores de mercado e validado através de múltiplas cotações, proporcionando uma base sólida para a definição do valor contratual.

11. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. A contratação está prevista no orçamento da Administração para o exercício vigente, estando devidamente alocada nas rubricas orçamentárias correspondentes conforme abaixo:

CREAS: 1901.08 244 0079 2.287 33903600000 16610000002

11.2. O valor estimado para a locação do imóvel foi considerado na elaboração do Plano de Contratações Anual, garantindo a adequação e a disponibilidade de recursos financeiros para a execução do contrato.

11.3. A previsão orçamentária assegura que os recursos necessários estejam disponíveis, permitindo a implementação eficiente e a continuidade dos serviços administrativos sem interrupções.

Sumidouro, 22 de maio 2025.

<p>Fiscal de Contrato Bruna dos Santos Gomes Matrícula: 25.09.5337</p>	<p>Gestor do Contrato Danielly da Silva de Oliveira Matrícula: 25.09.5328</p>
--	---

Autoridade Competente

Ratifico o presente termo de referência, nos termos da Lei Federal nº 14.133/21, bem como autorizo O
PROSSEGUIMENTO DO PROCESSO ADMINISTRATIVO.

Jerônimo Assis Cardoso Junior
Secretário Municipal de Desenvolvimento Social

Matrícula: 25.09.5287



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO: 1753 /2025

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

1.1. A necessidade da contratação de um imóvel surge da insuficiência das instalações atuais para acomodar a crescente demanda por serviços administrativos.

Atualmente, o espaço disponível não comporta o aumento do quadro de funcionários, o que resulta em sobrecarga das instalações, comprometendo a eficiência dos serviços prestados à população.

Além disso, a falta de infraestrutura adequada afeta a segurança e o bem-estar dos trabalhadores.

A locação de um novo imóvel permitirá resolver essas questões, proporcionando um ambiente de trabalho adequado, melhorando a eficiência operacional e a qualidade do atendimento ao público, o que está diretamente alinhado com o interesse público.

2. DA CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

2.1. A locação do imóvel não está prevista no Plano de Contratações Anual (PCA), porque o município não possui PCA/2025.

3. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. Os requisitos da contratação foram definidos para atender plenamente às necessidades operacionais e de segurança da nova sede administrativa. Estes incluem:

Localização: Imóvel situado em área central, com fácil acesso a transportes públicos e principais vias, facilitando o deslocamento de funcionários e do público.

Espaço: Área mínima de 42,00 m², organizada em espaços para escritório, sala de reunião, recepção, banheiro e refeitório.

Infraestrutura: Capacidade para instalação de sistemas avançados de TI e comunicação, com cabeamento estruturado, rede elétrica adequada e redundância de internet.

Segurança e Acessibilidade: Conformidade com todas as normas de segurança (Bombeiros, AVCB) e acessibilidade (ABNT NBR 14653-1).

Sustentabilidade: Preferência por imóveis com certificações de eficiência energética e práticas de sustentabilidade.

Os bens têm natureza de bens comuns, tendo em vista que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

4.1. A estimativa das quantidades necessárias foi baseada em um estudo detalhado das necessidades atuais e futuras da Administração. As memórias de cálculo consideram:

✓ Número de funcionários: 06, com previsão de aumento para 07 nos próximos cinco anos.

✓ Espaço por funcionário: 14m² por estação de trabalho, totalizando 70,00 m².

Áreas comuns: 70,00 m², incluindo sala de reunião, escritório, refeitório, recepção e banheiro.

5. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO

5.1. O levantamento de mercado envolveu a análise detalhada das alternativas disponíveis para atender às necessidades da Administração:

5.1.1. Construção de nova sede: Avaliada como inviável devido ao alto custo inicial, complexidade do projeto e longo prazo de execução, não sendo uma solução prática e imediata.

5.1.2 Utilização de imóveis públicos: A análise indicou que não há imóveis públicos disponíveis que atendam aos requisitos de espaço, infraestrutura e localização necessária.

5.1.3. Locação de imóvel: Identificada como a solução mais viável, oferecendo menor custo inicial, flexibilidade contratual e rápida implementação.



Durante o levantamento de mercado, constatou-se que existe apenas um imóvel que atende a todos os requisitos definidos para a nova sede administrativa. Trata-se do imóvel localizado na Rua da Conceição, nº 42, loja 01, Centro - Sumidouro - RJ

Este imóvel específico possui a localização central, a área mínima necessária, infraestrutura adequada e conformidade com as normas de segurança e acessibilidade.

A inexistência de alternativas viáveis no mercado justifica a contratação por inexigibilidade de licitação, conforme previsto na legislação vigente, uma vez que a escolha está restrita a um único fornecedor capaz de atender plenamente às necessidades da Administração.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

6.1. A estimativa do valor da contratação foi elaborada com base em pesquisa de mercado, resultando em um valor mensal aproximado de R\$ 1.500,00. As memórias de cálculo incluem:

Pesquisa de mercado: Levantamento de preços de imóveis comerciais com características similares na região, assegurando a aderência aos valores praticados no mercado local.

Análise de custos adicionais: Consideração de despesas com manutenção, segurança, limpeza e outros serviços complementares, garantindo a exatidão dos custos estimados.

Preço unitário referencial: R\$ 21,42/m², compatível com os valores de mercado e validado através de múltiplas cotações.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

7.1. A solução proposta envolve a locação de um imóvel que atenda aos requisitos definidos, garantindo a continuidade e a eficiência das operações administrativas. A locação incluirá:

Manutenção predial: Serviços de manutenção preventiva e corretiva, garantindo a conservação do imóvel e a segurança dos ocupantes.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO DA CONTRATAÇÃO

8.1. A contratação não será parcelada, pois a centralização das atividades administrativas em um único imóvel é essencial para a eficiência operacional e para evitar duplicidade de custos com infraestrutura, manutenção e serviços.

A dispersão das atividades em múltiplos locais geraria aumento de despesas e dificuldades logísticas, comprometendo a integração e a comunicação entre as equipes.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS

9.1. Os resultados esperados com a locação do imóvel incluem:

Melhoria na eficiência dos serviços: A centralização das atividades em um ambiente adequado proporcionará maior produtividade, otimização de processos e qualidade no atendimento ao público.

Proveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros:

Otimização do uso de recursos através de uma infraestrutura moderna, integrada e eficiente, proporcionando economia a médio e longo prazo.

Redução de custos operacionais: A locação oferece flexibilidade e menor custo inicial comparado à construção de uma nova sede, além de menores despesas com manutenção e adaptação de infraestrutura.

Ambiente de trabalho: Proporcionar um ambiente de trabalho saudável, seguro e motivador, contribuindo para a satisfação, o bem-estar e a produtividade dos funcionários.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

10.1. Para garantir a eficácia da contratação, serão adotadas as seguintes providências:

Capacitação de servidores: Treinamento de servidores para a gestão e fiscalização do contrato de locação, assegurando a conformidade com os termos contratuais e a eficiência da gestão.

Planejamento da mudança: Elaboração de um plano detalhado de mudança, minimizando interrupções nos serviços e garantindo a transição suave e eficiente para o novo imóvel.

Ajustes nos sistemas de TI: Adequação e transferência dos sistemas de TI e comunicação para o novo imóvel, garantindo a continuidade das operações e a integridade dos dados.



11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

11.1. A locação do imóvel não demandará contratações correlatas, como:
Serviços de mudança: Contratação de empresa especializada para o transporte de mobiliário e equipamentos, garantindo a segurança e a integridade dos bens durante o processo de mudança.
Aquisição de mobiliário e equipamentos: Compra de novos móveis e equipamentos necessários para a nova sede, assegurando a adequação e a funcionalidade das instalações.
Serviços de manutenção predial: Contratação de empresas especializadas para a manutenção contínua das instalações, garantindo a conservação do imóvel e a segurança dos ocupantes.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

12.1. Possíveis impactos ambientais incluem:
Consumo de energia e água: Implementação de sistemas de baixo consumo de energia e água, promovendo a sustentabilidade e a redução de custos operacionais.
Geração de resíduos: Gestão adequada dos resíduos gerados, com práticas de reciclagem e descarte responsável, minimizando o impacto ambiental.
Medidas mitigadoras:
Certificações de sustentabilidade: Preferência por imóveis com certificações LEED ou similares, que asseguram a adoção de práticas sustentáveis e a eficiência energética.
Coleta seletiva e logística reversa: Implementação de programas de coleta seletiva e logística reversa para a reciclagem de materiais descartados, promovendo a sustentabilidade e a responsabilidade ambiental.

13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

13.1. A locação do imóvel é a solução mais adequada para atender às necessidades administrativas, proporcionando um ambiente de trabalho eficiente e moderno.
A contratação está alinhada com o planejamento estratégico da Administração, garantindo a otimização dos recursos públicos e a melhoria dos serviços prestados à população.
A análise técnica e econômica confirma a viabilidade da locação, justificando a inexigibilidade de licitação para esta contratação específica devido à inexistência de outras opções viáveis no mercado.

Danielly da Silva de Oliveira Assis
Assessora do Gabinete da SMDS
Matricula: 25.09.5328

Sumidouro, 22 de maio de 2025.

Jerônimo Assis Cardoso Junior
Secretário Municipal de Desenvolvimento Social
Matricula: 25.09.5287

Responsável pela elaboração do ETP
Danielly da Silva de Oliveira,
Matricula: 25.09.5328

Autoridade Competente
Jerônimo Assis Cardoso Junior
Secretário de Desenvolvimento Social
Matricula 25.09.5287



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E CONTROLE INTERNO

www.sumidouro.rj.gov.br

Processo nº. 1991/2025

Ref.: Locação de imóvel para abrigar o CREAS

Trata o presente de requerimento da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social solicitando a contratação do objeto relacionado e especificado nos autos, o qual foi remetido a esta Secretaria para análise.

Pois bem, passamos a analisar o pedido da secretaria.

Em regra, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, contudo, o art. 51 da Lei Federal nº 14.133/2021, ressalva os imóveis cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

Analisando o feito, este órgão entende que a contratação na forma pleiteada pela secretaria encontra respaldo no art. 74, V da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021¹ que prevê ser inexigível a licitação quando for inviável a competição para aquisição ou locação de imóvel, cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

Todavia, o § 5º do mesmo dispositivo traz uma série de requisitos a serem observados pelo Município, quais sejam:

- avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
- certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; e

¹ Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.:

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E CONTROLE INTERNO

www.sumidouro.rj.gov.br

Alertamos ainda que, em se tratando de contratação direta na forma apresentada, deve a secretaria requisitante seguir a formalidade prevista no parágrafo único do artigo 72² do mesmo diploma legal, bem como verificar a compatibilidade da proposta com os valores praticados pelo mercado.


É o que tínhamos a opinar.

Na oportunidade, orientamos a secretaria requisitante a proceder ao registro da contratação direta no SIGFIS.

Em prosseguimento, o feito deve ser remetido à Contabilidade para verificação de disponibilidade orçamentária.

Após, ao Gabinete do Senhor Secretário de Desenvolvimento social para conhecimento e decisão final.

Sumidouro, 11 de junho de 2025.


Bruna Cristina Pinto Silva
Secretária Municipal de Planejamento
e Controle Interno
Mat.: 12.04.3290

2 Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

{...}

Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
Procuradoria Geral do Município

www.sumidouro.rj.gov.br

Deve ainda haver avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos; certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto e justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, que evidenciem vantagem para ela.

As condições que autorizaram a locação dos imóveis devem estar presentes para autorizar sua celebração pelo período mencionado, tendo-se em vista o interesse público e a continuidade dos serviços públicos.

No que se refere aos preços avençados, os mesmos devem estar de acordo com a média praticada no mercado, guardando adequação e razoabilidade de valor.

É importante ressaltar que a Administração Pública não deve contratar ou locar imóveis pertencentes a servidores ou agentes públicos em razão do disposto na lei n. 14.133/2021, *verbis*:

“Art. 14. Não poderão disputar licitação ou participar da execução de contrato, direta ou indiretamente:

IV - aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, devendo essa proibição constar expressamente do edital de licitação;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
Procuradoria Geral do Município

www.sumidouro.rj.gov.br

Diante das limitações técnicas desta Procuradoria, cabe à Secretaria requisitante comprovar a adequação da contratação com base no art. 74, V, da Lei n. 14.133, de 1ª de abril de 2021, devendo, para tanto, constar dos autos as razões da decisão.

Por fim, como se trata de contratação direta, deve a Secretaria requisitante seguir a formalidade prevista no parágrafo único do art. 72 do mesmo diploma legal.

À Secretaria de Desenvolvimento Social para decisão.

É o parecer, s.m.j.

Sumidouro, 16 de junho de 2025.



Danilo Melo Machado Dias

Procurador Geral

Mat. 25.01.5301

OAB-RJ 163.541



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
Procuradoria Geral do Município

www.sumidouro.rj.gov.br

Processo n. 1991/2025

Ref: Contrato de Locação de Imóvel para abrigar o CREAS

Requerente: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social

PARECER

Cuida-se de pedido de requerimento formulado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social solicitando a formalização do contrato de locação de imóvel especificado nos autos, pelo período de 12 (doze) meses, o qual foi remetido à Procuradoria para análise e parecer.

A Secretaria justifica a contratação devido à singularidade do bem, que está localizado em área de fácil acesso, e para que não seja paralisado nenhum serviço prestado pelo Município.

É o breve relato.

Em regra, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização de vencimentos.

No entanto, o artigo 74, inciso V, da Lei n. 14.133/2021, prevê que a contratação de imóvel poderá ser feita por inexigibilidade, quando inviável a competição e para locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E CONTROLE INTERNO

www.sumidouro.rj.gov.br

- justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Assim, ainda que, hipoteticamente, exista mais de um imóvel potencialmente apto, em função de suas condições de instalação e localização a atender as necessidades da Administração, é possível sustentar a contratação direta por inexigibilidade, desde que a escolha seja justificada como a mais eficiente e adequada em função das peculiaridades a ele inerentes, tornando então necessária essa contratação, e o preço praticado compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

Marçal Justen Filho esclarece que "*será cabível a contratação direta nas hipóteses em que se evidenciar que um determinado imóvel apresenta atributos altamente diferenciados em face dos demais*"

Com efeito, esses atributos poderão se relacionar a aspectos como localização, área útil disponível, condições peculiares da construção, inclusive no que tange a questões de sustentabilidade o que, por óbvio, deve configurar a inviabilidade de competição.

Conclui-se, então, que no momento de justificar a singularidade do imóvel a ser locado, por meio de inexigibilidade de licitação, o Município deve indicar, minimamente, a **vantajosidade** da inexigibilidade da licitação, bem como a **eficiência e adequação** da contratação, em função dos **aspectos da localização do imóvel**, as **peculiaridades da construção** e o **preço compatível** com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

Portanto, a contratação com fundamento no permissivo legal indicado deriva da inviabilidade de competição em razão da singularidade do imóvel, de maneira que não resta alternativa senão a contratação direta.

Cabe registrar, no entanto que, como em qualquer contratação pública, o preço ajustado deve ser coerente com o de mercado, devendo esta adequação ser comprovada nos autos, eis que, a validade da contratação depende da razoabilidade do preço a ser desembolsado pela Administração Pública.

Assim sendo, diante das limitações de ordem técnica desta Secretaria para avaliar, **cabe à secretaria requisitante comprovar a adequação da contratação pretendida com os pressupostos para contratação com base no art. 74, V, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, devendo para tanto, fazer constar dos autos as razões da decisão.**



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social
End: Largo Senhor dos Passos, 166, centro-Sumidouro/RJ CEP:
28.637-000 - CNPJ: 14.226.731/0001-64
Fone: (22) 2531-1661
E-mail-smdsdesumidouro@gmail.com

Sumidouro, 05 de maio de 2025

C.I. nº 138/2025/SMDS

Para: Secretaria de Controle Interno e Procuradoria

Prezado,

Cumprimentando-o, sirvo-me do presente para solicitar locação de imóvel para o CRAS – CAMPINAS, equipamento fundamental da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, conforme DFD, ETP e TR em anexo.

Agradecemos pela atenção e colaboração de sempre e ficamos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,

Jerônimo Assis Cardoso Junior
Secretário Municipal de Desenvolvimento Social
Matrícula: 25.09.5287

Jerônimo Assis Cardoso Junior
Gestor da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social
Prefeitura Municipal de Sumidouro



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTES E SERVIÇOS PÚBLICOS
Avenida José de Alencar, nº 1.510 - Centro - Sumidouro/RJ - CEP 28637-000
CNPJ: 32.165.706/0001-08 - Tel.: (22) 2531 2143

Sumidouro, 16 de abril de 2025.

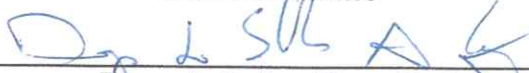
C.I. Nº: 066/2025 – Setor Técnico/SMOTSP
Para: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social
Ref.: Protocolo nº 1753, de 11/04/2025.
Assunto: Emissão do Laudo de Avaliação.

À Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social,

Segue anexo o Laudo de Avaliação para aluguel solicitado. Encaminho para prosseguimento.

Aproveito a oportunidade para renovar votos de elevada estima e distinta consideração.
Atenciosamente,

MUNICIPIO DE SUMIDOURO
Diego de Salles Abreu Curty
Arquiteto e Urbanista
Mat. 11.05.3200 - CAU nº A69836-9



Diego de Salles Abreu Curty
Arquiteto e Urbanista - CAU nº A69836-9
Matricula 11.05.3200



Estado do Rio de Janeiro

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTES E SERVIÇOS PÚBLICOS

Avenida José de Alencar, nº 1.510 - Centro - Sumidouro/RJ - CEP 28637-000

CNPJ: 32.165.706/0001-08 - Tel.: (22) 2531 2143

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social (CRAS Campinas)

PROPRIETÁRIO: Geria Demani Lopes, CPF nº 097.455.797-85.

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O presente laudo tem como objetivo o estabelecimento do valor de aluguel de imóvel para uso do CRAS no Distrito de Campinas, Sumidouro.

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM:

1. ENDEREÇO:

Rodovia RJ-242 (Estrada Municipal SU-07), nº 45, Loja Térrea, Zona Urbana do Distrito de Campinas - Sumidouro - RJ.

2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

O imóvel se localiza no centro da área urbana do distrito de Campinas, dotada de infraestrutura necessárias (água potável, drenagem de águas pluviais, esgoto sanitário, energia elétrica, iluminação e telefonia), serviços públicos urbanos e comunitários (pavimentação, coleta de lixo, iluminação pública, transporte coletivo). O entorno do imóvel é de uso misto, com residências e pequenos comércios locais.

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de unidade autônoma de uso comercial, localizada no pavimento térreo, parte de uma edificação maior de uso misto, com três pavimentos. O imóvel se apresenta em bom estado de conservação, com suas instalações elétricas e hidrossanitárias funcionando perfeitamente. A área construída privativa do imóvel é composta por loja. Contudo, possui acesso a dois banheiros no pavimento térreo, de uso comum com outra loja que faz parte da edificação. O imóvel possui um total de aproximadamente **105,00m²** (cento e cinco metros quadrados) de área construída privativa.



Estado do Rio de Janeiro

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTES E SERVIÇOS PÚBLICOS

Avenida José de Alencar, nº 1.510 - Centro - Sumidouro/RJ - CEP 28637-000

CNPJ: 32.165.706/0001-08 - Tel.: (22) 2531 2143

LAUDO DE AVALIAÇÃO

4. CONDICIONANTES PARA USO DO IMÓVEL:

Para que os dois banheiros possuam a devida acessibilidade, é necessário executar rampas de acesso a PcD em cada uma das duas portas, já que ambos os banheiros possuem degrau em sua entrada.

As portas dos dois banheiros também precisam abrir para fora de modo a garantir sua acessibilidade.

Como a loja em questão ainda não está devidamente regularizada e não possui IPTU específico de suas áreas autônomas, o proprietário deverá providenciar a regularização integral desse imóvel, para obtenção de alvará e certidão de habite-se, em um prazo de até seis meses a partir da formalização do aluguel.

5. MÉTODO DE AVALIAÇÃO:

Conforme vistoria no local, utilizamos como metodologia para estimar o valor do imóvel a partir das seguintes características de acordo com as Normas ABNT, NBR 14653-1 (abril/2001) referente Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 (junho/2004) - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos:

- Valor de mercado de imóveis na localidade de Campinas, no município de Sumidouro - RJ;
- Localização do imóvel em relação a demais fornecedores de produtos e serviços;
- Estado de conservação e características do imóvel;
- Serviços de infraestrutura, públicos e comunitários onde está localizado o imóvel;
- Documentação dos proprietários e do imóvel;
- A escassez de bens similares e adequados, disponíveis nas imediações;



LAUDO DE AVALIAÇÃO

CONSIDERAÇÕES FINAIS:

1. Em pesquisa realizada na localidade, e de acordo com a metodologia mencionada anteriormente, concluímos em adotar o valor mensal do aluguel em **RS 1.900,00 (hum mil e novecentos reais)**, levando em consideração a posição estratégica do imóvel em relação à utilização proposta, em função da proximidade com a área urbana do centro, e sua facilidade de acesso.
2. Cabe salientar que o aluguel do imóvel está condicionado com a correção das pendências apontadas no item 4. do presente Laudo de Avaliação. Demais adequações internas que se fizerem necessárias para o uso do CRAS Campinas serão executadas pela Prefeitura Municipal.

Sumidouro, 16 de abril de 2025.
Comissão de Avaliação:

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
Diego de Salles Abreu Curty
Arquiteto e Urbanista
Mat. 11.05.3200 - CAU nº A69836-9

Diego de Salles Abreu Curty

Arquiteto e Urbanista - Mat. 11.05.3200

Mayck Monteiro Miguel

Fiscal de Tributos - Mat. 12.04.3342



DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA – DFD

INTRODUÇÃO

De acordo com o inciso IV do art. 2º do Decreto nº 10.947, de 25 de janeiro de 2022, o Documento de Formalização de Demanda (DFD) é o documento que fundamenta o plano de contratações anual, em que a área requisitante evidencia e detalha a necessidade de contratação. Adicionalmente, o art. 8º do Decreto nº 10.947, de 2022 e § 1º do art. 10 da Instrução Normativa SGD/ME nº 94, de 23 de dezembro de 2022, especificam as informações mínimas requeridas ao preenchimento do DFD no Sistema de Planejamento e Gerenciamento de Contratações (PGC), as quais serão detalhadas nos tópicos a seguir.

PREENCHIMENTO PELA ÁREA REQUISITANTE

1- INFORMAÇÕES GERAIS

1.1- Data prevista para conclusão do processo

Trata-se de contrato de locação de imóvel para o funcionamento do CRAS (Centro de Referência e Assistência Social) - CAMPINAS, para atender a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.

1.2- Descrição sucinta do objeto

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDIAR O CRAS – CAMPINAS (CENTRO DE REFERÊNCIA E ASSISTÊNCIA SOCIAL).

1.3- Grau de prioridade da compra ou da contratação

Trata-se de contratação de prioridade Alta, tendo em vista que é um equipamento fundamental para o funcionamento desta Secretaria.

2- JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Faz-se necessária a presente contratação, pois o CRAS – Campinas é um equipamento fundamental para esta Secretaria, pois atende alta demanda da população que reside aos arredores. As instalações atuais são insuficientes para acomodar a crescente demanda por serviços administrativos e a necessidade de locação de imóvel com espaço adequado e de fácil acesso para a população se faz necessário para o funcionamento adequado do equipamento pertencente a esta Secretaria.

3- MATERIAIS/SERVIÇOS

Locação de Imóvel para Sedar o CRAS - CAMPINAS.



4- IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA REQUISITANTE E RESPONSÁVEIS

Área Requirante:

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social

Responsável pela demanda:

JERÔNIMO ASSIS CARDOSO JUNIOR

*Jerônimo Assis Cardoso Junior
Secretário Municipal de Desenvolvimento Social
Matrícula: 25.09.5287*

Matrícula: 25.09.5287

Cargo/Função: Secretário Municipal de Desenvolvimento Social



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO: 1753 /2025

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

1.1. A necessidade da contratação de um imóvel surge da insuficiência das instalações atuais para acomodar a crescente demanda por serviços administrativos.

Atualmente, o espaço disponível não comporta o aumento do quadro de funcionários, o que resulta em sobrecarga das instalações, comprometendo a eficiência dos serviços prestados à população.

Além disso, a falta de infraestrutura adequada afeta a segurança e o bem-estar dos trabalhadores.

A locação de um novo imóvel permitirá resolver essas questões, proporcionando um ambiente de trabalho adequado, melhorando a eficiência operacional e a qualidade do atendimento ao público, o que está diretamente alinhado com o interesse público.

2. DA CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

2.1. A locação do imóvel não está prevista no Plano de Contratações Anual (PCA), porque o município não possui PCA/2025.

3. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. Os requisitos da contratação foram definidos para atender plenamente às necessidades operacionais e de segurança da nova sede administrativa. Estes incluem:

Localização: Imóvel situado em área central, com fácil acesso a transportes públicos e principais vias, facilitando o deslocamento de funcionários e do público.

Espaço: Área mínima de 105 m², organizada em espaços para escritório, sala de reunião, área de convivência, recepção e refeitório.

Infraestrutura: Capacidade para instalação de sistemas avançados de TI e comunicação, com cabeamento estruturado, rede elétrica adequada e redundância de internet.

Segurança e Acessibilidade: Conformidade com todas as normas de segurança (Bombeiros, AVCB) e acessibilidade (ABNT NBR 14653-1).

Sustentabilidade: Preferência por imóveis com certificações de eficiência energética e práticas de sustentabilidade.

Os bens têm natureza de bens comuns, tendo em vista que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

4.1. A estimativa das quantidades necessárias foi baseada em um estudo detalhado das necessidades atuais e futuras da Administração. As memórias de cálculo consideram:

Número de funcionários: 05, com previsão de aumento para 07 nos próximos cinco anos.

Espaço por funcionário: 21m² por estação de trabalho, totalizando 105 m².

Áreas comuns: 105 m², incluindo sala de reunião, escritório, refeitório, recepção e área de convivência.

5. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO

5.1. O levantamento de mercado envolveu a análise detalhada das alternativas disponíveis para atender às necessidades da Administração:

5.1.1. Construção de nova sede: Avaliada como inviável devido ao alto custo inicial, complexidade do projeto e longo prazo de execução, não sendo uma solução prática e imediata.

5.1.2 Utilização de imóveis públicos: A análise indicou que não há imóveis públicos disponíveis que atendam aos requisitos de espaço, infraestrutura e localização necessária.

5.1.3. Locação de imóvel: Identificada como a solução mais viável, oferecendo menor custo inicial, flexibilidade contratual e rápida implementação.



Durante o levantamento de mercado, constatou-se que existe apenas um imóvel que atende a todos os requisitos definidos para a nova sede administrativa. Trata-se do imóvel localizado na Rodovia RJ 242 – Estrada Municipal SU-07, snº, Zona Urbana do Distrito de Campinas – Sumidouro - RJ

Este imóvel específico possui a localização central, a área mínima, necessária, infraestrutura adequada e conformidade com as normas de segurança e acessibilidade.

A inexistência de alternativas viáveis no mercado justifica a contratação por inexigibilidade de licitação, conforme previsto na legislação vigente, uma vez que a escolha está restrita a um único fornecedor capaz de atender plenamente às necessidades da Administração.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

6.1. A estimativa do valor da contratação foi elaborada com base em pesquisa de mercado, resultando em um valor mensal aproximado de R\$ 1.900,00. As memórias de cálculo incluem:

Pesquisa de mercado: Levantamento de preços de imóveis comerciais com características similares na região, assegurando a aderência aos valores praticados no mercado local.

Análise de custos adicionais: Consideração de despesas com manutenção, segurança, limpeza e outros serviços complementares, garantindo a exatidão dos custos estimados.

Preço unitário referencial: R\$ 18,10/m², compatível com os valores de mercado e validado através de múltiplas cotações.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

7.1. A solução proposta envolve a locação de um imóvel que atenda aos requisitos definidos, garantindo a continuidade e a eficiência das operações administrativas. A locação incluirá:

Manutenção predial: Serviços de manutenção preventiva e corretiva, garantindo a conservação do imóvel e a segurança dos ocupantes.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO DA CONTRATAÇÃO

8.1. A contratação não será parcelada, pois a centralização das atividades administrativas em um único imóvel é essencial para a eficiência operacional e para evitar duplicidade de custos com infraestrutura, manutenção e serviços.

A dispersão das atividades em múltiplos locais geraria aumento de despesas e dificuldades logísticas, comprometendo a integração e a comunicação entre as equipes.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS

9.1. Os resultados esperados com a locação do imóvel incluem:

Melhoria na eficiência dos serviços: A centralização das atividades em um ambiente adequado proporcionará maior produtividade, otimização de processos e qualidade no atendimento ao público.

Aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros:

Otimização do uso de recursos através de uma infraestrutura moderna, integrada e eficiente, proporcionando economia a médio e longo prazo.

Redução de custos operacionais: A locação oferece flexibilidade e menor custo inicial comparado à construção de uma nova sede, além de menores despesas com manutenção e adaptação de infraestrutura.

Ambiente de trabalho: Proporcionar um ambiente de trabalho saudável, seguro e motivador, contribuindo para a satisfação, o bem-estar e a produtividade dos funcionários.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

10.1. Para garantir a eficácia da contratação, serão adotadas as seguintes providências:

Capacitação de servidores: Treinamento de servidores para a gestão e fiscalização do contrato de locação, assegurando a conformidade com os termos contratuais e a eficiência da gestão.

Planejamento da mudança: Elaboração de um plano detalhado de mudança, minimizando interrupções nos serviços e garantindo a transição suave e eficiente para o novo imóvel.

Ajustes nos sistemas de TI: Adequação e transferência dos sistemas de TI e comunicação para o novo imóvel, garantindo a continuidade das operações e a integridade dos dados.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

11.1. A locação do imóvel não demandará contratações correlatas, como:



Serviços de mudança: Contratação de empresa especializada para o transporte de mobiliário e equipamentos, garantindo a segurança e a integridade dos bens durante o processo de mudança.

Aquisição de mobiliário e equipamentos: Compra de novos móveis e equipamentos necessários para a nova sede, assegurando a adequação e a funcionalidade das instalações.

Serviços de manutenção predial: Contratação de empresas especializadas para a manutenção contínua das instalações, garantindo a conservação do imóvel e a segurança dos ocupantes.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

12.1. Possíveis impactos ambientais incluem:

Consumo de energia e água: Implementação de sistemas de baixo consumo de energia e água, promovendo a sustentabilidade e a redução de custos operacionais.

Geração de resíduos: Gestão adequada dos resíduos gerados, com práticas de reciclagem e descarte responsável, minimizando o impacto ambiental.

Medidas mitigadoras:

Certificações de sustentabilidade: Preferência por imóveis com certificações LEED ou similares, que asseguram a adoção de práticas sustentáveis e a eficiência energética.

Coleta seletiva e logística reversa: Implementação de programas de coleta seletiva e logística reversa para a reciclagem de materiais descartados, promovendo a sustentabilidade e a responsabilidade ambiental.


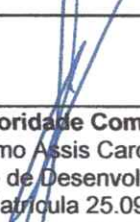
13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

13.1. A locação do imóvel é a solução mais adequada para atender às necessidades administrativas, proporcionando um ambiente de trabalho eficiente e moderno.

A contratação está alinhada com o planejamento estratégico da Administração, garantindo a otimização dos recursos públicos e a melhoria dos serviços prestados à população.

A análise técnica e econômica confirma a viabilidade da locação, justificando a inexigibilidade de licitação para esta contratação específica devido à inexistência de outras opções viáveis no mercado.

Sumidouro, 28 de abril de 2025.

<p><i>Danielly da Silva de Oliveira Martins</i> Assessora de Gabinete da SMDS Matrícula: 25.09.5328</p> <p></p> <p>Responsável pela elaboração do ETP Danielly da Silva de Oliveira, Matrícula: 25.09.5328</p>	<p><i>Jerônimo Assis Cardoso Junior</i> Secretário Municipal de Desenvolvimento Social Matrícula: 25.09.5287</p> <p></p> <p>Autoridade Competente Jerônimo Assis Cardoso Junior Secretário de Desenvolvimento Social Matrícula 25.09.5287</p>
--	---



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO: 1753 /2025

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

1.1. A necessidade da contratação de um imóvel surge da insuficiência das instalações atuais para acomodar a crescente demanda por serviços administrativos.

Atualmente, o espaço disponível não comporta o aumento do quadro de funcionários, o que resulta em sobrecarga das instalações, comprometendo a eficiência dos serviços prestados à população.

Além disso, a falta de infraestrutura adequada afeta a segurança e o bem-estar dos trabalhadores.

A locação de um novo imóvel permitirá resolver essas questões, proporcionando um ambiente de trabalho adequado, melhorando a eficiência operacional e a qualidade do atendimento ao público, o que está diretamente alinhado com o interesse público.

2. DA CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

2.1. A locação do imóvel não está prevista no Plano de Contratações Anual (PCA), porque o município não possui PCA/2025.

3. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. Os requisitos da contratação foram definidos para atender plenamente às necessidades operacionais e de segurança da nova sede administrativa. Estes incluem:

Localização: Imóvel situado em área central, com fácil acesso a transportes públicos e principais vias, facilitando o deslocamento de funcionários e do público.

Espaço: Área mínima de 105 m², organizada em espaços para escritório, sala de reunião, área de convivência, recepção e refeitório.

Infraestrutura: Capacidade para instalação de sistemas avançados de TI e comunicação, com cabeamento estruturado, rede elétrica adequada e redundância de internet.

Segurança e Acessibilidade: Conformidade com todas as normas de segurança (Bombeiros, AVCB) e acessibilidade (ABNT NBR 14653-1).

Sustentabilidade: Preferência por imóveis com certificações de eficiência energética e práticas de sustentabilidade.

Os bens têm natureza de bens comuns, tendo em vista que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

4.1. A estimativa das quantidades necessárias foi baseada em um estudo detalhado das necessidades atuais e futuras da Administração. As memórias de cálculo consideram:

Número de funcionários: 05, com previsão de aumento para 07 nos próximos cinco anos.

Espaço por funcionário: 21m² por estação de trabalho, totalizando 105 m².

Áreas comuns: 105 m², incluindo sala de reunião, escritório, refeitório, recepção e área de convivência.

5. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO

5.1. O levantamento de mercado envolveu a análise detalhada das alternativas disponíveis para atender às necessidades da Administração:

5.1.1. Construção de nova sede: Avaliada como inviável devido ao alto custo inicial, complexidade do projeto e longo prazo de execução, não sendo uma solução prática e imediata.

5.1.2 Utilização de imóveis públicos: A análise indicou que não há imóveis públicos disponíveis que atendam aos requisitos de espaço, infraestrutura e localização necessária.

5.1.3. Locação de imóvel: Identificada como a solução mais viável, oferecendo menor custo inicial, flexibilidade contratual e rápida implementação.

TERMO DE REFERÊNCIA

PROCESSO: /2025

1. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. O objetivo é a locação de imóvel comercial para o Centro de Convivência em Campinas (GRAS CAMPINAS)

ITEM	DESCRIÇÃO	PRAZO DO CONTRATO
1	Imóvel com área mínima de 105m ² , localizado em área central, com infraestrutura adequada para acomodar 05 a 10 funcionários, incluindo espaços para escritório, sala de reunião, recepção, refeitório e área de convivência.	12 meses

1.2. O custo estimado total da contratação é de R\$ 22.800,00 (vinte e dois mil e oitocentos reais) conforme os custos apostos na tabela acima.

1.3. Possibilidade de Prorrogação: Sim, por iguais e sucessivos períodos, conforme previsto na legislação vigente e de acordo com o interesse da Administração. A prorrogação será considerada mediante avaliação periódica da necessidade e da adequação do imóvel às exigências da Administração, garantindo a continuidade das operações sem interrupções.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A contratação é fundamentada no Estudo Técnico Preliminar elaborado pela Administração, que demonstrou a necessidade de um novo imóvel para melhorar a eficiência e a qualidade dos serviços prestados à população.

2.2. A insuficiência das instalações atuais compromete a eficiência dos serviços e o bem-estar dos trabalhadores, justificando a busca por um novo imóvel.

2.3. Durante a pesquisa de mercado, constatou-se que existe apenas um imóvel que atende plenamente aos requisitos definidos no Estudo Técnico Preliminar, justificando a contratação por inexigibilidade de licitação.

2.4. O Estudo Técnico Preliminar está disponível para consulta, exceto pelas partes que contenham informações sigilosas, assegurando transparência e conformidade com os princípios da Administração Pública.

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

3.1. A solução proposta abrange a locação de um imóvel que atenda aos requisitos definidos, garantindo a continuidade e a eficiência das operações administrativas ao longo do ciclo de vida do contrato.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Localização: Imóvel situado em área central e de fácil acesso, próximo a transportes públicos, facilitando o deslocamento de funcionários e do público.

4.2. Espaço: Área mínima de 105m², organizada em espaços para escritório, sala de reunião, área de atendimento convivência, refeitório e recepção, garantindo conforto e funcionalidade.

4.3. Infraestrutura: Capacidade para instalação de sistemas avançados de TI e comunicação, com cabeamento estruturado, rede elétrica adequada e redundância de internet, suportando as necessidades tecnológicas da Administração.

4.4. Segurança e Acessibilidade: Conformidade com normas de segurança (Bombeiros, AVCB) e acessibilidade (ABNT NBR 14653-1), assegurando um ambiente seguro e inclusivo.

4.5. Sustentabilidade: Preferência por imóveis com certificações de eficiência energética e práticas de sustentabilidade, contribuindo para a redução do impacto ambiental e promovendo a responsabilidade social.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

- 5.1. O contrato deverá produzir os resultados pretendidos desde o seu início até o seu encerramento através de:
- 5.2. Inspeção Inicial: Avaliação do imóvel e verificação do atendimento aos requisitos definidos antes da assinatura do contrato, garantindo que todas as especificações sejam cumpridas.
- 5.3. Monitoramento Contínuo: Acompanhamento periódico das condições do imóvel e dos serviços contratados (manutenção, segurança, limpeza, assistência técnica), assegurando a conformidade com os padrões estabelecidos.
- 5.4. Relatórios Mensais: Emissão de relatórios mensais detalhando a execução dos serviços e eventuais necessidades de ajustes ou reparos, permitindo uma gestão proativa e eficiente do contrato.

6. GESTÃO DO CONTRATO

- 6.1. A execução do objeto será acompanhada e fiscalizada pela equipe de gestão de contratos da Administração, que será responsável por:
- 6.1.1. Fiscal técnico/contrato: Bruna dos Santos Gomes, Matrícula: 25.09.5337;
- 6.1.2. Gestor do Contrato: Danielly da Silva de Oliveira, Matrícula: 25.09.5328;
- 6.2. Acompanhamento Contínuo: Visitas periódicas ao imóvel para verificar a conformidade com os requisitos contratuais e identificar necessidades de melhorias ou intervenções.
- 6.3. Relatórios de Fiscalização: Emissão de relatórios mensais de fiscalização, detalhando o status do imóvel e a execução dos serviços contratados, proporcionando transparência e controle rigoroso.
- 6.4. Comunicação com o Locador: Manutenção de comunicação contínua com o locador para tratar de questões operacionais, ajustes necessários e resolução de problemas, assegurando uma relação colaborativa e eficaz.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

- 7.1. Medição: A medição será realizada mensalmente, com base na verificação do cumprimento dos requisitos contratuais e na execução adequada dos serviços, garantindo que todas as condições estabelecidas sejam atendidas.
- 7.2. Pagamento: O pagamento será realizado mensalmente, mediante a apresentação de nota fiscal e relatório de medição aprovado pela equipe de gestão de contratos da Administração, assegurando a conformidade e a regularidade dos pagamentos.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

- 8.1. Durante a pesquisa de mercado, constatou-se que existe apenas um imóvel capaz de atender plenamente aos requisitos definidos no Estudo Técnico Preliminar.
- 8.2. Portanto, a contratação será realizada por inexigibilidade de licitação, conforme previsto na legislação vigente.
- 8.3. A escolha do fornecedor será justificada pela inexistência de alternativas viáveis no mercado, assegurando que a Administração selecione a melhor opção disponível para atender suas necessidades.

9. DAS GARANTIAS EXIGIDAS E OFERTADAS

- 9.1. Não se aplica.

10. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

- 10.1. A estimativa do valor da contratação foi elaborada com base em pesquisa de mercado, resultando em um valor mensal aproximado de R\$ 1.900,00. As memórias de cálculo incluem:
- 10.1.1. Pesquisa de mercado: Levantamento de preços de imóveis comerciais com características similares na região, garantindo a aderência aos valores praticados no mercado local.

- 10.1.2. Análise de custos adicionais: Consideração de despesas com manutenção, segurança, limpeza e outros serviços complementares, assegurando a exatidão dos custos estimados.
- 10.1.3. Preço unitário referencial: R\$ 18,10/m², compatível com os valores de mercado e validado através de múltiplas cotações, proporcionando uma base sólida para a definição do valor contratual.

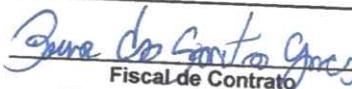

11. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

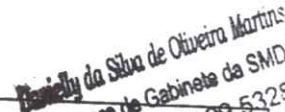
11.1. A contratação está prevista no orçamento da Administração para o exercício vigente, estando devidamente alocada nas rubricas orçamentárias correspondentes conforme abaixo:
CRAS: 1901.08 244 0070 2.286 33 90 39 00000 166000000001

11.2. O valor estimado para a locação do imóvel foi considerado na elaboração do Plano de Contratações Anual, garantindo a adequação e a disponibilidade de recursos financeiros para a execução do contrato.

11.3. A previsão orçamentária assegura que os recursos necessários estejam disponíveis, permitindo a implementação eficiente e a continuidade dos serviços administrativos sem interrupções.

Sumidouro, 28 de abril 2025.

 Fiscal de Contrato Bruna dos Santos Gomes Matricula: 25.09.5337	 Gestor do Contrato Danielly da Silva de Oliveira Matricula: 25.09.5328
--	--


Assessora de Gabinete da SMDS
Matricula: 25.09.5328

Autoridade Competente

Ratifico o presente termo de referência, nos termos da Lei Federal nº 14.133/21, bem como autorizo O
PROSSEGUIMENTO DO PROCESSO ADMINISTRATIVO.


Jerônimo Assis Cardoso Junior
Secretário Municipal de Desenvolvimento Social

Jerônimo Assis Cardoso Junior
Secretário Municipal de Desenvolvimento Social
Matricula: 25.09.5287



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E CONTROLE INTERNO

www.sumidouro.rj.gov.br

Processo nº. 1753/2025

Ref.: Contratação de locação de imóvel para abrigar o CRAS de Campinas

Trata o presente de requerimento da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social solicitando a contratação do objeto relacionado e especificado nos autos, o qual foi remetido a esta Secretaria para análise.

Pois bem, passamos a analisar o pedido da secretaria.

Em regra, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, contudo, o art. 51 da Lei Federal nº 14.133/2021, ressalva os imóveis cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

Analisando o feito, este órgão entende que a contratação na forma pleiteada pela secretaria encontra respaldo no art. 74, V da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021¹ que prevê ser inexigível a licitação quando for inviável a competição para aquisição ou locação de imóvel, cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

Todavia, o § 5º do mesmo dispositivo traz uma série de requisitos a serem observados pelo Município, quais sejam:

- avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
- certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; e

1 Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.:

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do **caput** deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E CONTROLE INTERNO

www.sumidouro.rj.gov.br

- justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Assim, ainda que, hipoteticamente, exista mais de um imóvel potencialmente apto, em função de suas condições de instalação e localização a atender as necessidades da Administração, é possível sustentar a contratação direta por inexigibilidade, desde que a escolha seja justificada como a mais eficiente e adequada em função das peculiaridades a ele inerentes, tornando então necessária essa contratação, e o preço praticado compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

Marçal Justen Filho esclarece que *"será cabível a contratação direta nas hipóteses em que se evidenciar que um determinado imóvel apresenta atributos altamente diferenciados em face dos demais"*

Com efeito, esses atributos poderão se relacionar a aspectos como localização, área útil disponível, condições peculiares da construção, inclusive no que tange a questões de sustentabilidade o que, por óbvio, deve configurar a inviabilidade de competição.

Conclui-se, então, que no momento de justificar a singularidade do imóvel a ser locado, por meio de inexigibilidade de licitação, o Município deve indicar, minimamente, a **vantajosidade** da inexigibilidade da licitação, bem como a **eficiência e adequação** da contratação, em função dos **aspectos da localização do imóvel**, as **peculiaridades da construção** e o **preço compatível** com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

Portanto, a contratação com fundamento no permissivo legal indicado deriva da inviabilidade de competição em razão da singularidade do imóvel, de maneira que não resta alternativa senão a contratação direta.

Cabe registrar, no entanto que, como em qualquer contratação pública, o preço ajustado deve ser coerente com o de mercado, devendo esta adequação ser comprovada nos autos, eis que, a validade da contratação depende da razoabilidade do preço a ser desembolsado pela Administração Pública.

Assim sendo, diante das limitações de ordem técnica desta Secretaria para avaliar, **cabe à secretaria requisitante comprovar a adequação da contratação pretendida com os pressupostos para contratação com base no art. 74, V, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, devendo para tanto, fazer constar dos autos as razões da decisão.**



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E CONTROLE INTERNO

www.sumidouro.rj.gov.br

Alertamos ainda que, em se tratando de contratação direta na forma apresentada, deve a Secretaria requisitante seguir a formalidade prevista no parágrafo único do artigo 72² do mesmo diploma legal, bem como verificar a compatibilidade da proposta com os valores praticados pelo mercado.

É o que tínhamos a opinar.

Na oportunidade, orientamos a secretaria requisitante a proceder ao registro da contratação direta no SIGFIS.

Em prosseguimento, o feito deve ser remetido à Contabilidade para verificação de disponibilidade orçamentária.

Após, ao Gabinete do Senhor Secretário de Desenvolvimento Social para conhecimento e decisão final.

Sumidouro, 06 de maio de 2025.


Bruna Cristina Pinto Silva
Secretária Municipal de Planejamento
e Controle Interno
Mat.: 12.04.3290

2 Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

(...)

Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E CONTROLE INTERNO

www.sumidouro.rj.gov.br

Alertamos ainda que, em se tratando de contratação direta na forma apresentada, deve a Secretaria requisitante seguir a formalidade prevista no parágrafo único do artigo 72² do mesmo diploma legal, bem como verificar a compatibilidade da proposta com os valores praticados pelo mercado.

É o que tínhamos a opinar.

Na oportunidade, orientamos a secretaria requisitante a proceder ao registro da contratação direta no SIGFIS.

Em prosseguimento, o feito deve ser remetido à Contabilidade para verificação de disponibilidade orçamentária.

Após, ao Gabinete do Senhor Secretário de Desenvolvimento Social para conhecimento e decisão final.

Sumidouro, 06 de maio de 2025.


Bruna Cristina Pinto Silva
Secretária Municipal de Planejamento
e Controle Interno
Mat.: 12.04.3290

2 Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

(...)

Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
Procuradoria Geral do Município

www.sumidouro.rj.gov.br

Processo n. 1753/2025

Ref: Contrato de Locação de Imóvel para Abrigar o CRAS de Campinas

Requerente: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social

PARECER

Cuida-se de pedido de requerimento formulado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social solicitando a formalização do contrato de locação de imóvel especificado nos autos, pelo período de 12 (doze) meses, o qual foi remetido à Procuradoria para análise e parecer.

A Secretaria justifica a contratação devido à singularidade do bem, que está localizado em área de fácil acesso, e para que não seja paralisado nenhum serviço prestado pelo Município.

É o breve relato.

Em regra, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização de vencimentos.

No entanto, o artigo 74, inciso V, da Lei n. 14.133/2021, prevê que a contratação de imóvel poderá ser feita por inexigibilidade, quando inviável a competição e para locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
Procuradoria Geral do Município

www.sumidouro.rj.gov.br

Deve ainda haver avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos; certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto e justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, que evidenciem vantagem para ela.

As condições que autorizaram a locação dos imóveis devem estar presentes para autorizar sua celebração pelo período mencionado, tendo-se em vista o interesse público e a continuidade dos serviços públicos.

No que se refere aos preços avençados, os mesmos devem estar de acordo com a média praticada no mercado, guardando adequação e razoabilidade de valor.

É importante ressaltar que a Administração Pública não deve contratar ou locar imóveis pertencentes a servidores ou agentes públicos em razão do disposto na lei n. 14.133/2021, *verbis*:

"Art. 14. Não poderão disputar licitação ou participar da execução de contrato, direta ou indiretamente:

IV - aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, devendo essa proibição constar expressamente do edital de licitação;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
Procuradoria Geral do Município

www.sumidouro.rj.gov.br

Diante das limitações técnicas desta Procuradoria, cabe à Secretaria requisitante comprovar a adequação da contratação com base no art. 74, V, da Lei n. 14.133, de 1ª de abril de 2021, devendo, para tanto, constar dos autos as razões da decisão.

O Setor de Tributos certificou que o imóvel não está sujeito a exação de IPTU.

Por fim, como se trata de contratação direta, deve a Secretaria requisitante seguir a formalidade prevista no parágrafo único do art. 72 do mesmo diploma legal.

Ao Controle Interno para pronunciamento.

Após, à Secretaria de Desenvolvimento Social para decisão.

É o parecer, s.m.j.

Sumidouro, 07 de maio de 2025.



Danilo Melo Machado Dias

Procurador Geral

Mat. 25.01.5301

OAB-RJ 163.541

CONTRATO Nº 007/2025/SMDS

CONTRATO DE LOCAÇÃO

CONTRATO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NA LOCALIDADE CENTRO, SOLICITADO PELA SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL QUE FAZEM ENTRE SI O MUNICÍPIO DE SUMIDOURO COM **GERIA DEMANI LOPES** DEVIDAMENTE AUTORIZADO PELO SR. GESTOR DO FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA, NA FORMA ABAIXO:

Por este instrumento particular e na melhor forma de direito, de um lado o **FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**, pessoa jurídica de direito público inscrita no CNPJ sob o n.º 14.226.731/0001-64, estabelecida na Rua Largo Senhor dos Passos, 48 – Centro – Sumidouro – RJ, CEP: 28.637-000, através de seu representante legal **JERÔNIMO DE ASSIS CARDOSO JUNIOR**, brasileiro, casado, gestor do Fundo Municipal de Assistência Social, documento de identidade n.º: 201082948, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o n.º 129.081.587-95; e de outro lado Sra. **GERIA DEMANI LOPES**, brasileira, portadora da carteira de identidade n.º 121791099 IFP/RJ, inscrito no CPF sob o n.º 097.455.797-85, doravante denominado simplesmente de LOCADORA, têm entre si justo e acordado que o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO, que se regerá pela Lei Federal n.º 14.133, de 01 de abril de 2021, obedecido o termo de inexigibilidade de licitação com fundamento no inciso V, §5º, do artigo 74 do sobredito diploma legal, constante do processo administrativo n.º **1753/2025** e atendida as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA: Do Objeto.

PARAGRAFO Primeiro: Constitui-se Objeto do presente Contrato a locação de um imóvel, situado na Rodovia RJ 242 – Estrada Municipal SU-07, snº, Zona Urbana do Distrito de Campinas – Sumidouro - RJ, para funcionamento do Centro de Referência em Assistência Social (CRAS – CAMPINAS), conforme solicitado pelo Sr. Secretário Municipal Jerônimo de Assis Cardoso Júnior, através de requerimento, devidamente ratificado no termo de dispensa constante do processo administrativo n.º **1753/2025**, o que passa a fazer parte integrante do presente contrato.

Parágrafo Único. Não será permitido que terceiros utilizem o imóvel locado seja para qualquer fim.

CLÁUSULA SEGUNDA: Do prazo.

O prazo do presente contrato tem início em **01/05/2025** e término em **30/04/2026**, data na qual cessa seus efeitos, independentemente de notificação ou aviso.

Parágrafo Primeiro. O referido contrato poderá ser prorrogado, caso haja interesse de ambas as partes.

Parágrafo Segundo. Cessada a locação, o **LOCATÁRIO** obriga-se a desocupar imediatamente o imóvel, entregando-o em perfeito estado de conservação e higiene.

Rua Largo Senhor dos Passos, 166 – Centro, Sumidouro-RJ. CEP 28637-000

Geria Demani Lopes Tel. (22) 2531-1661

A

CLÁUSULA TERCEIRA: Do Preço.

O valor global do presente contrato é de **R\$ 18.216,00** (dezoito mil e duzentos e dezesseis reais), compreendendo o período de 12 meses, sendo o valor mensal do aluguel **R\$ 1.518,00** (hum mil e quinhentos e dezoito reais), a partir da assinatura deste instrumento contratual, renováveis e reajustáveis anualmente pelo IPCA – vigente na época.

CLÁUSULA QUARTA: Da Forma de Pagamento.

Os pagamentos serão efetuados até o dia 10 (dez) de cada mês, devendo o **LOCATÁRIO**, efetuar o pagamento, mensalmente na conta corrente do **LOCADOR**, junto ao Banco Itaú, Agência n° 6026, Conta Poupança 031945/500, em nome do próprio **LOCADOR – Geria Demani Lopes**, valendo os comprovantes como recibos.

Parágrafo Primeiro. Caso se faça necessário a reapresentação de qualquer documento por culpa dos **LOCADORES**, o prazo de 10 (dez) dias reiniciar-se-á a contar da data da respectiva reapresentação.

CLÁUSULA QUINTA: Da rescisão.

Fica a critério do Poder Público, ora **LOCATÁRIO**, a rescisão unilateral do presente contrato, devendo notificar o **LOCADOR**, no prazo de 30 dias, acerca da rescisão não cabendo nenhuma indenização ou forma de compensação obrigacional aos **LOCADORES**.

CLÁUSULA SEXTA: Das obrigações dos LOCADORES.

Os locadores declaram ser proprietários do imóvel mencionado na cláusula primeira, declarando estar livre e desimpedido, não recaindo sobre ele quaisquer ônus, penhoras ou garantia.

Parágrafo Primeiro. Os **LOCADORES** comprometem-se a manter sempre fácil, seguro e legal o acesso ao respectivo imóvel, necessários ao ingresso de pessoas e utilização do mencionado prédio.

Parágrafo Segundo. Na ocorrência de qualquer evento ou fato, bem como casos fortuitos ou de força maior, que impeçam a utilização do referido imóvel, sendo estes ocasionados por culpa ou participação dos **LOCADORES**, estes se comprometem a efetuar uma compensação dos dias em que o imóvel foi utilizado.

Parágrafo Terceiro. Os **LOCADORES** obrigam-se a cumprir e respeitar todas as normas, determinações e preceitos arrolados neste contrato e a Lei n.º 14.133/2021, em especial o Título III/DOS CONTRATOS ADMINISTRATIVOS.

Parágrafo Quarto. O não cumprimento das condições deste contrato sujeita os **LOCADORES** à multa de 10% (dez por cento) sobre o valor global avençado neste instrumento, sempre atualizado monetariamente, sem o prejuízo de devolução das quantias pagas, referentes à impossibilidade de utilização do mencionado bem.

CONTRATO N° 007/2025/SMDS

CLÁUSULA SÉTIMA: Dos encargos.

O **LOCATÁRIO** se obriga a arcar com as despesas referentes ao consumo de energia elétrica e água que venham a incidir sobre o mencionado imóvel, inerentes ao período da vigência da presente locação.

Parágrafo Único. Todas as despesas referentes aos impostos e taxas, federais, estaduais e municipais, que incidirem sobre o imóvel locado, correrão por conta dos **LOCADORES** independente de outras penalidades impostas pelas autoridades competentes.

CLÁUSULA OITAVA: Da dotação orçamentária.

A despesa decorrente da presente contratação será custeada pelo o seguinte crédito orçamentário: 1901.08 244 0070 2.286 33 90 39 00000 166000000001 onerando cada ano respectivamente de acordo com as diretrizes da Lei de Diretrizes Orçamentárias e do Plano Plurianual.

CLÁUSULA NONA: Dos casos omissos.

Os casos omissos serão analisados pelo **LOCATÁRIO**, levando-se sempre em conta as normas e princípios de ordem pública e o zelar pelo o erário público, nos moldes da legislação em vigor.

CLÁUSULA DÉCIMA: Da Conservação, Reformas e Benfeitorias Necessárias

Ao **LOCATÁRIO** recai a responsabilidade por zelar pela conservação, limpeza e segurança do imóvel.

As benfeitorias necessárias introduzidas pelo **LOCATÁRIO**, ainda que não autorizadas pelo **LOCADOR**, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo **LOCATÁRIO**, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

O **LOCATÁRIO** está obrigado a devolver o imóvel em perfeitas condições de limpeza, conservação e pintura, quando finda ou rescindida esta avença, conforme constante no termo de vistoria anexo.

O **LOCATÁRIO** não poderá realizar obras que alterem ou modifiquem a estrutura do imóvel locado, sem prévia autorização por escrito do **LOCADOR**. No caso de prévia autorização, as obras serão incorporadas ao imóvel, sem que caiba ao **LOCATÁRIO** qualquer indenização pelas obras ou retenção por benfeitorias.

Qualquer modificação na parte física do imóvel dependerá da anuência escrita das partes. Caso seja o Poder Público responsável, idealizador das referidas reformas/modificações/obras, este deverá arcar com os gastos, que serão posteriormente descontados nos valores a pagar a título de aluguéis.



CONTRATO N° 007/2025/SMDS

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Do foro.

As partes elegem o foro da Comarca de Sumidouro/RJ para dirimir e julgar qualquer questão oriunda do presente contrato, preferindo esta a qualquer outra, por mais privilegiada que seja.

Assim, por estarem justos e contratados, assinam o presente em 03 (três) vias, de igual teor, para um só efeito, depois de lidas e achadas conforme perante as testemunhas abaixo, que também o assinam.

Sumidouro/RJ, 01 de Maio de 2025.

Jeronimo Assis Cardoso Junior
Secretário Municipal de Desenvolvimento Social
Matrícula: 25.09.5287



JERÔNIMO DE ASSIS CARDOSO JUNIOR
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

Jeronimo Assis Cardoso Junior
Secretário Municipal de Desenvolvimento Social
Matrícula: 25.09.5287



Geria Demani Lopes
LOCADOR

TESTEMUNHAS

Danielly da Silva
Associação de Desenvolvimento Social
Matrícula: 25.09.5328







Município de Sumidouro - RJ

<http://sumidouro.rj.gov.br> | R. Alfredo Chaves, 39 - Centro, Sumidouro-RJ | Tel.: (22) 2531-1128

IMPrensa Oficial

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social

EXTRATO DE INSTRUMENTO LOCAÇÃO DE IMÓVEL MUNICÍPIO DE SUMIDOURO nº 007/2025

Contrato nº 007/2025

Partes: Município de Sumidouro, através do Fundo Municipal de Assistência Social e Genia Demari Lopes.

Objeto: Contrato de Locação do imóvel localizado na Rodovia RJ 242 - Estrada Municipal SU-07, Snº, Zona Urbana do Distrito Campinas, Sumidouro, para funcionamento do Centro de Referência e Assistência Social (CRAS - Campinas), para atender a necessidade temporária de excepcional interesse público existente na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.

Prazo: 01/05/2025 e término em 30/04/2026.

Valor mensal: R\$ 1.518,00 (um mil quinhentos e dezoito reais) reajustáveis anualmente pelo IPCA.

Valor global referente a 12 meses: R\$ 18.216,00 (dezoito mil e duzentos e dezesseis reais)

Fundamento: Inciso V, §5º, art 74, lei nº 14.133/2021 e Proc. Adm. nº 1753/2025

Dotação orçamentária: 1901.08 244 0070 2.286 33 90 39 00000 166000000001



Estado do Rio de Janeiro Prefeitura Municipal de Sumidouro

Rua Alfredo Chaves, nº 39, centro, Sumidouro-RJ - Cep.: 28.637-000 Tel: (0xx22) 2531-1128

Expediente de Inexigibilidade de Licitação

Processo nº 1753/2025

Partes: Município de Sumidouro e Geria Demani Lopes.

Objeto: Contrato de Locação de Imóvel nº007/SMDS/2025

Prazo: 01/05/2025 e término em 30/04/2026

Valor Mensal: R\$ 1.518,00 (um mil e quinhentos e dezoito reais)

Valor Global: R\$18.216,00 (dezoito mil e duzentos e dezesseis reais)

Fundamento Legal: Inciso V, § 5º, do artigo 74 da Lei 14.133/2021


Ordenador da Despesa: Jerônimo de Assis Cardoso Junior

Ratificador: Jerônimo de Assis Cardoso Junior

Sumidouro, 29 de abril de 2025.

Jerônimo de Assis Cardoso Junior

Secretário Municipal de desenvolvimento Social

 Recibo de Entrega do Ato Jurídico ao TCE-RJ**Orgão:** FUNDO MUN ASSIST SOCIAL SUMIDOURO


Ato Enviado desde 24/06/2025 15:16. A operação de inserção de dados do Ato Jurídico foi registrada sob o Protocolo n.º 472733-5/2025. Operação realizada pelo usuário: 022.315.767-83

Ato:	Inexigibilidade
Processo Administrativo:	1753/2025
Identificador:	1375799
Objeto:	LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Documentos contidos neste Envio

Nome	Tipo de Documento	Ato
CamScanner 24-06-2025 15.07_assinado_24062025031232.pdf	Documento do Ato(PDF)	Principal

24/06/2025 15:15

 Recibo de Entrega do Ato Jurídico ao TCE-RJ**Orgão:** FUNDO MUN ASSIST SOCIAL SUMIDOURO

Ato Enviado desde 25/06/2025 14:25. A operação de inserção de dados do Ato Jurídico foi registrada sob o Protocolo n.º 473343-3/2025. Operação realizada pelo usuário: 022.315.767-83

Ato:	Contrato
Número do Ato:	07/2025` -
Processo Administrativo:	1753/2025
Identificador:	449811
Objeto:	LOCAÇÃO DE IMOVEL

Documentos contidos neste Envio

Nome	Tipo de Documento	Ato
CONTRATO_assinado_25062025022402.pdf	Documento do Ato(PDF)	Principal

25/06/2025 14:25



MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DE SUMIDOURO
RIO DE JANEIRO
14.226.731/0001-64

NOTA DE EMPENHO 154/2025

O Ordenador da Despesa, para efeito de execução orçamentária nos termos da legislação vigente, determina que seja empenhada, neste exercício, a importância a seguir especificada.

Exercício : 2025
Ficha : 78
Despesa : Não Aplicável
Nº Processo : 154
Tipo : Ordinário
Data : 01/07/2025
Valor : 18.216,00
Ano Processo : 2025

Órgão : 6 - FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DE SUMIDOURO
Unidade Orçamentária : 1901 - FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
Função : 08 - ASSISTÊNCIA SOCIAL
SubFunção : 244 - ASSISTÊNCIA COMUNITÁRIA
Programa : 0070 - PROGRAMA DE ATENÇÃO BÁSICA
Projeto/Atividade : 2.286 - BLOCO DA PROTEÇÃO SOCIAL BÁSICA
Elemento de Despesa : 33903600000 - OUTROS SERVICOS DE TERCEIROS - PESSOA FÍSICA
Subelemento: 33903616000 - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS
Fonte de Recurso : 166000000001 - BLOCO PROT. SOC. BÁSICA

Favorecido : 0008604 - GERIA DEMANI LOPES
CNPJ/CPF : 097.455.797-85
Bairro :
Cidade :
Endereço :
UF :
Telefone Fixo :
Celular :
PIS
PASEP :

Dados Bancários :

Histórico : CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAS AS INSTALAÇÕES DO CRAS CAMPINAS PELO PERÍODO DE 01/05/2025 A 30/04/2026.

Subelemento : 33903616000 - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

Saldo Anterior :	18.315,28	Despesa Empenhada :	18.216,00	Saldo Disponível :	99,28
------------------	-----------	---------------------	-----------	--------------------	-------

(Dezoito Mil, Duzentos e Dezesseis Reais)

Local/Data/Assinatura

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO, 1 de julho de 2025

Autorizo Empenho da Despesa Supra Mencionada

LUAN BANDEIRA CHERMOUTH
146.530.587-41
Tesoureiro(a)

Jerônimo Assis Cardoso Júnior
129.081.587-95
Secretário(a) Municipal

CONTRATO Nº 007/2025/SMDS

CONTRATO DE LOCAÇÃO

CONTRATO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NA LOCALIDADE CENTRO, SOLICITADO PELA SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL QUE FAZEM ENTRE SI O MUNICÍPIO DE SUMIDOURO COM **GERIA DEMANI LOPES** DEVIDAMENTE AUTORIZADO PELO SR. GESTOR DO FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA, NA FORMA ABAIXO:

Por este instrumento particular e na melhor forma de direito, de um lado o **FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**, pessoa jurídica de direito público inscrita no CNPJ sob o n.º 14.226.731/0001-64, estabelecida na Rua Largo Senhor dos Passos, 48 – Centro – Sumidouro – RJ, CEP: 28.637-000, através de seu representante legal **JERÔNIMO DE ASSIS CARDOSO JUNIOR**, brasileiro, casado, gestor do Fundo Municipal de Assistência Social, documento de identidade n.º: 201082948, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o n.º 129.081.587-95; e de outro lado Sra. **GERIA DEMANI LOPES**, brasileira, portadora da carteira de identidade nº 121791099 IFP/RJ, inscrito no CPF sob o nº 097.455.797-85, doravante denominado simplesmente de **LOCADORA**, têm entre si justo e acordado que o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, que se regerá pela Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, obedecido o termo de inexigibilidade de licitação com fundamento no inciso V, §5º, do artigo 74 do sobredito diploma legal, constante do processo administrativo nº **1753/2025** e atendida as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA: Do Objeto.

PARAGRAFO Primeiro: Constitui-se Objeto do presente Contrato a locação de um imóvel, situado na Rodovia RJ 242 – Estrada Municipal SU-07, snº, Zona Urbana do Distrito de Campinas – Sumidouro - RJ, para funcionamento do Centro de Referência em Assistência Social (CRAS – CAMPINAS), conforme solicitado pelo Sr. Secretário Municipal Jerônimo de Assis Cardoso Júnior, através de requerimento, devidamente ratificado no termo de dispensa constante do processo administrativo nº **1753/2025**, o que passa a fazer parte integrante do presente contrato.

Parágrafo Único. Não será permitido que terceiros utilizem o imóvel locado seja para qualquer fim.

CLÁUSULA SEGUNDA: Do prazo.

O prazo do presente contrato tem início em **01/05/2025** e término em **30/04/2026**, data na qual cessa seus efeitos, independentemente de notificação ou aviso.

Parágrafo Primeiro. O referido contrato poderá ser prorrogado, caso haja interesse de ambas as partes.

Parágrafo Segundo. Cessada a locação, o **LOCATÁRIO** obriga-se a desocupar imediatamente o imóvel, entregando-o em perfeito estado de conservação e higiene.

Rua Largo Senhor dos Passos, 166 – Centro, Sumidouro-RJ. CEP 28637-000

Geria Demani Lopes Tel. (22) 2531-1661



CONTRATO Nº 007/2025/SMDS

CLÁUSULA TERCEIRA: Do Preço.

O valor global do presente contrato é de **R\$ 18.216,00** (dezoito mil e duzentos e dezesseis reais), compreendendo o período de 12 meses, sendo o valor mensal do aluguel **R\$ 1.518,00** (hum mil e quinhentos e dezoito reais), a partir da assinatura deste instrumento contratual, renováveis e reajustáveis anualmente pelo IPCA – vigente na época.

CLÁUSULA QUARTA: Da Forma de Pagamento.

Os pagamentos serão efetuados até o dia 10 (dez) de cada mês, devendo o **LOCATÁRIO**, efetuar o pagamento, mensalmente na conta corrente do **LOCADOR**, junto ao Banco Itaú, Agência nº 6026, Conta Poupança 031945/500, em nome do próprio **LOCADOR – Geria Demani Lopes**, valendo os comprovantes como recibos.

Parágrafo Primeiro. Caso se faça necessário a reapresentação de qualquer documento por culpa dos **LOCADORES**, o prazo de 10 (dez) dias reiniciar-se-á a contar da data da respectiva reapresentação.

CLÁUSULA QUINTA: Da rescisão.

Fica a critério do Poder Público, ora **LOCATÁRIO**, a rescisão unilateral do presente contrato, devendo notificar o **LOCADOR**, no prazo de 30 dias, acerca da rescisão não cabendo nenhuma indenização ou forma de compensação obrigacional aos **LOCADORES**.

CLÁUSULA SEXTA: Das obrigações dos LOCADORES.

Os locadores declaram ser proprietários do imóvel mencionado na cláusula primeira, declarando estar livre e desimpedido, não recaído sobre ele quaisquer ônus, penhoras ou garantia.

Parágrafo Primeiro. Os **LOCADORES** comprometem-se a manter sempre fácil, seguro e legal o acesso ao respectivo imóvel, necessários ao ingresso de pessoas e utilização do mencionado prédio.

Parágrafo Segundo. Na ocorrência de qualquer evento ou fato, bem como casos fortuitos ou de força maior, que impeçam a utilização do referido imóvel, sendo estes ocasionados por culpa ou participação dos **LOCADORES**, estes se comprometem a efetuar uma compensação dos dias em que o imóvel foi utilizado.

Parágrafo Terceiro. Os **LOCADORES** obrigam-se a cumprir e respeitar todas as normas, determinações e preceitos arrolados neste contrato e a Lei n.º 14.133/2021, em especial o Título III/ DOS CONTRATOS ADMINISTRATIVOS.

Parágrafo Quarto. O não cumprimento das condições deste contrato sujeita os **LOCADORES** à multa de 10% (dez por cento) sobre o valor global avençado neste instrumento, sempre atualizado monetariamente, sem o prejuízo de devolução das quantias pagas, referentes à impossibilidade de utilização do mencionado bem.

CLÁUSULA SÉTIMA: Dos encargos.

O **LOCATÁRIO** se obriga a arcar com as despesas referentes ao consumo de energia elétrica e água que venham a incidir sobre o mencionado imóvel, inerentes ao período da vigência da presente locação.

Parágrafo Único. Todas as despesas referentes aos impostos e taxas, federais, estaduais e municipais, que incidirem sobre o imóvel locado, correrão por conta dos **LOCADORES** independente de outras penalidades impostas pelas autoridades competentes.

CLÁUSULA OITAVA: Da dotação orçamentária.

A despesa decorrente da presente contratação será custeada pelo o seguinte crédito orçamentário: 1901.08 244 0070 2.286 33 90 39 00000 166000000001 onerando cada ano respectivamente de acordo com as diretrizes da Lei de Diretrizes Orçamentárias e do Plano Plurianual.

CLÁUSULA NONA: Dos casos omissos.

Os casos omissos serão analisados pelo **LOCATÁRIO**, levando-se sempre em conta as normas e princípios de ordem pública e o zelar pelo o erário público, nos moldes da legislação em vigor.

CLÁUSULA DÉCIMA: Da Conservação, Reformas e Benfeitorias Necessárias

Ao **LOCATÁRIO** recai a responsabilidade por zelar pela conservação, limpeza e segurança do imóvel.

As benfeitorias necessárias introduzidas pelo **LOCATÁRIO**, ainda que não autorizadas pelo **LOCADOR**, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo **LOCATÁRIO**, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

O **LOCATÁRIO** está obrigado a devolver o imóvel em perfeitas condições de limpeza, conservação e pintura, quando finda ou rescindida esta avença, conforme constante no termo de vistoria anexo.

O **LOCATÁRIO** não poderá realizar obras que alterem ou modifiquem a estrutura do imóvel locado, sem prévia autorização por escrito do **LOCADOR**. No caso de prévia autorização, as obras serão incorporadas ao imóvel, sem que caiba ao **LOCATÁRIO** qualquer indenização pelas obras ou retenção por benfeitorias.

Qualquer modificação na parte física do imóvel dependerá da anuência escrita das partes. Caso seja o Poder Público responsável, idealizador das referidas reformas/modificações/obras, este deverá arcar com os gastos, que serão posteriormente descontados nos valores a pagar a título de aluguéis.

CONTRATO Nº 007/2025/SMDS

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Do foro.

As partes elegem o foro da Comarca de Sumidouro/RJ para dirimir e julgar qualquer questão oriunda do presente contrato, preferindo esta a qualquer outra, por mais privilegiada que seja.

Assim, por estarem justos e contratados, assinam o presente em 03 (três) vias, de igual teor, para um só efeito, depois de lidas e achadas conforme perante as testemunhas abaixo, que também o assinam.

Sumidouro/RJ, 01 de Maio de 2025.

Jerônimo Assis Cardoso Junior
Secretário Municipal de Desenvolvimento Social
Matrícula: 25.09.5287

[Handwritten Signature]

JERÔNIMO DE ASSIS CARDOSO JUNIOR
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

Jerônimo Assis Cardoso Junior
Secretário Municipal de Desenvolvimento Social
Matrícula: 25.09.5287

Geria Demani Lopes

Geria Demani Lopes
LOCADOR

TESTEMUNHAS

Danielly da Silva Almeida Martins
Assessora Social da SMDS
Matrícula: 25.09.5328

[Handwritten Signature]

[Handwritten Signature]



Protocolo 1756 em 11 de Abril de 2025.
 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.
 Sumidouro - RJ

DATA	DESTINO
11/4/25	S. M. de Obras
	S. J. Desenv. Social
09/05/25	Controladoria Interna
27/05/25	Procuradoria
	S. J. Desenv. Social

Wêinton Rocha de Freitas
 Coordenador do Departamento
 de Protocolo e Expediente
 Matrícula: 04.03.2514

SERVIDOR RESPONSÁVEL

ARQUIVE-SE
 EM ____/____/____

SECRETÁRIO



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
Procuradoria Geral do Município

www.sumidouro.rj.gov.br

Deve ainda haver avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos; certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto e justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, que evidenciem vantagem para ela.

As condições que autorizaram a locação dos imóveis devem estar presentes para autorizar sua celebração pelo período mencionado, tendo-se em vista o interesse público e a continuidade dos serviços públicos.

No que se refere aos preços avençados, os mesmos devem estar de acordo com a média praticada no mercado, guardando adequação e razoabilidade de valor.

É importante ressaltar que a Administração Pública não deve contratar ou locar imóveis pertencentes a servidores ou agentes públicos em razão do disposto na lei n. 14.133/2021, *verbis*:

"Art. 14. Não poderão disputar licitação ou participar da execução de contrato, direta ou indiretamente:

IV - aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, devendo essa proibição constar expressamente do edital de licitação;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
Procuradoria Geral do Município

www.sumidouro.rj.gov.br

Diante das limitações técnicas desta Procuradoria, cabe à Secretaria requisitante comprovar a adequação da contratação com base no art. 74, V, da Lei n. 14.133, de 1ª de abril de 2021, devendo, para tanto, constar dos autos as razões da decisão.

Por fim, como se trata de contratação direta, deve a Secretaria requisitante seguir a formalidade prevista no parágrafo único do art. 72 do mesmo diploma legal.

À Secretaria de Desenvolvimento Social para decisão.

É o parecer, s.m.j.

Sumidouro, 30 de maio de 2025.

Danilo Melo Machado Dias
Procurador Geral
Mat. 25.01.5301
OAB-RJ 163.541



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
Procuradoria Geral do Município

www.sumidouro.rj.gov.br

Processo n. 1756/2025

Ref: Contrato de Locação de Imóvel para CRAS CENTRO, CAD ÚNICO E
ALMOXARIFADO

Requerente: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social

PARECER

Cuida-se de pedido de requerimento formulado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social solicitando a formalização do contrato de locação de imóvel especificado nos autos, pelo período de 12 (doze) meses, o qual foi remetido à Procuradoria para análise e parecer.

A Secretaria justifica a contratação devido à singularidade do bem, que está localizado em área de fácil acesso, e para que não seja paralisado nenhum serviço prestado pelo Município.

É o breve relato.

Em regra, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização de vencimentos.

No entanto, o artigo 74, inciso V, da Lei n. 14.133/2021, prevê que a contratação de imóvel poderá ser feita por inexigibilidade, quando inviável a competição e para locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E CONTROLE INTERNO

www.sumidouro.rj.gov.br

Processo nº. 1756/2025

Ref.: Locação de imóvel para abrigar o CRAS Centro, Cad. Único Bolsa Família e Almojarifado

Trata o presente de requerimento da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social solicitando a contratação do objeto relacionado e especificado nos autos, o qual foi remetido a esta Secretaria para análise.

Pois bem, passamos a analisar o pedido da secretaria.

Em regra, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, contudo, o art. 51 da Lei Federal nº 14.133/2021, ressalva os imóveis cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

Analisando o feito, este órgão entende que a contratação na forma pleiteada pela secretaria encontra respaldo no art. 74, V da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021¹ que prevê ser inexigível a licitação quando for inviável a competição para aquisição ou locação de imóvel, cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

Todavia, o § 5º do mesmo dispositivo traz uma série de requisitos a serem observados pelo Município, quais sejam:

- avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
- certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; e

¹ Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.:

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E CONTROLE INTERNO

www.sumidouro.rj.gov.br

- justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Assim, ainda que, hipoteticamente, exista mais de um imóvel potencialmente apto, em função de suas condições de instalação e localização a atender as necessidades da Administração, é possível sustentar a contratação direta por inexigibilidade, desde que a escolha seja justificada como a mais eficiente e adequada em função das peculiaridades a ele inerentes, tornando então necessária essa contratação, e o preço praticado compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

Marçal Justen Filho esclarece que *"será cabível a contratação direta nas hipóteses em que se evidenciar que um determinado imóvel apresenta atributos altamente diferenciados em face dos demais"*

Com efeito, esses atributos poderão se relacionar a aspectos como localização, área útil disponível, condições peculiares da construção, inclusive no que tange a questões de sustentabilidade o que, por óbvio, deve configurar a inviabilidade de competição.

Conclui-se, então, que no momento de justificar a singularidade do imóvel a ser locado, por meio de inexigibilidade de licitação, o Município deve indicar, minimamente, a **vantajosidade** da inexigibilidade da licitação, bem como a **eficiência e adequação** da contratação, em função dos **aspectos da localização do imóvel**, as **peculiaridades da construção** e o **preço compatível** com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

Portanto, a contratação com fundamento no permissivo legal indicado deriva da inviabilidade de competição em razão da singularidade do imóvel, de maneira que não resta alternativa senão a contratação direta.

Cabe registrar, no entanto que, como em qualquer contratação pública, o preço ajustado deve ser coerente com o de mercado, devendo esta adequação ser comprovada nos autos, eis que, a validade da contratação depende da razoabilidade do preço a ser desembolsado pela Administração Pública.

Assim sendo, diante das limitações de ordem técnica desta Secretaria para avaliar, *g* cabe à secretaria requisitante comprovar a adequação da contratação pretendida com os pressupostos para contratação com base no art. 74, V, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, devendo para tanto, fazer constar dos autos as razões da decisão.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E CONTROLE INTERNO

www.sumidouro.rj.gov.br

- justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Assim, ainda que, hipoteticamente, exista mais de um imóvel potencialmente apto, em função de suas condições de instalação e localização a atender as necessidades da Administração, *é possível sustentar a contratação direta por inexigibilidade, desde que a escolha seja justificada como a mais eficiente e adequada em função das peculiaridades a ele inerentes, tornando então necessária essa contratação, e o preço praticado compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.*

Marçal Justen Filho esclarece que *"será cabível a contratação direta nas hipóteses em que se evidenciar que um determinado imóvel apresenta atributos altamente diferenciados em face dos demais"*

Com efeito, esses atributos poderão se relacionar a aspectos como localização, área útil disponível, condições peculiares da construção, inclusive no que tange a questões de sustentabilidade o que, por óbvio, deve configurar a inviabilidade de competição.

Conclui-se, então, que no momento de justificar a singularidade do imóvel a ser locado, por meio de inexigibilidade de licitação, o Município deve indicar, minimamente, a **vantajosidade** da inexigibilidade da licitação, bem como a **eficiência e adequação** da contratação, em função dos **aspectos da localização do imóvel, as peculiaridades da construção e o preço compatível** com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

Portanto, a contratação com fundamento no permissivo legal indicado deriva da inviabilidade de competição em razão da singularidade do imóvel, de maneira que não resta alternativa senão a contratação direta.

Cabe registrar, no entanto que, como em qualquer contratação pública, o preço ajustado deve ser coerente com o de mercado, devendo esta adequação ser comprovada nos autos, eis que, a validade da contratação depende da razoabilidade do preço a ser desembolsado pela Administração Pública.

Assim sendo, diante das limitações de ordem técnica desta Secretaria para avaliar, *cabe à secretaria requisitante comprovar a adequação da contratação pretendida com os pressupostos para contratação com base no art. 74, V, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, devendo para tanto, fazer constar dos autos as razões da decisão.*



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO: 1756 /2025

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

1.1. A necessidade da contratação de um imóvel surge da insuficiência das instalações atuais para acomodar a crescente demanda por serviços administrativos.

Atualmente, o espaço disponível não comporta o aumento do quadro de funcionários, o que resulta em sobrecarga das instalações, comprometendo a eficiência dos serviços prestados à população.

Além disso, a falta de infraestrutura adequada afeta a segurança e o bem-estar dos trabalhadores.

A locação de um novo imóvel permitirá resolver essas questões, proporcionando um ambiente de trabalho adequado, melhorando a eficiência operacional e a qualidade do atendimento ao público, o que está diretamente alinhado com o interesse público.

2. DA CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

2.1. A locação do imóvel não está prevista no Plano de Contratações Anual (PCA), porque o município não possui PCA/2025.

3. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. Os requisitos da contratação foram definidos para atender plenamente às necessidades operacionais e de segurança da nova sede administrativa. Estes incluem:

Localização: Imóvel situado em área central, com fácil acesso a transportes públicos e principais vias, facilitando o deslocamento de funcionários e do público.

Espaço: Área mínima de 291,00 m², organizada em espaços para escritórios, salas de reunião, áreas de atendimento ao público, refeitório, banheiros.

Infraestrutura: Capacidade para instalação de sistemas avançados de TI e comunicação, com cabeamento estruturado, rede elétrica adequada e redundância de internet.

Segurança e Acessibilidade: Conformidade com todas as normas de segurança (Bombeiros, AVCB) e acessibilidade (ABNT NBR 14653-1).

Sustentabilidade: Preferência por imóveis com certificações de eficiência energética e práticas de sustentabilidade.

Os bens têm natureza de bens comuns, tendo em vista que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

4.1. A estimativa das quantidades necessárias foi baseada em um estudo detalhado das necessidades atuais e futuras da Administração. As memórias de cálculo consideram:

Número de funcionários: 18, com previsão de aumento para 25 nos próximos cinco anos.

Espaço por funcionário: 16,16 m² por estação de trabalho, totalizando 291,00 m².

Áreas comuns: 291,00 m², incluindo salas de reunião, auditório, refeitório, banheiros e áreas de convivência, área para almoxarifado.

5. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO

5.1. O levantamento de mercado envolveu a análise detalhada das alternativas disponíveis para atender às necessidades da Administração:

5.1.1. Construção de nova sede: Avaliada como inviável devido ao alto custo inicial, complexidade do projeto e longo prazo de execução, não sendo uma solução prática e imediata.

5.1.2 Utilização de imóveis públicos: A análise indicou que não há imóveis públicos disponíveis que atendam aos requisitos de espaço, infraestrutura e localização necessários.

5.1.3. Locação de imóvel: Identificada como a solução mais viável, oferecendo menor custo inicial, flexibilidade contratual e rápida implementação.



Durante o levantamento de mercado, constatou-se que existe apenas um imóvel que atende a todos os requisitos definidos para a nova sede administrativa. Trata-se do imóvel localizado na Rua Dez de Junho, nº 42, Centro – Sumidouro - RJ.

Este imóvel específico possui a localização central, a área mínima necessária, infraestrutura adequada e conformidade com as normas de segurança e acessibilidade.

A inexistência de alternativas viáveis no mercado justifica a contratação por inexigibilidade de licitação, conforme previsto na legislação vigente, uma vez que a escolha está restrita a um único fornecedor capaz de atender plenamente às necessidades da Administração.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

6.1. A estimativa do valor da contratação foi elaborada com base em pesquisa de mercado, resultando em um valor mensal aproximado de R\$ 5.850,00. As memórias de cálculo incluem:

Pesquisa de mercado: Levantamento de preços de imóveis comerciais com características similares na região, assegurando a aderência aos valores praticados no mercado local.

Análise de custos adicionais: Consideração de despesas com manutenção, segurança, limpeza e outros serviços complementares, garantindo a exatidão dos custos estimados.

Preço unitário referencial: R\$ 20,10/m², compatível com os valores de mercado e validado através de múltiplas cotações.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

7.1. A solução proposta envolve a locação de um imóvel que atenda aos requisitos definidos, garantindo a continuidade e a eficiência das operações administrativas. A locação incluirá:

Manutenção predial: Serviços de manutenção preventiva e corretiva, garantindo a conservação do imóvel e a segurança dos ocupantes.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO DA CONTRATAÇÃO

8.1. A contratação não será parcelada, pois a centralização das atividades administrativas em um único imóvel é essencial para a eficiência operacional e para evitar duplicidade de custos com infraestrutura, manutenção e serviços.

A dispersão das atividades em múltiplos locais geraria aumento de despesas e dificuldades logísticas, comprometendo a integração e a comunicação entre as equipes.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS

9.1. Os resultados esperados com a locação do imóvel incluem:

Melhoria na eficiência dos serviços: A centralização das atividades em um ambiente adequado proporcionará maior produtividade, otimização de processos e qualidade no atendimento ao público.

Aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros:

Otimização do uso de recursos através de uma infraestrutura moderna, integrada e eficiente, proporcionando economia a médio e longo prazo.

Redução de custos operacionais: A locação oferece flexibilidade e menor custo inicial comparado à construção de uma nova sede, além de menores despesas com manutenção e adaptação de infraestrutura.

Ambiente de trabalho: Proporcionar um ambiente de trabalho saudável, seguro e motivador, contribuindo para a satisfação, o bem-estar e a produtividade dos funcionários.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

10.1. Para garantir a eficácia da contratação, serão adotadas as seguintes providências:

Capacitação de servidores: Treinamento de servidores para a gestão e fiscalização do contrato de locação, assegurando a conformidade com os termos contratuais e a eficiência da gestão.

Planejamento da mudança: Elaboração de um plano detalhado de mudança, minimizando interrupções nos serviços e garantindo a transição suave e eficiente para o novo imóvel.

Ajustes nos sistemas de TI: Adequação e transferência dos sistemas de TI e comunicação para o novo imóvel, garantindo a continuidade das operações e a integridade dos dados.



DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA – DFD

INTRODUÇÃO

De acordo com o inciso IV do art. 2º do Decreto nº 10.947, de 25 de janeiro de 2022, o Documento de Formalização de Demanda (DFD) é o documento que fundamenta o plano de contratações anual, em que a área requisitante evidencia e detalha a necessidade de contratação. Adicionalmente, o art. 8º do Decreto nº 10.947, de 2022 e § 1º do art. 10 da Instrução Normativa SGD/ME nº 94, de 23 de dezembro de 2022, especificam as informações mínimas requeridas ao preenchimento do DFD no Sistema de Planejamento e Gerenciamento de Contratações (PGC), as quais serão detalhadas nos tópicos a seguir.

PREENCHIMENTO PELA ÁREA REQUISITANTE

1- INFORMAÇÕES GERAIS

1.1- Data prevista para conclusão do processo

Trata-se de contrato de locação de imóvel para o funcionamento do CRAS - (Centro de Referência e Assistência Social), CAD ÚNICO BOLSA FAMÍLIA e ALMOXARIFADO para atender a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.

1.2- Descrição sucinta do objeto

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDIAR O CRAS - (Centro de Referência e Assistência Social), CAD ÚNICO BOLSA FAMÍLIA e ALMOXARIFADO.

1.3- Grau de prioridade da compra ou da contratação

Trata-se de contratação de prioridade Alta, tendo em vista que são equipamentos fundamentais para o funcionamento desta Secretaria.

2- JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Faz-se necessária a presente contratação, pois o CRAS - (Centro de Referência e Assistência Social), CAD ÚNICO BOLSA FAMÍLIA e ALMOXARIFADO são equipamentos fundamentais para esta Secretaria, pois atende alta demanda da população que reside aos arredores. As instalações atuais são insuficientes para acomodar a crescente demanda por serviços administrativos e a necessidade de locação de imóvel com espaço adequado e de fácil acesso para a população se faz necessário para o funcionamento adequado do equipamento pertencente a esta Secretaria.

3- MATERIAIS/SERVIÇOS

Locação de Imóvel para Sedar o CRAS - (Centro de Referência e Assistência Social), CAD ÚNICO BOLSA FAMÍLIA e ALMOXARIFADO.



4- IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA REQUISITANTE E RESPONSÁVEIS

Área Requirante:

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social

Responsável pela demanda:

JERÔNIMO ASSIS CARDOSO JUNIOR

*Jerônimo Assis Cardoso Junior
Secretário Municipal de Desenvolvimento Social
Matrícula: 25.09.5287*

Matrícula: 25.09.5287

Cargo/Função: Secretário Municipal de Desenvolvimento Social



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social
End: Largo Senhor dos Passos, 166, centro-Sumidouro/RJ CEP:
28.637-000 - CNPJ: 14.226.731/0001-64
Fone: (22) 2531-1661
E-mail-smdsdesumidouro@gmail.com

Sumidouro, 07 de maio de 2025

C.I. nº 143/2025/SMDS

Para: Secretaria de Controle Interno e Procuradoria

Prezado,

Cumprimentando-o, sirvo-me do presente para solicitar locação de imóvel para o CRAS CENTRO, CAD ÚNICO BOLSA FAMÍLIA, ALMOXARIFADO, equipamentos fundamentais da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, conforme DFD, ETP e TR em anexo.

Agradecemos pela atenção e colaboração de sempre e ficamos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,

Jerônimo Assis Cardoso Junior
Secretário Municipal de Desenvolvimento Social
Matricula: 25.09.5287

Jerônimo Assis Cardoso Junior
Gestor da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social
Prefeitura Municipal de Sumidouro



Estado do Rio de Janeiro

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTES E SERVIÇOS PÚBLICOS

Avenida José de Alencar, nº 1.510 - Centro – Sumidouro/RJ – CEP 28637-000

CNPJ: 32.165.706/0001-08 – Tel.: (22) 2531 2143

Sumidouro, 16 de abril de 2025.

C.I. Nº: 067/2025 – Setor Técnico/SMOTSP

Para: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social

Ref.: Protocolo nº 1756, de 11/04/2025.

Assunto: Emissão do Laudo de Avaliação.

À Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social,

Segue anexo o Laudo de Avaliação para aluguel solicitado. Encaminhado para prosseguimento.

Aproveito a oportunidade para renovar votos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
Diego de Salles Abreu Curty
Arquiteto e Urbanista
Matr. 11.05.3200 - CAU nº A69836-9

Diego de Salles Abreu Curty
Arquiteto e Urbanista - CAU nº A69836-9
Matrícula 11.05.3200



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social (Almoxarifado)

PROPRIETÁRIO: Vivaldo Sergio Gomes, CPF nº 307.077.497-00 e Rosiléa da Silva Gomes, CPF nº 516.390.257-15.

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O presente laudo tem como objetivo o estabelecimento do valor de aluguel de imóvel para uso do Almoxarifado da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, no Centro de Sumidouro.

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM:

1. ENDEREÇO:

Rua Dez de Junho, nº 42, Depósito Pavimento Inferior, Centro - Sumidouro - RJ.

2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

O imóvel se localiza no Centro da cidade, dotado de infraestruturas necessárias (água potável, drenagem de águas pluviais, esgoto sanitário, energia elétrica, iluminação e telefonia), serviços públicos urbanos e comunitários (pavimentação, coleta de lixo, iluminação pública, transporte coletivo). O entorno do imóvel é de uso misto, com residências e comércios locais.

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de unidade autônoma de uso comercial, com um pavimento, formada pelo 1º pavimento inferior, parte de uma construção maior de uso misto, com cinco pavimentos. O imóvel se apresenta em bom estado de conservação, com suas instalações elétricas e hidrossanitárias funcionando perfeitamente. A área construída do imóvel é composta por área de depósito e lavabo, com acesso por escada, aos fundos. O imóvel possui um total de aproximadamente **97,00m²** (noventa e sete metros quadrados) de área útil construída.



Estado do Rio de Janeiro

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTES E SERVIÇOS PÚBLICOS

Avenida José de Alencar, nº 1.510 - Centro - Sumidouro/RJ - CEP 28637-000

CNPJ: 32.165.706/0001-08 - Tel.: (22) 2531 2143

LAUDO DE AVALIAÇÃO

CONSIDERAÇÕES FINAIS:

1. Em pesquisa realizada na localidade, e de acordo com a metodologia mencionada anteriormente, concluímos em adotar o valor mensal do aluguel em **RS 2.000,00 (dois mil reais)**, levando em consideração a posição estratégica do imóvel em relação à utilização proposta, em função da proximidade com a área urbana do centro, e sua facilidade de acesso.
2. Cabe salientar que o aluguel do imóvel está condicionado com a correção das pendências apontadas no item 4. do presente Laudo de Avaliação. Demais adequações internas que se fizerem necessárias para o uso do Almoarifado da SMDS serão executadas pela Prefeitura Municipal.

Sumidouro, 16 de abril de 2025.

Comissão de Avaliação:

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO

Diego de Salles Abreu Curty

Arquiteto e Urbanista

Mat. 11.05.3200 / CAU nº 1A69836-9

Diego de Salles Abreu Curty

Arquiteto e Urbanista - Mat. 11.05.3200

Mayck Monteiro Miguel

Fiscal de Tributos - Mat. 12.04.3342



LAUDO DE AVALIAÇÃO

4. CONDICIONANTES PARA USO DO IMÓVEL:

Se faz necessária a conclusão das obras do lavabo para apoio ao depósito.

Ainda existem pequenos detalhes para conclusão da reforma que está em andamento que precisam ser concluídos para viabilizar o seu devido uso (ex. repintura).

Como o imóvel em questão ainda não possui certidão de habite-se, o proprietário deverá providenciar a regularização desse imóvel, para obtenção de alvará de regularização e a referida certidão de habite-se, em um prazo de até seis meses a partir da formalização do aluguel.

5. MÉTODO DE AVALIAÇÃO:

Conforme vistoria no local, utilizamos como metodologia para estimar o valor do imóvel a partir das seguintes características de acordo com as Normas ABNT, NBR 14653-1 (abril/2001) referente Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 (junho/2004) - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos:

- Valor de mercado de imóveis no centro do município de Sumidouro - RJ;
- Localização do imóvel em relação a demais fornecedores de produtos e serviços;
- Estado de conservação e características do imóvel;
- Serviços de infraestrutura, públicos e comunitários onde está localizado o imóvel;
- Documentação dos proprietários e do imóvel;
- A escassez de bens similares e adequados, disponíveis nas imediações;


MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
Diego de Salles Abreu Curty
Arquiteto e Urbanista
Reg. 11.05.3200 - CAU n° A69836-9



Município de Sumidouro - RJ

<http://sumidouro.rj.gov.br> | R. Alfredo Chaves, 39 - Centro, Sumidouro-RJ | Tel.: (22) 2531-1128

IMPrensa Oficial

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social



Estado do Rio de Janeiro Prefeitura Municipal de Sumidouro

Rua Alfredo Chaves, nº 39, centro, Sumidouro-RJ - Cep.: 28.637-000 Tel: (0xx22) 2531-1128

Expediente de Inexigibilidade de Licitação

Processo nº 1756/2025

Partes: Município de Sumidouro e Rosilea da Silva Gomes e Vivaldo Sergio Gomes.

Objeto: Contrato de Locação de Imóvel nº009/SMDS/2025

Prazo: 01/07/2025 e término em 30/06/2026

Valor Mensal: R\$ 3.850,00 (três mil e oitocentos e cinquenta reais)

Valor Global: R\$46.200,00 (quarenta e seis mil e duzentos reais)

Fundamento Legal: Inciso V, § 5º, do artigo 74 da Lei 14.133/2021


Ordenador da Despesa: Jerônimo de Assis Cardoso Junior

Ratificador: Jerônimo de Assis Cardoso Junior

Sumidouro, 30 de junho de 2025.

Jerônimo de Assis Cardoso Junior


Secretário Municipal de desenvolvimento Social

 Recibo de Entrega do Ato Jurídico ao TCE-RJ**Orgão:** FUNDO MUN ASSIST SOCIAL SUMIDOURO


Ato Enviado desde 19/08/2025 11:06. A operação de inserção de dados do Ato Jurídico foi registrada sob o Protocolo n.º 496955-7/2025. Operação realizada pelo usuário: 022.315.767-83

Ato:	Contrato
Número do Ato:	009/2025
Processo Administrativo:	1756/2025
Identificador:	453857
Objeto:	LOCAÇÃO DE IMOVEL PARA ABRIGAR AS INSTALAÇÕES DO CRAS E CADUNICO.

Documentos contidos neste Envio

Nome	Tipo de Documento	Ato
 COINCRATO assinado_19082025101601.pdf	Documento do Ato(PDF)	Principal

19/08/2025 11:03

 Recibo de Entrega do Ato Jurídico ao TCE-RJ**Orgão:** FUNDO MUN ASSIST SOCIAL SUMIDOURO


Ato Enviado desde 19/08/2025 11:12. A operação de inserção de dados do Ato Jurídico foi registrada sob o Protocolo n.º 496961-6/2025. Operação realizada pelo usuário: 022.315.767-83

Ato:	Contrato
Número do Ato:	010/2025
Processo Administrativo:	1756/2025/1
Identificador:	453859
Objeto:	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR AS INSTALAÇÕES DO ALMOXARIFADO DA SMDS

Documentos contidos neste Envio

Nome	Tipo de Documento	Ato
CONTRATOassinado_19082025101720.pdf	Documento do Ato(PDF)	Principal

19/08/2025 11:08

 Recibo de Entrega do Ato Jurídico ao TCE-RJ**Orgão:** FUNDO MUN ASSIST SOCIAL SUMIDOURO

Ato Enviado desde 19/08/2025 10:21. A operação de inserção de dados do Ato Jurídico foi registrada sob o Protocolo n.º 496887-4/2025. Operação realizada pelo usuário: 022.315.767-8:

Ato:	Inexigibilidade
Processo Administrativo:	1756/2025
Identificador:	1382111
Objeto:	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR AS INSTALAÇÕES DO CRAS E CADUNICO

Documentos contidos neste Envio

Nome	Tipo de Documento	Ato
CONTRATOassinado_19082025101601.pdf	Documento do Ato(PDF)	Principal

19/08/2025 10:18

 Recibo de Entrega do Ato Jurídico ao TCE-RJ**Orgão:** FUNDO MUN ASSIST SOCIAL SUMIDOURO

Ato Enviado desde 19/08/2025 10:51. A operação de inserção de dados do Ato Jurídico foi registrada sob o Protocolo n.º 496936-1/2025. Operação realizada pelo usuário: 022.315.767-83

Ato:	Inexigibilidade
Processo Administrativo:	1756/2025/1
Identificador:	1382125
Objeto:	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR AS INSTALAÇÕES DO ALMOXARIFADO DA SMDS

Documentos contidos neste Envio

Nome	Tipo de Documento	Ato
CONTRATO_assinado_19082025101720.pdf	Documento do Ato(PDF)	Principal

19/08/2025 10:48



Município de Sumidouro - RJ

<http://sumidouro.rj.gov.br> | R. Alfredo Chaves, 39 - Centro, Sumidouro-RJ | Tel.: (22) 2531-1128

IMPrensa Oficial

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social

EXTRATO DE INSTRUMENTO LOCAÇÃO DE IMÓVEL MUNICÍPIO DE SUMIDOURO n.º 009 /2025

Contrato n.º 009/2025

Partes: Município de Sumidouro, através do Fundo Municipal de Assistência Social e Rosilea da Silva Gomes e Vivaldo Sergio Gomes

Objeto: Contrato de locação do imóvel localizado na Rua Dez de Junho n.º 42 loja térreo e sobreloja, Centro Sumidouro, para funcionamento do Centro de Referência e Assistência Social (CRAS Centro) e CAD Único Bolsa Família, para atender a necessidade temporária de excepcional interesse público existente na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.

Prazo: 01/07/2025 e término em 30/06/2026.

Valor mensal: R\$ 3.850,00 (três mil oitocentos e cinquenta reais) reajustáveis anualmente pelo IPCA.

Valor global referente a 12 meses: R\$ 46.200,00 (quarenta e seis mil e duzentos reais)

Fundamento: Inciso V, §5º, art 74, lei n.º 14.133/2021 e Proc. Adm. n.º 1756/2025

Dotação orçamentária: 1901.08 244 0070 2.286 33 90 36 00000 166000000001



Município de Sumidouro - RJ

<http://sumidouro.rj.gov.br> | R. Alfredo Chaves, 39 - Centro, Sumidouro-RJ | Tel.: (22) 2531-1128

IMPrensa Oficial

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social

EXTRATO DE INSTRUMENTO LOCAÇÃO DE IMÓVEL MUNICÍPIO DE SUMIDOURO n.º 010 /2025

Contrato n.º 010/2025

Partes: Município de Sumidouro, através do Fundo Municipal de Assistência Social e Rosilea da Silva Gomes e Vivaldo Sergio Gomes

Objeto: Contrato de Locação do imóvel localizado na Rua Dez de Junho n.º 42, Depósito Pavimento Inferior, Centro - Sumidouro, para funcionamento do Almoxarifado da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, para atender a necessidade temporária de excepcional interesse público existente na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.

Prazo: 01/07/2025 e término em 30/06/2026.

Valor mensal: R\$2.000,00 (dois mil reais) reajustáveis anualmente pelo IPCA.

Valor global referente a 12 meses: R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil e duzentos reais)

Fundamento: Inciso V, §5º, art 74, lei n.º 14.133/2021 e Proc. Adm. n.º 1756/2025

Dotação orçamentária: 1901.08211 00702.286 3390.36.00000-1660.0000001



Estado do Rio de Janeiro Prefeitura Municipal de Sumidouro

Rua Alfredo Chaves, nº 39, centro, Sumidouro-RJ - Cep.: 28.637-000 Tel: (0xx22) 2531-1128

Expediente de Inexigibilidade de Licitação

Processo nº 1756/2025
Partes: Município de Sumidouro e Rosilea da Silva Gomes e Vivaldo Sergio Gomes.
Objeto: Contrato de Locação de Imóvel nº010/SMDS/2025
Prazo: 01/07/2025 e término em 30/06/2025
Valor Mensal: R\$ 2.000,00(dois mil reais)
Valor Global: R\$24.000,00 (vinte e quatro mil reais)
Fundamento Legal: Inciso V, § 5º, do artigo 74 da Lei 14.133/2021
Ordenador da Despesa: Jerônimo de Assis Cardoso Junior
Ratificador: Jerônimo de Assis Cardoso Junior

Sumidouro, 30 de junho de 2025.

Jerônimo de Assis Cardoso Junior
Secretário Municipal de desenvolvimento Social



Município de Sumidouro - RJ

<http://sumidouro.rj.gov.br> | R. Alfredo Chaves, 39 - Centro, Sumidouro-RJ | Tel.: (22) 2531-1128

IMPrensa Oficial

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social



Estado do Rio de Janeiro Prefeitura Municipal de Sumidouro

Rua Alfredo Chaves, nº 39, centro, Sumidouro-RJ - Cep.: 28.637-000 Tel: (0xx22) 2531-1128

Expediente de Inexigibilidade de Licitação

Processo nº 1756/2025
Partes: Município de Sumidouro e Rosilea da Silva Gomes e Vivaldo Sergio Gomes.
Objeto: Contrato de Locação de Imóvel nº009/SMDS/2025
Prazo: 01/07/2025 e término em 30/06/2026
Valor Mensal: R\$ 3.850,00 (três mil e oitocentos e cinquenta reais)
Valor Global: R\$46.200,00 (quarenta e seis mil e duzentos reais)
Fundamento Legal: Inciso V, § 5º, do artigo 74 da Lei 14.133/2021
Ordenador da Despesa: Jerônimo de Assis Cardoso Junior
Ratificador: Jerônimo de Assis Cardoso Junior

Sumidouro, 30 de junho de 2025.

Jerônimo de Assis Cardoso Junior
Secretário Municipal de desenvolvimento Social



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social
End: Largo Senhor dos Passos, 166, centro-Sumidouro/RJ CEP:
28.637-000 - CNPJ: 14.226.731/0001-64
Fone: (22) 2531-1661
E-mail–smdsdesumidouro@gmail.com

Sumidouro, 11 de abril de 2025

C.I. nº105/2025/SMDS

De: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social – SMDS

Para: Secretaria de Obras

Prezado Secretário,

Cumprimentando-o, sirvo-me do presente para solicitar que seja realizado a avaliação do imóvel localizado na Rua Dez de Junho, nº 42, Centro – Sumidouro – RJ, de pertencimento da Sra. Rosiléa da Silva Gomes, conforme documentação anexo pra sediar o CRAS CENTRO, CAD ÚNICO BOLSA FAMÍLIA E ALMOXARIFADO.

Agradecemos pela atenção e colaboração de sempre e ficamos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,

Jerônimo Assis Cardoso Junior
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social
Matrícula: 25.09.5287

Jerônimo Assis Cardoso Junior
Gestor da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social
Prefeitura Municipal de Sumidouro

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO
SOCIAL

CONTRATO Nº 009/2025/SMDS

CONTRATO DE LOCAÇÃO

CONTRATO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NA LOCALIDADE CENTRO, SOLICITADO PELA SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL QUE FAZEM ENTRE SI O MUNICÍPIO DE SUMIDOURO COM **ROSILEA DA SILVA GOMES** e **VIVALDO SERGIO GOMES** DEVIDAMENTE AUTORIZADO PELO SR. GESTOR DO FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA, NA FORMA ABAIXO:

Por este instrumento particular e na melhor forma de direito, de um lado o **FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**, pessoa jurídica de direito público inscrita no CNPJ sob o n.º 14.226.731/0001-64, estabelecida na Rua Largo Senhor dos Passos, 48 – Centro – Sumidouro – RJ, CEP: 28.637-000, através de seu representante legal **JERÔNIMO DE ASSIS CARDOSO JUNIOR**, brasileiro, casado, gestor do Fundo Municipal de Assistência Social, documento de identidade n.º: 201082948, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o nº 129.081.587-95; e de outro lado Sr. **VIVALDO SERGIO GOMES**, brasileiro, nascido em 27/10/1953, portador da carteira de identidade nº 296604267 DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o nº 307.077.497-00 e Sra. **ROSILEA DA SILVA GOMES**, brasileira, portadora da carteira de identidade nº 045291820 IFP/RJ, inscrito no CPF sob o nº 516.390.257-15, doravante denominada simplesmente de LOCADORES, têm entre si justo e acordado que o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO, que se regerá pela Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, obedecido o termo de inexigibilidade de licitação com fundamento no inciso V, §5º, do artigo 74 do sobredito diploma legal, constante do processo administrativo nº **1756/2025** e atendida as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA: Do Objeto.

PARAGRAFO Primeiro: Constitui-se Objeto do presente Contrato a locação de um imóvel, Loja Comercial, situado na Rua Dez de Junho, nº 42, Loja Térreo e Sobreloja - Centro – Sumidouro - RJ, para funcionamento do Centro de Referência e Assistência Social (CRAS) e CADUNICO BOLSA FAMÍLIA conforme solicitado pelo Sr. Secretário Municipal Jerônimo de Assis Cardoso Júnior, através de requerimento, devidamente ratificado no termo de dispensa constante do processo administrativo nº **1756/2025**, o que passa a fazer parte integrante do presente contrato.

Parágrafo Único. Não será permitido que terceiros utilizem o imóvel locado seja para qualquer fim.

CLÁUSULA SEGUNDA: Do prazo.

O prazo do presente contrato tem início em **01/07/2025** e término em **30/06/2026**, data na qual cessa seus efeitos, independentemente de notificação ou aviso.

Parágrafo Primeiro. O referido contrato poderá ser prorrogado, caso haja interesse de ambas as partes.

CONTRATO Nº 009/2025/SMDS

Parágrafo Segundo. Cessada a locação, o **LOCATÁRIO** obriga-se a desocupar imediatamente o imóvel, entregando-o em perfeito estado de conservação e higiene.

CLÁUSULA TERCEIRA: Do Preço.

O valor global do presente contrato é de **R\$ 46.200,00**(quarenta e seis mil e duzentos reais), compreendendo o período de 12 meses, sendo o valor mensal do aluguel **R\$ 3.850,00** (três mil e oitocentos e cinquenta reais), a partir da assinatura deste instrumento contratual, renováveis e reajustáveis anualmente pelo IPCA – vigente na época.

CLÁUSULA QUARTA: Da Forma de Pagamento.

Os pagamentos serão efetuados até o dia 10 (dez) de cada mês, devendo o **LOCATÁRIO**, efetuar o pagamento, mensalmente na conta corrente do **LOCADOR**, junto ao Banco informado pelo mesmo, em nome do próprio **LOCADOR – Vivaldo Sergio Gomes**, valendo os comprovantes como recibos.

Parágrafo Primeiro. Caso se faça necessário a reapresentação de qualquer documento por culpa dos **LOCADORES**, o prazo de 10 (dez) dias reiniciar-se-á a contar da data da respectiva reapresentação.

CLÁUSULA QUINTA: Da rescisão.

Fica a critério do Poder Público, ora **LOCATÁRIO**, a rescisão unilateral do presente contrato, devendo notificar o **LOCADOR**, no prazo de 30 dias, acerca da rescisão não cabendo nenhuma indenização ou forma de compensação obrigacional aos **LOCADORES**.

CLÁUSULA SEXTA: Das obrigações dos LOCADORES.

Os locadores declaram ser proprietários do imóvel mencionado na cláusula primeira, declarando estar livre e desimpedido, não recaindo sobre ele quaisquer ônus, penhoras ou garantia.

Parágrafo Primeiro. Os **LOCADORES** comprometem-se a manter sempre fácil, seguro e legal o acesso ao respectivo imóvel, necessários ao ingresso de pessoas e utilização do mencionado prédio.

Parágrafo Segundo. Na ocorrência de qualquer evento ou fato, bem como casos fortuitos ou de força maior, que impeçam a utilização do referido imóvel, sendo estes ocasionados por culpa ou participação dos **LOCADORES**, estes se comprometem a efetuar uma compensação dos dias em que o imóvel foi utilizado.

Parágrafo Terceiro. Os **LOCADORES** obrigam-se a cumprir e respeitar todas as normas, determinações e preceitos arrolados neste contrato e a Lei n.º 14.133/2021, em especial o Título III/DOS CONTRATOS ADMINISTRATIVOS.

Sergio

D

VSO *Rjones.*

CONTRATO Nº 009/2025/SMDS

Parágrafo Quarto. O não cumprimento das condições deste contrato sujeita os **LOCADORES** à multa de 10% (dez por cento) sobre o valor global avençado neste instrumento, sempre atualizado monetariamente, sem o prejuízo de devolução das quantias pagas, referentes à impossibilidade de utilização do mencionado bem.

CLÁUSULA SÉTIMA: Dos encargos.

O **LOCATÁRIO** se obriga a arcar com as despesas referentes ao consumo de energia elétrica e água que venham a incidir sobre o mencionado imóvel, inerentes ao período da vigência da presente locação.

Parágrafo Único. Todas as despesas referentes aos impostos e taxas, federais, estaduais e municipais, que incidirem sobre o imóvel locado, correrão por conta dos **LOCADORES** independente de outras penalidades impostas pelas autoridades competentes.

CLÁUSULA OITAVA: Da dotação orçamentária.

A despesa decorrente da presente contratação será custeada pelo o seguinte crédito orçamentário: 1901.08 244 00332 288 3390 36 00000 166900000001 onerando cada ano respectivamente de acordo com as diretrizes da Lei de Diretrizes Orçamentárias e do Plano Plurianual.

CLÁUSULA NONA: Dos casos omissos.

Os casos omissos serão analisados pelo **LOCATÁRIO**, levando-se sempre em conta as normas e princípios de ordem pública e o zelar pelo o erário público, nos moldes da legislação em vigor.

CLÁUSULA DÉCIMA: Da Conservação, Reformas e Benfeitorias Necessárias

Ao **LOCATÁRIO** recai a responsabilidade por zelar pela conservação, limpeza e segurança do imóvel.

As benfeitorias necessárias introduzidas pelo **LOCATÁRIO**, ainda que não autorizadas pelo **LOCADOR**, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo **LOCATÁRIO**, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

O **LOCATÁRIO** está obrigado a devolver o imóvel nas mesmas condições que o recebeu, em perfeitas condições de limpeza, conservação e pintura, quando finda ou rescindida esta avença, conforme constante no termo de vistoria anexo.

O **LOCATÁRIO** não poderá realizar obras que alterem ou modifiquem a estrutura do imóvel locado, sem prévia autorização por escrito do **LOCADOR**. No caso de prévia autorização, as obras serão incorporadas ao imóvel, sem que caiba ao **LOCATÁRIO** qualquer indenização pelas obras ou retenção por benfeitorias.




ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO
SOCIAL

CONTRATO Nº 009/2025/SMDS

Qualquer modificação na parte física do imóvel dependerá da anuência escrita das partes. Caso seja o Poder Público responsável, idealizador das referidas reformas/modificações/obras, este deverá arcar com os gastos, que serão posteriormente descontados nos valores a pagar a título de aluguéis.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Do foro.

As partes elegem o foro da Comarca de Sumidouro/RJ para dirimir e julgar qualquer questão oriunda do presente contrato, preferindo esta a qualquer outra, por mais privilegiada que seja.

Assim, por estarem justos e contratados, assinam o presente em 03 (três) vias, de igual teor, para um só efeito, depois de lidas e achadas conforme perante as testemunhas abaixo, que também o assinam.

Sumidouro/RJ, 30 de Junho de 2025.

JERÔNIMO DE ASSIS CARDOSO JUNIOR
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

Rosilea da Silva Gomes

Rosilea da Silva Gomes
LOCADORA

Vivaldo Sergio Gomes

VIVALDO SERGIO GOMES
LOCADOR

TESTEMUNHAS

[Assinatura]

[Assinatura]

Danielly da Silva de Oliveira Martins
Assessora de Gabinete da SMDS
Matrícula: 25.09.5328

CONTRATO Nº 010/2025/SMDS

CONTRATO DE LOCAÇÃO

CONTRATO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NA LOCALIDADE CENTRO, SOLICITADO PELA SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL QUE FAZEM ENTRE SI O MUNICÍPIO DE SUMIDOURO COM **ROSILEA DA SILVA GOMES** e **VIVALDO SERGIO GOMES** DEVIDAMENTE AUTORIZADO PELO SR. GESTOR DO FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA, NA FORMA ABAIXO:

Por este instrumento particular e na melhor forma de direito, de um lado o **FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL**, pessoa jurídica de direito público inscrita no CNPJ sob o n.º 14.226.731/0001-64, estabelecida na Rua Largo Senhor dos Passos, 48 – Centro – Sumidouro – RJ, CEP: 28.637-000, através de seu representante legal **JERÔNIMO DE ASSIS CARDOSO JUNIOR**, brasileiro, casado, gestor do Fundo Municipal de Assistência Social, documento de identidade n.º: 201082948, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o nº 129.081.587-95; e de outro lado Sr. **VIVALDO SERGIO GOMES**, brasileiro, nascido em 27/10/1953, portador da carteira de identidade nº 296604267 DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o nº 307.077.497-00 e Sra. **ROSILEA DA SILVA GOMES**, brasileira, portadora da carteira de identidade nº 045291820 IFP/RJ, inscrito no CPF sob o nº 516.390.257-15, doravante denominada simplesmente de LOCADORES, têm entre si justo e acordado que o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO, que se regerá pela Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, obedecido o termo de inexigibilidade de licitação com fundamento no inciso V, §5º, do artigo 74 do sobredito diploma legal, constante do processo administrativo nº **1756/2025** e atendida as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA: Do Objeto.

PARAGRAFO Primeiro: Constitui-se Objeto do presente Contrato a locação de um imóvel Comercial, situado na Rua Dez de Junho, nº 42, Depósito Pavimento Inferior - Centro – Sumidouro - RJ, para funcionamento do ALMOXARIFADO, conforme solicitado pelo Sr.Secretário Municipal Jerônimo de Assis Cardoso Júnior, através de requerimento, devidamente ratificado no termo de dispensa constante do processo administrativo nº **1756/2025**, o que passa a fazer parte integrante do presente contrato.

Parágrafo Único. Não será permitido que terceiros utilizem o imóvel locado seja para qualquer fim.

CLÁUSULA SEGUNDA: Do prazo.

O prazo do presente contrato tem início em **01/07/2025** e término em **30/06/2026**, data na qual cessa seus efeitos, independentemente de notificação ou aviso.

Parágrafo Primeiro. O referido contrato poderá ser prorrogado, caso haja interesse de ambas as partes.

CONTRATO Nº 010/2025/SMDS

Parágrafo Segundo. Cessada a locação, o **LOCATÁRIO** obriga-se a desocupar imediatamente o imóvel, entregando-o em perfeito estado de conservação e higiene.

CLÁUSULA TERCEIRA: Do Preço.

O valor global do presente contrato é de **R\$ 24.000,00** (vinte e quatro mil reais), compreendendo o período de 12 meses, sendo o valor mensal do aluguel **R\$ 2.000,00** (dois mil reais), a partir da assinatura deste instrumento contratual, renováveis e reajustáveis anualmente pelo IPCA – vigente na época.

CLÁUSULA QUARTA: Da Forma de Pagamento.

Os pagamentos serão efetuados até o dia 10 (dez) de cada mês, devendo o **LOCATÁRIO**, efetuar o pagamento, mensalmente na conta corrente do **LOCADOR**, junto ao Banco informado pelo mesmo, em nome do próprio **LOCADOR – Vivaldo Sergio Gomes**, valendo os comprovantes como recibos.

Parágrafo Primeiro. Caso se faça necessário a reapresentação de qualquer documento por culpa dos **LOCADORES**, o prazo de 10 (dez) dias reiniciar-se-á a contar da data da respectiva reapresentação.

CLÁUSULA QUINTA: Da rescisão.

Fica a critério do Poder Público, ora **LOCATÁRIO**, a rescisão unilateral do presente contrato, devendo notificar o **LOCADOR**, no prazo de 30 dias, acerca da rescisão não cabendo nenhuma indenização ou forma de compensação obrigacional aos **LOCADORES**.

CLÁUSULA SEXTA: Das obrigações dos LOCADORES.

Os locadores declaram ser proprietários do imóvel mencionado na cláusula primeira, declarando estar livre e desimpedido, não recaindo sobre ele quaisquer ônus, penhoras ou garantia.

Parágrafo Primeiro. Os **LOCADORES** comprometem-se a manter sempre fácil, seguro e legal o acesso ao respectivo imóvel, necessários ao ingresso de pessoas e utilização do mencionado prédio.

Parágrafo Segundo. Na ocorrência de qualquer evento ou fato, bem como casos fortuitos ou de força maior, que impeçam a utilização do referido imóvel, sendo estes ocasionados por culpa ou participação dos **LOCADORES**, estes se comprometem a efetuar uma compensação dos dias em que o imóvel foi utilizado.

Parágrafo Terceiro. Os **LOCADORES** obrigam-se a cumprir e respeitar todas as normas, determinações e preceitos arrolados neste contrato e a Lei n.º 14.133/2021, em especial o Título III/DOS CONTRATOS ADMINISTRATIVOS.

CONTRATO N° 010/2025/SMDS

Parágrafo Quarto. O não cumprimento das condições deste contrato sujeita os **LOCADORES** à multa de 10% (dez por cento) sobre o valor global avençado neste instrumento, sempre atualizado monetariamente, sem o prejuízo de devolução das quantias pagas, referentes à impossibilidade de utilização do mencionado bem.

CLÁUSULA SÉTIMA: Dos encargos.

O **LOCATÁRIO** se obriga a arcar com as despesas referentes ao consumo de energia elétrica e água que venham a incidir sobre o mencionado imóvel, inerentes ao período da vigência da presente locação.

Parágrafo Único. Todas as despesas referentes aos impostos e taxas, federais, estaduais e municipais, que incidirem sobre o imóvel locado, correrão por conta dos **LOCADORES** independente de outras penalidades impostas pelas autoridades competentes.

CLÁUSULA OITAVA: Da dotação orçamentária. 36

A despesa decorrente da presente contratação será custeada pelo o seguinte crédito orçamentário: 1901.08 122 0033 2271 3390 39 00000 150000000000 onerando cada ano respectivamente de acordo com as diretrizes da Lei de Diretrizes Orçamentárias e do Plano Plurianual.

CLÁUSULA NONA: Dos casos omissos.

Os casos omissos serão analisados pelo **LOCATÁRIO**, levando-se sempre em conta as normas e princípios de ordem pública e o zelar pelo o erário público, nos moldes da legislação em vigor.

CLÁUSULA DÉCIMA: Da Conservação, Reformas e Benfeitorias Necessárias

Ao **LOCATÁRIO** recai a responsabilidade por zelar pela conservação, limpeza e segurança do imóvel.

As benfeitorias necessárias introduzidas pelo **LOCATÁRIO**, ainda que não autorizadas pelo **LOCADOR**, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo **LOCATÁRIO**, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

O **LOCATÁRIO** está obrigado a devolver o imóvel nas mesmas condições que o recebeu em perfeitas condições de limpeza, conservação e pintura, quando finda ou rescindida esta avença, conforme constante no termo de vistoria anexo.

O **LOCATÁRIO** não poderá realizar obras que alterem ou modifiquem a estrutura do imóvel locado, sem prévia autorização por escrito do **LOCADOR**. No caso de prévia autorização, as obras serão incorporadas ao imóvel, sem que caiba ao **LOCATÁRIO** qualquer indenização pelas obras ou retenção por benfeitorias.

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO
SOCIAL

CONTRATO Nº 010/2025/SMDS

Qualquer modificação na parte física do imóvel dependerá da anuência escrita das partes. Caso seja o Poder Público responsável, idealizador das referidas reformas/modificações/obras, este deverá arcar com os gastos, que serão posteriormente descontados nos valores a pagar a título de aluguéis.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Do foro.

As partes elegem o foro da Comarca de Sumidouro/RJ para dirimir e julgar qualquer questão oriunda do presente contrato, preferindo esta a qualquer outra, por mais privilegiada que seja.

Assim, por estarem justos e contratados, assinam o presente em 03 (três) vias, de igual teor, para um só efeito, depois de lidas e achadas conforme perante as testemunhas abaixo, que também o assinam.

Sumidouro/RJ, 30 de Junho de 2025.



JERÔNIMO DE ASSIS CARDOSO JUNIOR
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL




Rosilea da Silva Gomes
LOCADORA



VIVALDO SÉRGIO GOMES
LOCADOR

TESTEMUNHAS



Danielly da Silva de Oliveira Martins
Assessora de Gabinete da SMDS
Matrícula: 25.09.5328





Estado do Rio de Janeiro

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTES E SERVIÇOS PÚBLICOS

Avenida José de Alencar, nº 1.510 - Centro - Sumidouro/RJ - CEP 28637-000

CNPJ: 32.165.706/0001-08 - Tel.: (22) 2531 2143

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social (CRAS Centro)

PROPRIETÁRIO: Vivaldo Sergio Gomes, CPF nº 307.077.497-00 e Rosiléa da Silva Gomes, CPF nº 516.390.257-15.

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O presente laudo tem como objetivo o estabelecimento do valor de aluguel de imóvel para uso do CRAS Centro e CAD Único Bolsa Família, no Centro de Sumidouro.

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM:

1. ENDEREÇO:

Rua Dez de Junho, nº 42, Loja no Térreo e Sobreloja, Centro - Sumidouro - RJ.

2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

O imóvel se localiza no Centro da cidade, dotado de infraestruturas necessárias (água potável, drenagem de águas pluviais, esgoto sanitário, energia elétrica, iluminação e telefonia), serviços públicos urbanos e comunitários (pavimentação, coleta de lixo, iluminação pública, transporte coletivo). O entorno do imóvel é de uso misto, com residências e comércios locais.

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de unidade autônoma de uso comercial, com dois pavimentos, formada pelo térreo e sobreloja, parte de uma construção maior de uso misto, com cinco pavimentos. O imóvel se apresenta em bom estado de conservação, com suas instalações elétricas e hidrossanitárias funcionando perfeitamente. A área construída do imóvel é composta por loja com dois banheiros no pavimento térreo; e na sobreloja um escritório com uma copa/cozinha e banheiro. O imóvel possui um total de aproximadamente **194,00m²** (cento e noventa e quatro metros quadrados) de área útil construída.


MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
Diego de Salles Abreu Curty
Arquiteto e Urbanista
Mat. 11.05.3200 - CAU/RJ nº 469836-9



LAUDO DE AVALIAÇÃO

4. CONDICIONANTES PARA USO DO IMÓVEL:

No pavimento térreo, se faz necessária a conclusão das obras dos dois banheiros adaptados a PcD.

Por fim, no pavimento da sobreloja, se faz necessária a conclusão das obras do banheiro de apoio ao escritório.

Ainda existem pequenos detalhes para conclusão da reforma que está em andamento que precisam ser concluídos para viabilizar o seu devido uso (ex. repintura).

Como o imóvel em questão ainda não possui certidão de habite-se, o proprietário deverá providenciar a regularização desse imóvel, para obtenção de alvará de regularização e a referida certidão de habite-se, em um prazo de até seis meses a partir da formalização do aluguel.

5. MÉTODO DE AVALIAÇÃO:

Conforme vistoria no local, utilizamos como metodologia para estimar o valor do imóvel a partir das seguintes características de acordo com as Normas ABNT, NBR 14653-1 (abril/2001) referente Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 (junho/2004) - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos:

- Valor de mercado de imóveis no centro do município de Sumidouro - RJ;
- Localização do imóvel em relação a demais fornecedores de produtos e serviços;
- Estado de conservação e características do imóvel;
- Serviços de infraestrutura, públicos e comunitários onde está localizado o imóvel;
- Documentação dos proprietários e do imóvel;
- A escassez de bens similares e adequados, disponíveis nas imediações;


MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
Diego de Salles Abreu Curty
Arquiteto e Urbanista
MEX. 11.05.3200 - CAU nº A69836-S



LAUDO DE AVALIAÇÃO

CONSIDERAÇÕES FINAIS:

1. Em pesquisa realizada na localidade, e de acordo com a metodologia mencionada anteriormente, concluímos em adotar o valor mensal do aluguel em **RS 3.850,00 (três mil, oitocentos e cinquenta reais)**, levando em consideração a posição estratégica do imóvel em relação à utilização proposta, em função da proximidade com a área urbana do centro, e sua facilidade de acesso.
2. Cabe salientar que o aluguel do imóvel está condicionado com a correção das pendências apontadas no item 4. do presente Laudo de Avaliação. Demais adequações internas que se fizerem necessárias para o uso do CRAS Centro e CAD Único serão executadas pela Prefeitura Municipal.

Sumidouro, 16 de abril de 2025.
Comissão de Avaliação:

MUNICIPIO DE SUMIDOURO
Diego de Salles Abreu Curty
Arquiteto e Urbanista
Mat. 11.05.3200 CAU/A 669836-9

Diego de Salles Abreu Curty

Arquiteto e Urbanista - Mat. 11.05.3200

Mayck Monteiro Miguel

Fiscal de Tributos - Mat. 12.04.3342



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE
SUMIDOURO

14
30K

Protocolo 1891 em 26 de Maio de 2023.

Secretaria de Desenvolvimento Social
Sumidouro - RJ

DATA	DESTINO
26/05/23	Procuradoria
26/05/23	SMDS
21/06/23	S. de Obras
26/06/23	Dep. de Licitações
23/06/23	SMDS
23/06/23	Dep. de Licitações
26/06/23	S. de Desenv. Social
26/06/23	Control. Interno
26/06/23	SMDS
10/08/23	S. de Cont. Interno
12/08/24	Control. Interno
20/08/24	S. de Desenv. Social
04/09/25	Control. Interno
09/09/25	SMDS
	Control. Interno
15/10/25	SMDS
	Procuradoria
	S. de Desenv. Social

SERVIDOR RESPONSÁVEL

ARQUIVE-SE EM 20/08/24
[Assinatura]



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E
CONTROLE INTERNO**

www.sumidouro.rj.gov.br

Processo: 1891/2023

À Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social

Para anexar aceito do proprietário acerca da prorrogação contratual no valor estipulado pela SMDS, qual seja, R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) .

Após, o feito deve ser remetido a este órgão de controle interno para análise e prosseguimento.

Sumidouro, 07 de julho de 2025.


Bruna Cristina Pinto Silva
Secretária Municipal de Planejamento
e Controle Interno
Mat.: 12.04.3290

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
PROCESSO 1891 / 23
FUBRICA CA FLS. 51



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social
End: Largo Senhor dos Passos, 166, centro-Sumidouro/RJ CEP:
28.637-000 - CNPJ: 14.226.731/0001-64
Fone: (22) 2531-1661
E-mail-smdsdesumidouro@gmail.com

Sumidouro, 04 de julho de 2025

C.I. nº 208/2025/SMDS

Para: Secretaria de Controle Interno e Procuradoria

Prezado,

Cumprimentando-o, sirvo-me do presente para solicitar renovação contratual do imóvel localizado na Rua Largo Senhor dos Passos, 166, Centro, Sumidouro – RJ, aonde funciona a SEDE da SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL, pelo valor de R\$ 2.500,00.

Remeto esta solicitação para análise jurídica e orçamentária.

Agradecemos pela atenção e colaboração de sempre e ficamos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,

Jerônimo Assis Cardoso Junior
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social
Matrícula: 25.09.5287

Jerônimo Assis Cardoso Junior
Gestor da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social
Prefeitura Municipal de Sumidouro

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
PROCESSO 1891 / 23
FUBRICA 4A FLS. 50



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social
End: Largo Senhor dos Passos, 166, centro-Sumidouro/RJ CEP:
28.637-000 - CNPJ: 14.226.731/0001-64
Fone: (22) 2531-1661
E-mail-smdsdesumidouro@gmail.com

Sumidouro, 11 de julho de 2025

C.I. nº 220/2025/SMDS

Para: Secretaria de Controle Interno e Procuradoria

Prezado,

Cumprimentando-o, sirvo-me do presente para solicitar renovação de locação de imóvel para a SEDE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL, conforme termo de aceite em anexo.

Agradecemos pela atenção e colaboração de sempre e ficamos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,



Jerônimo Assis Cardoso Junior

Gestor da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social
Prefeitura Municipal de Sumidouro

*Jerônimo Assis Cardoso J.
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social
Sumidouro - RJ*



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social
End: Largo Senhor dos Passos, 166, centro-Sumidouro/RJ CEP:
28.637-000 - CNPJ: 14.226.731/0001-64
Fone: (22) 2531-1661
E-mail-smdsdesumidouro@gmail.com

Sumidouro, 11 de julho de 2025

C.I. nº 220/2025/SMDS

Para: Secretaria de Controle Interno e Procuradoria

Prezado,

Cumprimentando-o, sirvo-me do presente para solicitar renovação de locação de imóvel para a SEDE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL, conforme termo de aceite em anexo.

Agradecemos pela atenção e colaboração de sempre e ficamos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,



Jerônimo Assis Cardoso Junior

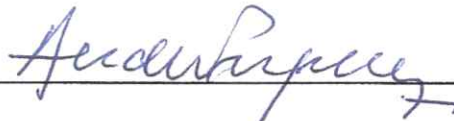
**Gestor da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social
Prefeitura Municipal de Sumidouro**

*Jerônimo Assis Cardoso Jr.
Assessor Municipal de Desenvolvimento Social
Sumidouro, RJ, 28.637-000*

TERMO DE ACEITE

Eu, Andre Pereira Machado Junior, portador do CPF 617.924.977-68, concordo em renovar, com o Município de Sumidouro, Inscrito no CNPJ sob nº 32.165.706/0001-08, o contrato de aluguel do imóvel situado na Rua Largo Senhor dos Passos, 166, Centro – Sumidouro - RJ, para funcionamento da SEDE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL, pelo período de 01(hum) ano a partir de 01/08/2025, pelo valor de R\$ 2.500,00.

Sumidouro, 10 de Julho de 2025.



ANDRE PEREIRA MACHADO JUNIOR



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E
CONTROLE INTERNO**

www.sumidouro.rj.gov.br

Processo: 1891/2023

À Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social

Para anexar aceito do proprietário acerca da prorrogação contratual no valor estipulado pela SMDS, qual seja, R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) .

Após, o feito deve ser remetido a este órgão de controle interno para análise e prosseguimento.

Sumidouro, 07 de julho de 2025.


Bruna Cristina Pinto Silva
Secretária Municipal de Planejamento
e Controle Interno
Mat.: 12.04.3290

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
PROCESSO 1891 / 23
FUBRICA CA FLS. 51

Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

ADITIVO Nº 001 SMDS/2025
REFERENTE AO CONTRATO Nº 057/2023/SMDS

Termo Aditivo ao Contrato de Locação de Bem Imóvel que entre si fazem o **MUNICÍPIO DE SUMIDOURO**, através do **FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL** e o Sr. **ANDRÉ PEREIRA MACHADO JÚNIOR**, na forma abaixo:

O **MUNICÍPIO DE SUMIDOURO**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Rua Alfredo Chaves nº 39, Centro, nesta cidade, representado pelo Prefeito **GALILEU DE FREITAS JUNIOR**, brasileiro, casado, RG n.º: 00991155200, expedido pelo DETRAN/RJ em 05/05/2021, inscrito no CPF sob o n.º: 053.249.827-50, através do FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, inscrito no CNPJ/MF 14.226.731/0001-64, com sede na Rua Largo Senhor dos Passos, 166, Centro- Sumidouro-RJ, neste ato representado pela Secretária Municipal de Desenvolvimento Social, **JERÔNIMO ASSIS CARDOSO JUNIOR**, inscrito no CPF nº 129.081.587-95, portador da Carteira de identidade nº 201082948, DETRAN-RJ, brasileiro, residente e domiciliado neste Município, denominado simplesmente **LOCATÁRIO** e; por outro lado **ANDRÉ PEREIRA MACHADO JUNIOR**, brasileiro, portador da carteira de identidade nº 03811708-1 DIC/RJ, inscrito no CPF sob o nº 617.924.977-68, residente e domiciliado no Haras Trieme, Sumidouro/RJ, doravante denominado **LOCADOR**, na qualidade de Senhor legítimo e proprietário do imóvel abaixo especificado, no cumprimento das formalidades e exigências legais e administrativa, passam a ajustar o presente contrato de locação de imóvel por tempo certo e determinado, visando atender às necessidades de interesse público, que se regerá pela Lei Federal nº 8666/93, obedecido o termo de dispensa com fundamento no inciso II do artigo 57 da Lei nº 8666/93 e **Processo Administrativo n.1891/2023**, conforme as seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA:

PARAGRAFO ÚNICO: A vigência do contrato de locação fica prorrogada por mais 12(doze) meses iniciando em 01 de Agosto de 2025, tendo por finalidade a locação de imóvel para funcionamento da SEDE da SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL, situado a Rua Largo Senhor dos Passos, 166, Centro, Sumidour/RJ, nos parâmetros e condições arrolados neste contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA:

As despesas decorrentes da presente contratação serão custeadas pelo seguinte crédito orçamentário:

CLÁUSULA TERCEIRA:

As demais cláusulas e condições permanecem inalteradas.



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

ADITIVO Nº 001 SMDS/2025
REFERENTE AO CONTRATO Nº 057/2023/SMDS

Assim, por estarem justos e contratados, assinam o presente em 03 (três) vias, de igual teor, para um só efeito, depois de lidas e achadas conforme perante as testemunhas abaixo, que também o assinam.

Sumidouro/RJ, 30 de Julho de 2025.

Jerônimo de Assis Cardoso Junior
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social
Sumidouro - RJ
28637-000

JERÔNIMO DE ASSIS CARDOSO JUNIOR
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

Andre Pereira Machado Junior

ANDRÉ PEREIRA MACHADO JUNIOR
LOCADOR

TESTEMUNHAS

[Signature]

Zoua dos Santos Gomes



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PANEJAMENTO E CONTROLE INTERNO

www.sumidouro.rj.gov.br

Processo nº. 1891/2023

Ref.: Prorrogação de vigência contratual – aluguel sede SMDS

Trata o presente de requerimento formulado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social solicitando a prorrogação do contrato de locação conforme especificado nos autos, o qual foi remetido a esta secretaria para análise.

Pois bem, passamos a analisar.

Em tese, a demanda apresentada possui amparo na legislação aplicável ao caso, artigo 57, §4º da Lei 8666/93, no entanto, a autorização legal não é suficiente para permitir a celebração de termo aditivo. A prorrogação na forma pretendida deve preencher os requisitos previstos em lei, bem como estar previamente autorizada pela autoridade competente que celebrou o contrato.

A regra geral estipulada pela lei de licitações é que os contratos administrativos terão sua duração limitada a vigência do respectivo crédito orçamentário. No entanto, em determinados casos permite-se que o prazo de vigência do contrato pactuado seja maior que a vigência do crédito orçamentário ou ainda, podendo o contrato ser prorrogado sucessivamente até o limite de 60 (sessenta) meses.

Como exceção à regra geral, os contratos de prestação de serviços a serem executados de forma contínua, em que sua execução se prolonga no tempo e cuja interrupção gera possibilidade de prejuízos à Administração, não estão adstritos aos limites de vigência do respectivo crédito orçamentário.

Dessa forma, opina este órgão de controle pela prorrogação do prazo pelo período requerido, qual seja, 01 (um) ano.

Diante do exposto, a celebração do aditivo solicitado somente poderá prosseguir depois de verificado e comprovado o que segue.

1 - houver interesse da secretaria requisitante e do locador;

ANÁLISE: Comprovada conforme CI nº 208/2025/SMDS e Termo de aceite .

2 - for comprovado que o contratado mantém as condições iniciais de habilitação;

ANÁLISE: A verificar.

3 - for constatada em pesquisa que os preços contratados permanecem vantajosos para a secretaria requisitante

ANÁLISE: A verificar.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E CONTROLE INTERNO

www.sumidouro.rj.gov.br

Neste ponto, diante da complexidade de demonstração da vantajosidade da prorrogação, sobretudo se considerarmos que a vantagem que justifica a prorrogação do contrato não se resume à perspectiva econômica, mas também, a de maior benefício para a Administração Pública, cabe ao setor requisitante assegurar que os contratos permanecem mais vantajosos, tanto sob a ótica do preço quanto sob a perspectiva da qualidade ou técnica.

4 – estiver justificada e motivada por escrito, em processo correspondente;

ANÁLISE: A verificar.

5 - demonstração de que se trata de serviços executados de forma contínua;

ANÁLISE: Cabe ao gestor responsável informar que o serviço objeto da contratação sob análise é de caráter continuado.

6 - estiver previamente autorizada pela autoridade competente.

ANÁLISE: A verificar.

Em prosseguimento, o feito deve ser remetido a secretaria requisitante para avaliação dos requisitos apresentados no presente parecer e, se for o caso, autorizar o prosseguimento, fazendo constar dos autos as razões da decisão.

Após, deverá ser encaminhado ao Gabinete do Senhor Secretário de Desenvolvimento Social para autorização, em seguida o procedimento deve seguir para emissão das notas de empenho e confecção do termo aditivo.

Por fim, esclarecemos que a formalização de termo aditivo para a prorrogação do período contratual deve ser processada ainda durante a vigência do instrumento que será aditado.

É o que tínhamos a acrescentar.

Sumidouro, 14 de julho de 2025.


Bruna Cristina Pinto Silva
Secretária Municipal de Planejamento
e Controle Interno
Mat.: 12.04.3290



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social
End: Largo Senhor dos Passos, 166, centro-Sumidouro/RJ CEP: 28.637-000
CNPJ: 14.226.731/0001-64 Fone: (22) 2531-1661
E-mail: smdsdesumidouro@gmail.com

Sumidouro, 16 de julho de 2025

C.I. nº226/2025/SMDS

A Procuradoria

Prezado,

Cumprimentando-o cordialmente, solicitamos a renovação contratual do imóvel localizado na Rua Largo Senhor dos Passos, 166, Centro – Sumidouro/RJ. Este imóvel, atualmente é a sede da SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL, e cumpre com todas as condições iniciais de habilitação (vide documento em anexo no processo), além de se apresentar como opção vantajosa haja vista que o valor não sofrerá alteração e reajuste e se manterá em R\$ 2.500,00. O imóvel apresenta localização privilegiada, pois está no Centro da cidade, próximo a sede da Prefeitura Municipal, e apresenta condições de acessibilidade.

Encaminhamos, portanto, o devido processo para prosseguimento.

Atenciosamente,

RECIBO
2025/07/16

Jerônimo Assis Cardoso Junior

Gestor da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social

Prefeitura Municipal de Sumidouro

PARECER

Processo nº. 1891/2023

Requerente: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social

Assunto: Renovação de Contrato de Aluguel

Trata-se de solicitação encaminhada a esta Procuradoria Jurídica, na qual se requer análise jurídica quanto à prorrogação do prazo de vigência de Contrato de locação de imóvel por 12 (doze) meses, tendo como parte contratante o Município de Sumidouro.

O presente processo deverá ser instruído, dentre outros, com os seguintes documentos:

- 1) Comunicado do Gestor do Contrato sobre o vencimento do Contrato de Locação.
- 2) Justificativa pelo a Gestor do Contrato sobre a satisfatoriedade e manutenção do contrato de locação;
- 3) Manifestação favorável do proprietário do imóvel em prorrogar o contrato de locação;
- 4) Informação de que o preço do contrato está condizente com o Mercado;
- 5) Disponibilidade Orçamentária.

Prefacialmente, assevere-se que a presente manifestação tem por referência os elementos constantes dos autos do processo administrativo em epígrafe.



Destarte, à luz do art. 131, da Constituição Federal de 1988, compete a esta Procuradoria Jurídica Municipal prestar consultoria sob o prisma estritamente jurídico, não lhe sendo possível adentrar a análise da conveniência e da oportunidade da prática de atos administrativos e nem ainda manifestar-se sobre os aspectos de natureza eminentemente técnico-administrativa.

No que tange a vigência do contrato, cumpre trazer a tona o entendimento jurisprudencial que a vigência do contrato de locação de imóveis, no qual a Administração Pública é locatária, rege-se pelo art. 51 da Lei nº 8.245, de 1991, não estando sujeita ao limite máximo de sessenta meses, estipulado pelo inc. II do art. 57, da Lei nº 8.666, de 1993, sobretudo pela sua natureza de serviços a serem executados de forma contínua.

Entretanto, toda prorrogação de prazo deve ser justificada por escrito e previamente autorizada pela autoridade competente para celebrar o contrato.

Deverá constar no expediente, como resposta do proprietário do imóvel informando que deseja continuar com a locação.

Há de ser confirmada a existência de dotação orçamentária, para cobertura das despesas oriundas da celebração do Termo Aditivo que se pretende firmar.

No que se refere aos preços avençados, os mesmos devem estar de acordo com a média praticada no mercado, guardando adequação e razoabilidade de valor.

Relativamente à minuta do Termo Aditivo que deverá ser acostado aos autos, a mesma deve reunir os elementos essenciais exigidos pela legislação aplicável à espécie.



Face ao exposto, a presente análise fica restrita aos aspectos jurídico-formais, no qual, opinamos pelo prosseguimento do feito, devendo a Administração observar as recomendações constantes do presente opinativo.

É o parecer, s.m.j.

À Secretaria de Desenvolvimento Social para autorização e encaminhamento para emissão das notas de empenho e confecção do termo aditivo.

Sumidouro, 16 de julho de 2025.



Danilo Melo Machado Dias

Procurador Geral

Mat. 25.01.5301



Município de Sumidouro - RJ

<http://sumidouro.rj.gov.br> | R. Alfredo Chaves, 39 - Centro, Sumidouro-RJ | Tel.: (22) 2531-1128

IMPrensa Oficial

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social

EXTRATO DE PRORROGAÇÃO CONTRATUAL DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL MUNICÍPIO DE SUMIDOURO n.º 001 /2025

Partes: Município de Sumidouro, através do Fundo Municipal de Assistência Social e André Pereira Machado Junior.

Objeto: Contrato de Locação do imóvel localizado na Rodovia Rua Largo Senhor dos Passos, 166, Centro, Sumidouro, para funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, para atender a necessidade temporária de excepcional interesse público existente na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.


Prazo: 01/08/2025 e término em 31/07/2026.

Valor mensal: R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) reajustáveis anualmente pelo IPCA.

Valor global referente a 12 meses: R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)

Fundamento: inciso II do artigo 57 da lei nº 8666/93 e Proc. Adm. n.º 1891/2023

Dotação orçamentária: 1901.08211 00702.286 3390.36.00000-1660.0000001

 Recibo de Entrega do Ato Jurídico ao TCE-RJ**Orgão:** FUNDO MUN ASSIST SOCIAL SUMIDOURO

Ato Retificado desde 19/08/2025 14:13. A operação de inserção de dados do Ato Jurídico foi registrada sob o Protocolo n.º 497171-0/2025. Operação realizada pelo usuário: 022.315.767-83

Ato:	Contrato
Número do Ato:	057/2023
Processo Administrativo:	1891/2023
Identificador:	426826
Objeto:	CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA ABRIGAR AS INSTALAÇÕES DA SEDE DA SMDS.

Documentos contidos neste Envio

Nome	Tipo de Documento	Ato
CamScanner 19-08-2025 14.05_assinado_19082025020746.pdf	Documento do Ato(PDF)	Aditivo

19/08/2025 14:10

IMÓVEIS

UNIDADE	ENDEREÇO	LOCAL	RECURSO
SECRETRARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL	LARGO SENHOR DOS PASSOS, 166	CENTRO	FMAS
DEPÓSITO DESENV SOCIAL	RUA 10 DE JUNHO, 42	CENTRO	FMAS
CREAS	RUA DA CONCEIÇÃO, 42	CENTRO	FMAS
CRAS CAMPINAS	RODOVIA RJ 242 - ESTRADA MUNICIPAL SU-07	CAMPINAS	FMAS
CRAS CENTRO	RUA 10 DE JUNHO, 42	CENTRO	FMAS
CAD ÚNICO	RUA 10 DE JUNHO, 42	CENTRO	FMAS
ACOLHIMENTO	RUA FARIA DE OLIVEIRA	CENTRO	FMAS
1) NÃO HÁ IMÓVEL SENDO PAGO COM O FUNDO DA CRIANÇA E DO ADOLESCENTE. TODOS SÃO CUSTEADOS COM O FUNDO DA ASSISTÊNCIA SOCIAL			
2) NÃO HOUVE PAGAMENTO DE ALUGUÉIS SEM A DEVIDA ENTREGA OU UTILIZAÇÃO DOS IMÓVEIS			
3) OS IMÓVEIS QUE TIVERAM OS CONTRATOS ENCERRADOS EM 30/04/2025 ESTÃO TRAMITANDO COMO PROCESSO DE PERDAS E DANOS PARA DEVIDO RESSARCIMENTO LEGAL AO PROPRIETÁRIO			



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura Municipal de Sumidouro
Secretaria Municipal de Saúde
Rua 10 de Junho, nº. 80 – Centro – CEP: 28637-000
[Tel.: \(22\) 2531-2150](tel:(22)2531-2150)
Email: assessoriasaude@sumidouro.rj.gov.br
CNPJ: 13.828.365/0001-50



CI SMS – nº 292/2025

Sumidouro, 06 de novembro 2025.

De: Secretaria Municipal de Saúde

Para: Procuradoria Geral

Prezada procuradora,

Em atenção à solicitação referente aos contratos de locação em vigor no exercício de 2025 junto ao Fundo Municipal de Saúde, informamos a existência de 09 (nove) imóveis locados, conforme planilha, laudo de avaliação, contratos e publicações em anexo.

Informa-se que todos os contratos de locação vigentes estão devidamente cadastrados no Sistema Integrado de Gestão Financeira – SIGFIS, bem como nos órgãos de controle e fiscalização competentes, conforme determina a legislação vigente.

Saliente-se que, anteriormente à locação, são solicitados laudos de avaliação de todos os imóveis, os quais, para além de avaliar as condições físicas da construção, estipulam o valor de mercado, sem que haja favorecimento a qualquer locador.

Todos os imóveis locados pela Secretaria Municipal de Saúde são utilizados estritamente para atender as demandas desta pasta, sempre precedidos do devido processo legal para formalização da documentação pertinente.

Todos os pagamentos do fundo municipal são instruídos e justificáveis, tendo sido pagos a título de aluguel única e exclusivamente os valores constantes nos contratos devidamente formalizados entre as partes. Esta pasta jamais pagou por imóveis que não tenham sido efetivamente entregues.

Todos os imóveis em uso pela Secretaria Municipal de Saúde se encontram com os contratos de aluguel devidamente formalizados e em conformidade com a legislação vigente, sendo os valores atualizados conforme os índices previstos nos respectivos instrumentos contratuais.

Todos os contratos vigentes encontram-se devidamente publicados, conforme cópias que seguem em anexo, não havendo nenhum contrato nesta pasta pendente de publicação.

Permanecemos à disposição para eventuais esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Prefeitura Municipal de Sumidouro
Secretaria Municipal de Saúde
Rua 10 de Junho, nº. 80 – Centro – CEP: 28637-000
Tel.: (22) 2531-2150
Email: assessoriasaude@sumidouro.rj.gov.br
CNPJ: 13.828.365/0001-50



Fabíola da Silva Wernech

Secretária Municipal de Saúde

Matrícula: 25.07.5592

DESTINAÇÃO	LOCADOR	LOCALIZAÇÃO	VALOR MENSAL	INÍCIO VIGÊNCIA	TÉRMINO VIGÊNCIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE	MIRIAM FONTES DOS SANTOS	RUA 10 DE JUNHO, 80, CENTRO, SUMIDOURO/RJ	R\$ 3.970,00	01/05/2025	30/04/2026
PSF CENTRO I	MARCIO ALBI GONÇALVES BASTOS	RUA 10 DE JUNHO, 80, CENTRO, SUMIDOURO/RJ	R\$ 3.950,00	01/05/2025	30/04/2026
FARMÁCIA CENTRAL	HUGO DA SILVA BELLO	RUA 10 DE JUNHO, 83, CENTRO, SUMIDOURO/RJ	R\$ 2.160,00	01/05/2025	30/04/2026
VIGILÂNCIA EM SAÚDE E SETORES	ENEAS CHERMAUT VIEIRA	RUA 10 DE JUNHO, 377, LOJAS 1 E 4, CENTRO, SUMIDOURO/RJ	R\$ 4.250,00	01/05/2025	30/04/2026
CASA DA SAÚDE DA MULHER	IDINHA RODRIGUES GOMES	PRAÇA SAMUEL LACERDA, 1, CENTRO, SUMIDOURO/RJ	R\$ 2.600,00	01/05/2025	30/04/2026
CENTRO DE REABILITAÇÃO SUMIDOURO	ESPÓLIO DE ADÃO MARTINS RAMOS	RUA 10 DE JUNHO, 331, CENTRO, SUMIDOURO/RJ	R\$ 3.000,00	01/06/2025	31/05/2026
CENTRO DE REABILITAÇÃO CAMPINAS	WALLACE SANTOS DA SILVA	PEREIRAS, CAMPINAS, SUMIDOURO/RJ	R\$ 2.000,00	01/05/2025	30/04/2026
CAPS	INDELBROM DO BRASIL	RUA DA CONCEIÇÃO, 119, CENTRO, SUMIDOURO/RJ	R\$ 2.300,00	01/05/2025	30/04/2026
SAMU	ESPÓLIO DE JOAQUIM AGNELO DE OLIVEIRA	AV. PAQUEQUER, 59, CENTRO, SUMIDOURO/RJ	R\$ 1.300,00	01/11/2025	31/10/2026



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: Secretaria Municipal de Saúde (CAPS)

PROPRIETÁRIO: Indelbrom do Brasil - Indústria Eletrônica de Brocas para Mineração S/A, CNPJ nº 29.791.738/0001-04 (Miltolino Donin de Souza e Malvelino de Souza).

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O presente laudo tem como objetivo o estabelecimento do valor de aluguel de imóvel para uso do CAPS, no centro de Sumidouro.

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM:

1. **ENDEREÇO:**

Rua da Conceição, nº 119, Centro, Sumidouro - RJ.

2. **CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:**

O imóvel se localiza no Centro da cidade, dotado de infraestruturas necessárias (água potável, drenagem de águas pluviais, esgoto sanitário, energia elétrica, iluminação e telefonia), serviços públicos urbanos e comunitários (pavimentação, coleta de lixo, iluminação pública, transporte coletivo). O entorno do imóvel é de uso misto, com residências e comércios locais.

3. **CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:**

Trata-se de um imóvel térreo, que se apresenta em bom estado de conservação, com suas instalações elétricas e hidráulicas funcionando perfeitamente. É composto por recepção, quatro salas, um banheiro, dois lavabos, varanda, cozinha e copa. O imóvel não possui qualquer tipo de restrição física e legal ao seu aproveitamento. O imóvel possui um total de aprox. **152,00m²** (cento e cinquenta e dois metros quadrados) de área construída (conforme o IPTU nº 1.433).

Cabe salientar que o banheiro e um lavabo não possuem ventilação direta para o exterior, apenas existindo uma abertura entre esses dois cômodos, que não contribui para a devida ventilação dos ambientes. Apesar desse laudo de avaliação, caberá à Secretaria Municipal de Saúde avaliar a viabilidade de utilização desse imóvel para o objetivo desejado, considerando essa questão.

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
PROCESSO 2529 125
QUÍBRICA CA FLS. 18



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: Secretaria Municipal de Saúde (CAPS)

PROPRIETÁRIO: Indelbrom do Brasil - Indústria Eletrônica de Brocas para Mineração S/A, CNPJ nº 29.791.738/0001-04 (Miltolino Donin de Souza e Malvelino de Souza).

4. CONDICIONANTES PARA USO DO IMÓVEL:

Como o imóvel em questão ainda não possui certidão de habite-se, o proprietário deverá providenciar a regularização desse imóvel, para obtenção de alvará de regularização e a referida certidão de habite-se, em um prazo de até seis meses a partir da formalização do aluguel.

5. MÉTODO DE AVALIAÇÃO:

Conforme vistoria no local, utilizamos como metodologia para estimar o valor do imóvel a partir das seguintes características de acordo com as Normas ABNT, NBR 14653-1 (abril/2001) referente Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 (junho/2004) - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos:

- Valor de mercado de imóveis no Centro do município de Sumidouro - RJ;
- Localização do imóvel em relação a demais fornecedores de produtos e serviços;
- Estado de conservação e características do imóvel;
- Serviços de infraestrutura, públicos e comunitários onde está localizado o imóvel;
- Documentação dos proprietários e do imóvel;
- A escassez de bens similares e adequados, disponíveis nas imediações;

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
PROCESSO 2529 125
MUNICÍPIO CA FLS 19



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: Secretaria Municipal de Saúde (CAPS)

PROPRIETÁRIO: Indelbrom do Brasil - Indústria Eletrônica de Brocas para Mineração S/A, CNPJ nº 29.791.738/0001-04 (Miltolino Donin de Souza e Malvelino de Souza).

CONSIDERAÇÕES FINAIS:

1. Em pesquisa realizada na localidade, e de acordo com a metodologia mencionada anteriormente, concluímos em adotar o valor mensal do aluguel em **RS 2.300,00 (dois mil e trezentos reais)**, levando em consideração a posição estratégica do imóvel em relação à utilização proposta, em função da proximidade com a área urbana do centro, e sua facilidade de acesso.
2. Cabe salientar que o aluguel do imóvel está condicionado com a correção das pendências apontadas no item 4. do presente Laudo de Avaliação. Demais adequações internas que se fizerem necessárias para o uso do CAPS serão executadas pela Prefeitura Municipal.


Sumidouro, 04 de agosto de 2025.
Comissão de Avaliação:

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
Diego de Salles Abreu Curty
Arquiteto e Urbanista
Mat. 11.05.3200 - CAU nº 69936-9


Diego de Salles Abreu Curty

Arquiteto e Urbanista - Mat. 11.05.3200

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
PROCESSO 2529.125
TRIBUTICA CA - FLS 20


Mayck Monteiro Miguel
Fiscal de Tributos - Mat. 12.04.3342



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 015/CLI-SAÚDE/2025

CONTRATO DE LOCAÇÃO

CONTRATO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NA RUA DA CONCEIÇÃO, Nº 119, CENTRO, SUMIDOURO/RJ, SOLICITADO PELA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE QUE FAZEM ENTRE SI O MUNICÍPIO DE SUMIDOURO COM IDELBROM DO BRASIL INDUSTRIA ELETRONICA DE BROCAS P/ MINEIRAÇÃO S/A DEVIDAMENTE AUTORIZADO PELA GESTORA DO FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE.

Por este instrumento particular e na melhor forma de direito, de um lado o **FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE**, pessoa jurídica de direito público inscrita no CNPJ sob o n.º 13.828.365/0001-50, estabelecida na Rua 10 de Junho, nº 80 – Centro – Sumidouro – RJ, CEP: 28.637-000, através de sua representante legal **CLAUDIA BASTOS CHARLES**, brasileira, solteira, Secretária Municipal de Saúde, documento de identidade n.º: 097.692.44-6 expedida pelo IFP/RJ, inscrito no CPF sob o nº 055.977.267-06, com endereço na Praça Samuel Lacerda, casa 02, Centro, Sumidouro – RJ. CEP: 28.637-000; e de outro lado Sr. **INDELBROM DO BRASIL INDUSTRIA ELETRONICA DE BROCAS P/ MINERAÇÃO S/A**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 29.791.738/0001-04, sediada na Avenida José de Alencar, 103, N. Sra. De Fátima, Sumidouro/RJ, 28.637-000, neste ato representada por **MILTOLINO DONIN DE SOUZA**, brasileiro, portador da carteira de identidade nº 109500761, expedida pelo IFP/RJ, inscrito no CPF sob o nº 059.709.977-49, doravante denominado simplesmente de LOCADOR, têm entre si justo e acordado que o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO, que se regerá pela Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, obedecido o termo de inexigibilidade de licitação com fundamento no inciso V, §5º, do artigo 74 do sobredito diploma legal, constante do processo administrativo nº 2529/2025, e atendida as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA: Do Objeto.

PARAGRAFO Primeiro: Constitui-se Objeto do presente Contrato a locação de um imóvel, situado na Rua da Conceição, nº 119, Centro, Sumidouro/RJ, para funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial, conforme solicitado pelo Sra. Secretária Municipal de Saúde, através de Documento de Formalização de Demanda (DFD) e Termo de Referência (TR), devidamente ratificado no termo de inexigibilidade constante do processo administrativo nº 2529/2025, o que passa a fazer parte integrante do presente contrato.

Parágrafo Único. Não será permitido que terceiros utilizem o imóvel locado seja para qualquer fim.

CLÁUSULA SEGUNDA: Do prazo.

O prazo do presente contrato tem início em 01/05/2025 e término em 30/04/2026, data na qual cessa seus efeitos, independentemente de notificação ou aviso.

Rua Alfredo Chaves, 39 – Centro, Sumidouro-RJ. CEP 28637-000

Tel. (22) 2531-1128



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 015/CLI-SAÚDE/2025

=====

Parágrafo Primeiro. O referido contrato poderá ser prorrogado, caso haja interesse de ambas as partes.

Parágrafo Segundo. Cessada a locação, o **LOCATÁRIO** obriga-se a desocupar imediatamente o imóvel, entregando-o em perfeito estado de conservação e higiene.

CLÁUSULA TERCEIRA: Do Preço.

O valor global do presente contrato é de R\$ 27.600,00 compreendendo o período de 4 (quatro) meses, sendo o valor mensal do aluguel R\$ 2.300,00 a partir da assinatura deste instrumento contratual, renováveis e reajustáveis anualmente pelo IPCA – vigente na época.

CLÁUSULA QUARTA: Da Forma de Pagamento.

Os pagamentos serão efetuados até o dia 10 (dez) de cada mês, devendo o **LOCATÁRIO**, efetuar o pagamento, mensalmente na conta corrente do **LOCADOR**, junto ao Banco Itaú, Agência de Sumidouro nº 6119, Conta Corrente 00526-9, em nome do próprio **LOCADOR – ROGÉRIO LUIZ DA SILVA**, valendo os comprovantes como recibos.

Parágrafo Primeiro. Caso se faça necessário a reapresentação de qualquer documento por culpa dos **LOCADORES**, o prazo de 10 (dez) dias reiniciar-se-á a contar da data da respectiva reapresentação.

CLÁUSULA QUINTA: Da rescisão.

Fica a critério do Poder Público, ora **LOCATÁRIO**, a rescisão unilateral do presente contrato a qualquer tempo, não cabendo nenhuma indenização ou forma de compensação obrigacional aos **LOCADORES**.

CLÁUSULA SEXTA: Das obrigações dos LOCADORES.

Os locadores declaram ser proprietários do imóvel mencionado na cláusula primeira, declarando estar livre e desimpedido, não recaindo sobre ele quaisquer ônus, penhoras ou garantia.

Parágrafo Primeiro. Os **LOCADORES** comprometem-se a manter sempre fácil, seguro e legal o acesso ao respectivo imóvel, necessários ao ingresso de pessoas e utilização do mencionado prédio.

Parágrafo Segundo. Na ocorrência de qualquer evento ou fato, bem como casos fortuitos ou de força maior, que impeçam a utilização do referido imóvel, sendo estes ocasionados por culpa ou participação dos **LOCADORES**, estes se comprometem a efetuar uma compensação dos dias em que o imóvel foi utilizado.

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 015/CLI-SAÚDE/2025

=====

Parágrafo Terceiro. Os **LOCADORES** obrigam-se a cumprir e respeitar todas as normas, determinações e preceitos arrolados neste contrato e a Lei n.º 14.133/2021, em especial o Título III/DOS CONTRATOS ADMINISTRATIVOS.

Parágrafo Quarto. O não cumprimento das condições deste contrato sujeita os **LOCADORES** à multa de 10% (dez por cento) sobre o valor global avençado neste instrumento, sempre atualizado monetariamente, sem o prejuízo de devolução das quantias pagas, referentes à impossibilidade de utilização do mencionado bem.

CLÁUSULA SÉTIMA: Dos encargos.

O **LOCATÁRIO** se obriga a arcar com as despesas referentes ao consumo de energia elétrica e água que venham a incidir sobre o mencionado imóvel, inerentes ao período da vigência da presente locação.

Parágrafo Único. Todas as despesas referentes aos impostos e taxas, federais, estaduais e municipais, que incidirem sobre o imóvel locado, correrão por conta dos **LOCADORES** independente de outras penalidades impostas pelas autoridades competentes.

CLÁUSULA OITAVA: Da dotação orçamentária.

A despesa decorrente da presente contratação será custeada pelo o seguinte crédito orçamentário: 1801.030300562238339036170100 onerando cada ano respectivamente de acordo com as diretrizes da Lei de Diretrizes Orçamentárias e do Plano Plurianual.

CLÁUSULA NONA: Dos casos omissos.

Os casos omissos serão analisados pelo **LOCATÁRIO**, levando-se sempre em conta as normas e princípios de ordem pública e o zelar pelo o erário público, nos moldes da legislação em vigor.

CLÁUSULA DÉCIMA: Das benfeitorias.

Qualquer modificação na parte física do imóvel dependerá da anuência escrita das partes. Caso seja o Poder Público responsável, idealizador das referidas reformas/modificações/obras, este deverá arcar com os gastos, que serão posteriormente descontados nos valores a pagar a título de aluguéis.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Do foro.

As partes elegem o foro da Comarca de Sumidouro/RJ para dirimir e julgar qualquer questão oriunda do presente contrato, preferindo está a qualquer outra, por mais privilegiada que seja.




Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 015/CLI-SAÚDE/2025


=====

Assim, por estarem justos e contratados, assinam o presente em 03 (três) vias, de igual teor, para um só efeito, depois de lidas e achadas conforme perante as testemunhas abaixo, que também o assinam.

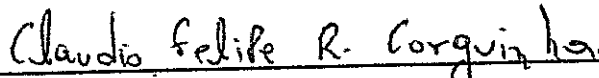
Sumidouro/RJ, 02 de janeiro de 2025

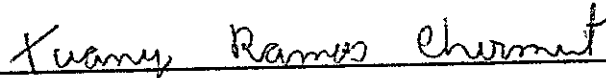

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
Claudia Bastos Charles
Secretaria Municipal de Saúde
25.67.5284

CLAUDIA BASTOS CHARLES
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE SAÚDE


INDELBROM DO BRASIL INDUSTRIA ELETRONICA DE BROCAS P/ MINERAÇÃO S/A
CNPJ Nº 29.791.738/0001-04
Neste ato representada por MILTOLINO DONIN DE SOUZA
CPF Nº 059.709.977-49
LOCADOR

TESTEMUNHAS







Estado do Rio de Janeiro Prefeitura Municipal de Sumidouro

EXTRATO DE INSTRUMENTO CONTRATUAL LOCAÇÃO DE IMÓVEL MUNICÍPIO DE SUMIDOURO Contrato Nº 015/CLI - SAÚDE/2025

Partes: Município de Sumidouro através do Fundo Municipal de Saúde e INDELBROM DO BRASIL INDUSTRIA ELETRONICA DE BROCAS PI MINERAÇÃO S/A

Objeto: Contrato de locação de um imóvel situado na Rua da Conceição, nº 119, Centro, Sumidouro/RJ, para funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial, para atender a necessidade temporária de excepcional interesse público existente na Secretaria Municipal de Saúde.

Prazo: 01/05/2025 e término em 30/04/2026.

Valor mensal: R\$ 2.300,00 (dois mil e trezentos reais) reajustáveis anualmente pelo IPCA.

Valor global referente a 12 meses: R\$ 27.600,00 (vinte e sete mil e seiscentos reais).

Fundamento: Com fundamento no inciso V, §5º, do artigo 74 da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, constante do processo administrativo nº 2529/2025

Dotação Orçamentária: 1601.030300562238339036170100

(Omitido em 02/05/2025)

EXTRATO DE INSTRUMENTO CONTRATUAL LOCAÇÃO DE IMÓVEL MUNICÍPIO DE SUMIDOURO Contrato Nº 019/CLI - SAÚDE/2025

Partes: Município de Sumidouro através do Fundo Municipal de Saúde e Helio Antônio Bertolot.

Objeto: Contrato de locação de um imóvel situado na Rodovia - RJ 148, nº 585, Nossa Senhora de Lourdes, Sumidouro/RJ, para funcionamento da Base Descentralizada SAMU 192, para atender a necessidade temporária de excepcional interesse público existente na Secretaria Municipal de Saúde.

Prazo: 01/05/2025 e término em 30/04/2026.

Valor mensal: R\$ 1.745,85 (um mil, setecentos e quarenta e cinco reais e oitenta e cinco centavos) reajustáveis anualmente pelo IPCA.

Valor global referente a 12 meses: R\$ 20.950,20 (vinte mil novecentos e cinquenta reais e vinte centavos).

Fundamento: Com fundamento no inciso V, §5º, do artigo 74 da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, constante do processo administrativo nº 2557/2025

Dotação Orçamentária: 1601.103020076226639036170100

(Omitido em 02/05/2025)



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: Secretaria Municipal de Saúde (SAMU)

PROPRIETÁRIO: Helio Antônio Bertolot, CPF nº 307.171.087-91.

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
PROCESSO 2557 125
PIBRICA CA FLS 07

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O presente laudo tem como objetivo o estabelecimento do valor de aluguel de imóvel para uso do SAMU, no bairro Nossa Senhora de Lourdes, Sumidouro.

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM:

1. ENDEREÇO:

Rodovia RJ 148, nº 565, bairro Nossa Senhora de Lourdes, Asa Sul, Sumidouro - RJ.

2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

O imóvel se localiza nas imediações da área urbana do Centro, dotado de infraestruturas necessárias (água potável, drenagem de águas pluviais, esgoto sanitário, energia elétrica, iluminação e telefonia), serviços públicos urbanos e comunitários (pavimentação, coleta de lixo, iluminação pública, transporte coletivo). O entorno do imóvel é de uso misto, com residências e comércios locais.

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de um imóvel térreo, que se apresenta em estado de conservação parcialmente deteriorado, com suas instalações hidrossanitárias e elétricas funcionando parcialmente. É composto por garagem, depósito, área externa, duas varandas, cozinha, dois banheiros, uma suíte, dois quartos, circulação e sala de estar. Somadas, as unidades totalizam aproximadamente 218,00m² (duzentos e dezoito metros quadrados) de área construída privativa.

Foram encontradas manifestações patológicas no imóvel: infiltração da laje de teto, mofos nas paredes e na laje, trincas na laje de cobertura, revestimentos soltando, instalações elétricas e hidrossanitárias em funcionamento inadequado.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: Secretaria Municipal de Saúde (SAMU)

PROPRIETÁRIO: Helio Antônio Bertolot, CPF nº 307.171.087-91.

4. **CONDICIONANTES PARA USO DO IMÓVEL:**

Será necessário que o proprietário providencie correções para sanar as patologias apontadas no item 3 do presente laudo.

Como o imóvel em questão ainda não possui certidão de habite-se, o proprietário deverá providenciar a regularização desse imóvel, para obtenção de alvará de regularização e a referida certidão de habite-se, em um prazo de até seis meses a partir da formalização do aluguel.

5. **MÉTODO DE AVALIAÇÃO:**

Conforme vistoria no local, utilizamos como metodologia para estimar o valor do imóvel a partir das seguintes características de acordo com as Normas ABNT, NBR 14653-1 (abril/2001) referente Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 (junho/2004) - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos:

- Valor de mercado de imóveis nas localidades centrais do município de Sumidouro - RJ;
- Localização do imóvel em relação a demais fornecedores de produtos e serviços;
- Estado de conservação e características do imóvel;
- Serviços de infraestrutura, públicos e comunitários onde está localizado o imóvel;
- Documentação dos proprietários e do imóvel;
- A escassez de bens similares e adequados, disponíveis nas imediações;

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
PROCESSO 2557 125
RUBRICA CA FLS. 08



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: Secretaria Municipal de Saúde (SAMU)

PROPRIETÁRIO: Helio Antônio Bertolot, CPF nº 307.171.087-91.

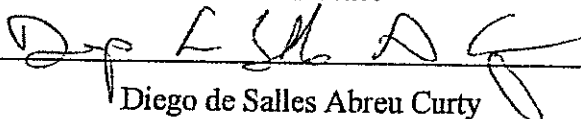
CONSIDERAÇÕES FINAIS:

1. Em pesquisa realizada na localidade, e de acordo com a metodologia mencionada anteriormente, concluímos em adotar o valor mensal do aluguel em R\$ 3.000,00 (três mil reais), levando em consideração a posição estratégica do imóvel em relação à utilização proposta, em função da proximidade com a área urbana do centro, e sua facilidade de acesso.
2. Cabe salientar que o aluguel do imóvel está condicionado com a correção das pendências apontadas no item 4. do presente Laudo de Avaliação. Demais adequações internas que se fizerem necessárias para o uso do SAMU serão executadas pela Prefeitura Municipal.

Sumidouro, 04 de agosto de 2025.

Comissão de Avaliação:

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
Diego de Salles Abreu Curty
Arquiteto e Urbanista
Mat. 11.05.3200 - CAU nº A69836-9


Diego de Salles Abreu Curty

Arquiteto e Urbanista - Mat. 11.05.3200

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
PROCESSO 2551 125
RUBRICA CA FLS. 09

Mayck Monteiro Miguel

Fiscal de Tributos - Mat. 12.04.3342

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 019/CLI-SAÚDE/2025

=====

CONTRATO DE LOCAÇÃO

CONTRATO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NA RODOVIA- RJ 148, Nº 565, NOSSA SENHORA DE LOURDES, SUMIDOURO/RJ, SOLICITADO PELA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE QUE FAZEM ENTRE SI O MUNICÍPIO DE SUMIDOURO COM **HELIO ANTONIO BERTOLOT** DEVIDAMENTE AUTORIZADO PELA GESTORA DO FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE.

Por este instrumento particular e na melhor forma de direito, de um lado o **FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE**, pessoa jurídica de direito público inscrita no CNPJ sob o nº 13.828.365/0001-50, estabelecida na Rua 10 de Junho, nº 80 – Centro – Sumidouro – RJ, CEP: 28.637-000, através de sua representante legal **CLAUDIA BASTOS CHARLES**, brasileira, solteira, Secretária Municipal de Saúde, documento de identidade nº: 097.692.44-6 expedida pelo IFP/RJ, inscrito no CPF sob o nº 055.977.267-06, com endereço na Praça Samuel Lacerda, casa 02, Centro, Sumidouro – RJ. CEP: 28.637-000; e de outro lado Sr. **HELIO ANTONIO BERTOLOT** brasileiro, portador da carteira de identidade nº 500.167, inscrito no CPF sob o nº 307.171.087-91, doravante denominado simplesmente de **LOCADOR**, têm entre si justo e acordado que o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, que se regerá pela Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, obedecido o termo de inexigibilidade de licitação com fundamento no inciso V, §5º, do artigo 74 do sobredito diploma legal, constante do processo administrativo nº **2557/2025**, e atendida as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA: Do Objeto.

PARAGRAFO Primeiro: Constitui-se Objeto do presente Contrato a locação de um imóvel, situado na Rodovia - RJ 148, nº 565, Nossa Senhora de Lourdes, Sumidouro/RJ, para funcionamento da Base Descentralizada SAMU 192, conforme solicitado pelo Sra. Secretária Municipal de Saúde, através de Documento de Formalização de Demanda (DFD) e Termo de Referência (TR), devidamente ratificado no termo de inexigibilidade constante do processo administrativo nº **2557/2025**, o que passa a fazer parte integrante do presente contrato.

Parágrafo Único. Não será permitido que terceiros utilizem o imóvel locado seja para qualquer fim.

CLÁUSULA SEGUNDA: Do prazo.

O prazo do presente contrato tem início em **01/05/2025** e término em **30/04/2026**, data na qual cessa seus efeitos, independentemente de notificação ou aviso.

Parágrafo Primeiro. O referido contrato poderá ser prorrogado, caso haja interesse de ambas as partes.



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 019/CLI-SAÚDE/2025

=====
Parágrafo Segundo. Cessada a locação, o **LOCATÁRIO** obriga-se a desocupar imediatamente o imóvel, entregando-o em perfeito estado de conservação e higiene.

CLÁUSULA TERCEIRA: Do Preço.

O valor global do presente contrato é de **R\$ 20.950,20** compreendendo o período de 12 (doze) meses, sendo o valor mensal do aluguel **R\$ 1.745,85** a partir da assinatura deste instrumento contratual, renováveis e reajustáveis anualmente pelo IPCA – vigente na época.

CLÁUSULA QUARTA: Da Forma de Pagamento.

Os pagamentos serão efetuados até o dia 10 (dez) de cada mês, devendo o **LOCATÁRIO**, efetuar o pagamento, mensalmente na conta corrente do **LOCADOR**, junto ao Banco Itaú, Agência de Sumidouro nº 6119, Conta Poupança 00564-0 em nome do próprio **LOCADOR – HELIO ANTONIO BERTOLOT**, valendo os comprovantes como recibos.

Parágrafo Primeiro. Caso se faça necessário a reapresentação de qualquer documento por culpa dos **LOCADORES**, o prazo de 10 (dez) dias reiniciar-se-á a contar da data da respectiva reapresentação.

CLÁUSULA QUINTA: Da rescisão.

Fica a critério do Poder Público, ora **LOCATÁRIO**, a rescisão unilateral do presente contrato a qualquer tempo, não cabendo nenhuma indenização ou forma de compensação obrigacional aos **LOCADORES**.

CLÁUSULA SEXTA: Das obrigações dos LOCADORES.

Os locadores declaram ser proprietários do imóvel mencionado na cláusula primeira, declarando estar livre e desimpedido, não recaindo sobre ele quaisquer ônus, penhoras ou garantia.

Parágrafo Primeiro. Os **LOCADORES** comprometem-se a manter sempre fácil, seguro e legal o acesso ao respectivo imóvel, necessários ao ingresso de pessoas e utilização do mencionado prédio.

Parágrafo Segundo. Na ocorrência de qualquer evento ou fato, bem como casos fortuitos ou de força maior, que impeçam a utilização do referido imóvel, sendo estes ocasionados por culpa ou participação dos **LOCADORES**, estes se comprometem a efetuar uma compensação dos dias em que o imóvel foi utilizado.

Parágrafo Terceiro. Os **LOCADORES** obrigam-se a cumprir e respeitar todas as normas, determinações e preceitos arrolados neste contrato e a Lei n.º 14.133/2021, em especial o Título III/DOS CONTRATOS ADMINISTRATIVOS.



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 019/CLI-SAÚDE/2025

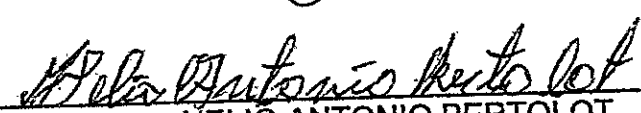
=====

Sumidouro/RJ, 02 de maio de 2025

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
Claudia Bastos Charles
Secretária Municipal de Saúde
Mat. 25.07.5284

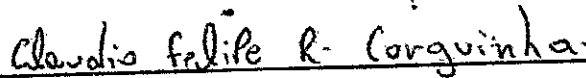


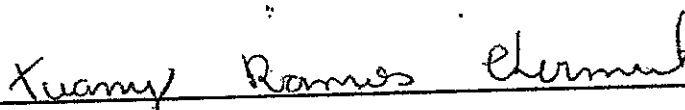
CLAUDIA BASTOS CHARLES
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE SAÚDE



HELIO ANTONIO BERTOLOTT
CPF Nº 307.171.087-91
LOCADOR

TESTEMUNHAS





CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 019/CLI-SAÚDE/2025

=====
Parágrafo Quarto. O não cumprimento das condições deste contrato sujeita os **LOCADORES** à multa de 10% (dez por cento) sobre o valor global avençado neste instrumento, sempre atualizado monetariamente, sem o prejuízo de devolução das quantias pagas, referentes à impossibilidade de utilização do mencionado bem.

CLÁUSULA SÉTIMA: Dos encargos.

O **LOCATÁRIO** se obriga a arcar com as despesas referentes ao consumo de energia elétrica e água que venham a incidir sobre o mencionado imóvel, inerentes ao período da vigência da presente locação.

Parágrafo Único. Todas as despesas referentes aos impostos e taxas, federais, estaduais e municipais, que incidirem sobre o imóvel locado, correrão por conta dos **LOCADORES** independente de outras penalidades impostas pelas autoridades competentes.

CLÁUSULA OITAVA: Da dotação orçamentária.

A despesa decorrente da presente contratação será custeada pelo seguinte crédito orçamentário: 1801.103020076226639036170100 onerando cada ano respectivamente de acordo com as diretrizes da Lei de Diretrizes Orçamentárias e do Plano Plurianual.

CLÁUSULA NONA: Dos casos omissos.

Os casos omissos serão analisados pelo **LOCATÁRIO**, levando-se sempre em conta as normas e princípios de ordem pública e o zelar pelo erário público, nos moldes da legislação em vigor.

CLÁUSULA DÉCIMA: Das benfeitorias.

Qualquer modificação na parte física do imóvel dependerá da anuência escrita das partes. Caso seja o Poder Público responsável, idealizador das referidas reformas/modificações/obras, este deverá arcar com os gastos, que serão posteriormente descontados nos valores a pagar a título de aluguéis.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Do foro.

As partes elegem o foro da Comarca de Sumidouro/RJ para dirimir e julgar qualquer questão oriunda do presente contrato, preferindo está a qualquer outra, por mais privilegiada que seja.

Assim, por estarem justos e contratados, assinam o presente em 03 (três) vias, de igual teor, para um só efeito, depois de lidas e achadas conforme perante as testemunhas abaixo, que também o assinam.



Município de Sumidouro - RJ

<http://sumidouro.rj.gov.br> | R. Alfredo Chaves, 39 - Centro, Sumidouro-RJ | Tel.: (22) 2531-1128

IMPrensa Oficial

Secretaria Municipal de Saúde



Estado do Rio de Janeiro Prefeitura Municipal de Sumidouro

EXTRATO DE INSTRUMENTO CONTRATUAL LOCAÇÃO DE IMÓVEL MUNICÍPIO DE SUMIDOURO

Contrato Nº 015/CLI - SAÚDE/2025

Partes: Município de Sumidouro através do Fundo Municipal de Saúde e INDELBROM DO BRASIL INDUSTRIA ELETRONICA DE BPOCAS P/ MINERAÇÃO S/A

Objeto: Contrato de locação de um imóvel situado na Rua da Conceição, nº 119, Centro, Sumidouro/RJ, para funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial, para atender a necessidade temporária de excepcional interesse público existente na Secretaria Municipal de Saúde.

Prazo: 01/05/2025 e término em 30/04/2026.

Valor mensal: R\$ 2.300,00 (dois mil e trezentos reais) reajustáveis anualmente pelo IPCA.

Valor global referente a 12 meses: R\$ 27.600,00 (vinte e sete mil e seiscentos reais).

Fundamento: Com fundamento no inciso V, §5º, do artigo 74 da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, constante do processo administrativo nº 2529/2025.

Dotação Orçamentária: 1601.030300562238339036170100

(Omitido em 02/05/2025)

EXTRATO DE INSTRUMENTO CONTRATUAL LOCAÇÃO DE IMÓVEL MUNICÍPIO DE SUMIDOURO

Contrato Nº 019/CLI - SAÚDE/2025

Partes: Município de Sumidouro através do Fundo Municipal de Saúde e Helio Antonio Bertolot.

Objeto: Contrato de locação de um imóvel situado na Rodovia - RJ-149, nº 565, Nossa Senhora de Lourdes, Sumidouro/RJ, para funcionamento da Base Descentralizada SAMU 192, para atender a necessidade temporária de excepcional interesse público existente na Secretaria Municipal de Saúde.

Prazo: 01/05/2025 e término em 30/04/2026.

Valor mensal: R\$ 1.745,85 (um mil setecentos e quarenta e cinco reais e oitenta e cinco centavos) reajustáveis anualmente pelo IPCA.

Valor global referente a 12 meses: R\$ 20.950,20 (vinte mil novecentos e cinquenta reais e vinte centavos).

Fundamento: Com fundamento no inciso V, §5º, do artigo 74 da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, constante do processo administrativo nº 2557/2025.

Dotação Orçamentária: 1601.103020076226639036170100

(Omitido em 02/05/2025)



**Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Sumidouro**

EXTRATO DE INSTRUMENTO DE RESCISÃO CONTRATUAL DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL MUNICÍPIO DE SUMIDOURO

Contrato Nº 019/CLI-SAÚDE/2025

Partes: Município de Sumidouro através da Secretaria Municipal de Saúde e Helio Antonio Bertolot.

Objeto: Rescisão do Contrato de Locação de Imóvel situado Rodovia - RJ 148, nº 565, Nossa Senhora de Lourdes, Sumidouro/RJ, para funcionamento da Base Descentralizada SAMU 192, para atender a necessidade temporária de excepcional interesse público existente na Secretaria Municipal de Saúde.

Fundamento: Processo administrativo nº 2557/2025.

Início: 01/05/2025

Rescisão: 31/10/2025.

(Omitido em 31/10/2025)



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: Secretaria Municipal de Saúde (SAMU)

PROPRIETÁRIO: Joaquim Agnelo de Oliveira, CPF nº 084.565.267-20.

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O presente laudo tem como objetivo o estabelecimento do valor de aluguel de imóvel para uso do SAMU, no Centro de Sumidouro.

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM:

1. ENDEREÇO:

Avenida Paquequer, nº 59 (Casa 01), Centro, Sumidouro - RJ.

2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

O imóvel se localiza na área urbana do Centro, dotado de infraestruturas necessárias (água potável, drenagem de águas pluviais, esgoto sanitário, energia elétrica, iluminação e telefonia), serviços públicos urbanos e comunitários (pavimentação, coleta de lixo, iluminação pública, transporte coletivo). O entorno do imóvel é de uso misto, com residências e comércios locais.

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de uma parcela de imóvel residencial térreo, que se apresenta em estado de conservação parcialmente deteriorado, com suas instalações hidrossanitárias e elétricas funcionando adequadamente. É composto por garagem, varanda frontal, sala de estar, dois quartos, cozinha, banheiro e varanda posterior. Somadas, as áreas construídas totalizam aproximadamente **106,00m²** (cento e seis metros quadrados).

Foram encontradas manifestações patológicas no imóvel: portas de madeira e metal deterioradas, sinais de umidade nas paredes e laje, sinais de repintura sem o devido acabamento.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: Secretaria Municipal de Saúde (SAMU)

PROPRIETÁRIO: Joaquim Agnelo de Oliveira, CPF nº 084.565.267-20.

4. CONDICIONANTES PARA USO DO IMÓVEL:

Será necessário que o proprietário providencie correções para sanar as patologias apontadas no item 3 do presente laudo.

- Como o imóvel em questão ainda não possui certidão de habite-se, o proprietário deverá providenciar a regularização desse imóvel, para obtenção de alvará de regularização e a referida certidão de habite-se, em um prazo de até seis meses a partir da formalização do aluguel.

Como o imóvel não possui IPTU específico da unidade autônoma que será alugada, os procedimentos de regularização do imóvel também deverão realizar essa individualização das unidades autônomas.

5. MÉTODO DE AVALIAÇÃO:

Conforme vistoria no local, utilizamos como metodologia para estimar o valor do imóvel a partir das seguintes características de acordo com as Normas ABNT, NBR 14653-1 (abril/2001) referente

- Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 (junho/2004) – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos:

- Valor de mercado de imóveis nas localidades centrais do município de Sumidouro – RJ;
- Localização do imóvel em relação a demais fornecedores de produtos e serviços;
- Estado de conservação e características do imóvel;
- Serviços de infraestrutura, públicos e comunitários onde está localizado o imóvel;
- Documentação dos proprietários e do imóvel;
- A escassez de bens similares e adequados, disponíveis nas imediações;



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: Secretaria Municipal de Saúde (SAMU)

PROPRIETÁRIO: Joaquim Agnelo de Oliveira, CPF nº 084.565.267-20.

CONSIDERAÇÕES FINAIS:

1. Em pesquisa realizada na localidade, e de acordo com a metodologia mencionada anteriormente, concluímos em adotar o valor mensal do aluguel em **RS 1.300,00 (hum mil e trezentos reais)**, levando em consideração a posição estratégica do imóvel em relação à utilização proposta, em função da proximidade com a área urbana do centro, e sua facilidade de acesso.
2. Cabe salientar que o aluguel do imóvel está condicionado com a correção das pendências apontadas no item 4. do presente Laudo de Avaliação. Demais adequações internas que se fizerem necessárias para o uso do SAMU serão executadas pela Prefeitura Municipal.

Sumidouro, 14 de outubro de 2025.
Comissão de Avaliação:

Diego de Salles Abreu Curty
Arquiteto e Urbanista - Mat. 11.05.3200

Mayck Monteiro Miguel
Fiscal de Tributos - Mat. 12.04.3342

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 020/CLI-SAÚDE/2025

=====

CONTRATO DE LOCAÇÃO

CONTRATO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NA AVENIDA PAQUEQUER, Nº 59, CENTRO-SUMIDOURO/RJ, SOLICITADO PELA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE QUE FAZEM ENTRE SI O MUNICÍPIO DE SUMIDOURO COM ESPÓLIO DE JOAQUIM AGNELO DE OLIVEIRA DEVIDAMENTE AUTORIZADO PELA GESTORA DO FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE.

Por este instrumento particular e na melhor forma de direito, de um lado o **FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE**, pessoa jurídica de direito público inscrita no CNPJ sob o nº 13.828.365/0001-50, estabelecida na Rua 10 de Junho, nº 80 – Centro – Sumidouro – RJ, CEP: 28.637-000, através de sua representante legal **FABÍOLA DA SILVA WERNECH**, brasileira, casada, Secretária Municipal de Saúde, documento de identidade n.º: 204862916, inscrita no CPF sob o nº 109.117.647-71, com endereço na Praça Senhor dos Passos, 34, apto 401, Centro, Sumidouro – RJ. CEP: 28.637-000; e de outro lado, **ESPÓLIO DE JOAQUIM AGNELO DE OLIVEIRA**, falecido em 26 de agosto de 1982, neste ato representado por **ELIZANETH ANA DE OLIVEIRA**, brasileira, casada, portadora da carteira de identidade nº 20.370.295-6, inscrita no CPF sob o nº 010.604.887-28, residente e domiciliada na Rua Pedro José Chermouth, SN, Lambari, Sumidouro/RJ, CEP: 28.637-000, doravante denominado simplesmente de LOCADOR, têm entre si justo e acordado que o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO, que se regerá pela Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, obedecido o termo de inexigibilidade de licitação com fundamento no inciso V, §5º, do artigo 74 do sobredito diploma legal, constante do processo administrativo nº 4380/2025, e atendida as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA: Do Objeto.

PARAGRAFO Primeiro: Constitui-se Objeto do presente Contrato a locação de um imóvel situado na Avenida Paquequer, nº 59, Centro, Sumidouro/RJ, para funcionamento da Base Descentralizada SAMU 192, conforme solicitado pelo Sra. Secretária Municipal de Saúde, através de Documento de Formalização de Demanda (DFD) e Termo de Referência (TR), devidamente ratificado no termo de inexigibilidade constante do processo administrativo nº 4380/2025, o que passa a fazer parte integrante do presente contrato.

Parágrafo Único. Não será permitido que terceiros utilizem o imóvel locado seja para qualquer fim.

CLÁUSULA SEGUNDA: Do prazo.

O prazo do presente contrato tem início em **01/11/2025** e término em **31/10/2026**, data na qual cessa seus efeitos, independentemente de notificação ou aviso.



Rua Alfredo Chaves, 39 – Centro, Sumidouro-RJ. CEP 28637-000




CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 020/CLI-SAÚDE/2025

=====

Parágrafo Primeiro. O referido contrato poderá ser prorrogado, caso haja interesse de ambas as partes.

Parágrafo Segundo. Cessada a locação, o **LOCATÁRIO** obriga-se a desocupar imediatamente o imóvel, entregando-o em perfeito estado de conservação e higiene.

CLÁUSULA TERCEIRA: Do Preço.

O valor global do presente contrato é de **R\$ 15.600,00** compreendendo o período de 12 (doze) meses, sendo o valor mensal do aluguel **R\$ 1.300,00** a partir da assinatura deste instrumento contratual, renováveis e reajustáveis anualmente pelo IPCA – vigente na época.

CLÁUSULA QUARTA: Da Forma de Pagamento.

Os pagamentos serão efetuados até o dia 10 (dez) de cada mês, devendo o **LOCATÁRIO**, efetuar o pagamento, mensalmente na conta corrente do **LOCADOR**, junto ao Banco Itaú, Agência nº 6119, Conta Corrente 01293-5 em nome do representante legal do espólio, valendo os comprovantes como recibos.

Parágrafo Primeiro. Caso se faça necessário a reapresentação de qualquer documento por culpa dos **LOCADORES**, o prazo de 10 (dez) dias reiniciar-se-á a contar da data da respectiva reapresentação.

CLÁUSULA QUINTA: Da rescisão.

Fica a critério do Poder Público, ora **LOCATÁRIO**, a rescisão unilateral do presente contrato a qualquer tempo, não cabendo nenhuma indenização ou forma de compensação obrigacional aos **LOCADORES**.

CLÁUSULA SEXTA: Das obrigações dos LOCADORES.

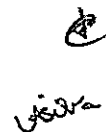
Os locadores declaram ser proprietários do imóvel mencionado na cláusula primeira, declarando estar livre e desimpedido, não recaindo sobre ele quaisquer ônus, penhoras ou garantia.

Parágrafo Primeiro. Os **LOCADORES** comprometem-se a manter sempre fácil, seguro e legal o acesso ao respectivo imóvel, necessários ao ingresso de pessoas e utilização do mencionado prédio.

Parágrafo Segundo. Na ocorrência de qualquer evento ou fato, bem como casos fortuitos ou de força maior, que impeçam a utilização do referido imóvel, sendo estes ocasionados por culpa ou participação dos **LOCADORES**, estes se comprometem a efetuar uma compensação dos dias em que o imóvel foi utilizado.







Rua Alfredo Chaves, 39 – Centro, Sumidouro-RJ. CEP 28637-000

Tel. (22) 2531-1128

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 020/CLI-SAÚDE/2025

=====
Parágrafo Terceiro. Os **LOCADORES** obrigam-se a cumprir e respeitar todas as normas, determinações e preceitos arrolados neste contrato e a Lei n.º 14.133/2021, em especial o Título III/DOS CONTRATOS ADMINISTRATIVOS.

Parágrafo Quarto. O não cumprimento das condições deste contrato sujeita os **LOCADORES** à multa de 10% (dez por cento) sobre o valor global avençado neste instrumento, sempre atualizado monetariamente, sem o prejuízo de devolução das quantias pagas, referentes à impossibilidade de utilização do mencionado bem.

CLÁUSULA SÉTIMA: Dos encargos.

O **LOCATÁRIO** se obriga a arcar com as despesas referentes ao consumo de energia elétrica e água que venham a incidir sobre o mencionado imóvel, inerentes ao período da vigência da presente locação.

Parágrafo Único. Todas as despesas referentes aos impostos e taxas, federais, estaduais e municipais, que incidirem sobre o imóvel locado, correrão por conta dos **LOCADORES** independente de outras penalidades impostas pelas autoridades competentes.

CLÁUSULA OITAVA: Da dotação orçamentária.

A despesa decorrente da presente contratação será custeada pelo seguinte crédito orçamentário: 1801.103020076226639036170100 onerando cada ano respectivamente de acordo com as diretrizes da Lei de Diretrizes Orçamentárias e do Plano Plurianual.

CLÁUSULA NONA: Dos casos omissos.


Os casos omissos serão analisados pelo **LOCATÁRIO**, levando-se sempre em conta as normas e princípios de ordem pública e o zelar pelo erário público, nos moldes da legislação em vigor.

CLÁUSULA DÉCIMA: Das benfeitorias.

Qualquer modificação na parte física do imóvel dependerá da anuência escrita das partes. Caso seja o Poder Público responsável, idealizador das referidas reformas/modificações/obras, este deverá arcar com os gastos, que serão posteriormente descontados nos valores a pagar a título de aluguéis.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Do foro.

As partes elegem o foro da Comarca de Sumidouro/RJ para dirimir e julgar qualquer questão oriunda do presente contrato, preferindo está a qualquer outra, por mais privilegiada que seja.



Rua Alfredo Chaves, 39 – Centro, Sumidouro-RJ. CEP 28637-000

Tel. (22) 2531-1128



Sumidouro



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 020/CLI-SAÚDE/2025

=====
Assim, por estarem justos e contratados, assinam o presente em 03 (três) vias, de igual teor, para um só efeito, depois de lidas e achadas conforme perante as testemunhas abaixo, que também o assinam.

Sumidouro/RJ, 31 de outubro de 2025.

FABIOLA DA SILVA WERNECH
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE SAÚDE
LOCATÁRIO

ESPOLIO DE JOAQUIM AGNELO DE OLIVEIRA
Representado por **ELIZANETH ANA DE OLIVEIRA**
CPF Nº 010.604.887-28
LOCADOR

TESTEMUNHAS

Rua Alfredo Chaves, 39 – Centro, Sumidouro-RJ. CEP 28637-000

Tel. (22) 2531-1128



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Sumidouro

EXTRATO DE INSTRUMENTO CONTRATUAL LOCAÇÃO DE IMÓVEL MUNICÍPIO DE SUMIDOURO

Contrato Nº 020/CLI – SAÚDE/2025

Partes: Município de Sumidouro através do Fundo Municipal de Saúde e Espólio de Joaquim Agnelo de Oliveira

Objeto: Contrato de locação de um imóvel situado na Avenida Paquequer, nº 59, Centro, Sumidouro/RJ, para funcionamento da Base Descentralizada SAMU 192, para atender a necessidade temporária de excepcional interesse público existente na Secretaria Municipal de Saúde.

Prazo: 01/11/2025 e término em 31/10/2026.

Valor mensal: R\$ 1.300,00 (um mil e trezentos reais) reajustáveis anualmente pelo IPCA.

Valor global referente a 12 meses: R\$ 15.600,00 (quinze mil e seiscentos reais).

Fundamento: Com fundamento no inciso V, §5º, do artigo 74 da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, constante do processo administrativo nº 4380/2025.

Dotação Orçamentária: 1801.030300562236339036170100

(Omitido em 03/11/2025)



Sumidouro, 24 de fevereiro de 2025.

C.I. Nº: 046/2025 - Setor Técnico/SMOTSP
Para: Coordenadoria do Centro de Reabilitação de Campinas
Ref.: Protocolo nº 0973, de 21/02/2025.
Assunto: Emissão do Laudo de Avaliação.

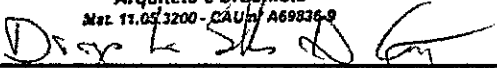
Ao Coordenador do Centro de Reabilitação de Campinas,

Segue anexo o Laudo de Avaliação para aluguel solicitado. Encaminhado para prosseguimento.

Aproveito a oportunidade para renovar votos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
Diego de Salles Abreu Curty
Arquiteto e Urbanista
Mat. 11.05.3200 - CAU nº A69836-9



Diego de Salles Abreu Curty
Arquiteto e Urbanista - CAU nº A69836-9
Matrícula 11.05.3200

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
PROCESSO 0973 / 25
PUBRICA CA - FLS. 03



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: Secretaria Municipal de Saúde (Centro de Reabilitação de Campinas)

PROPRIETÁRIO: Wallace Santos da Silva, CPF nº 092.745.787-33.

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O presente laudo tem como objetivo o estabelecimento do valor de aluguel de imóvel para uso do Centro de Reabilitação, no Distrito de Campinas, Sumidouro.

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM:

1. ENDEREÇO:

Estrada Vicinal, s/nº, Pereiras, Zona Rural, Distrito de Campinas - Sumidouro - RJ.

2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

O imóvel se localiza na Localidade dos Pereiras, próximo à área urbana do Distrito de Campinas, dotado de infraestruturas necessárias (água potável, drenagem de águas pluviais, esgoto sanitário, energia elétrica, iluminação e telefonia), serviços públicos urbanos e comunitários (coleta de lixo, iluminação pública, transporte coletivo). A via de acesso ao imóvel não possui pavimentação, mas o trecho não pavimentado possui extensão de apenas 120 metros até a entrada do imóvel. O entorno do imóvel é de uso predominantemente residencial.

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de imóvel residencial térreo, com um pavimento. O imóvel se apresenta em bom estado de conservação, com suas instalações elétricas e hidrossanitárias funcionando perfeitamente. A área construída do imóvel é composta por sala de estar, três quartos, banheiro, cozinha, e varandas em todo entorno da casa, com área de serviço. O imóvel possui um total de aproximadamente 146,00m² (cento e quarenta e seis metros quadrados) de área útil construída.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
PROCESSO 0973 125
PUBRICA CA FLS. 04



LAUDO DE AVALIAÇÃO

4. CONDICIONANTES PARA USO DO IMÓVEL:

O imóvel possui uma entrada com acessibilidade, mas apenas para a sala, já que as portas internas dos cômodos não são acessíveis. Portanto, ao menos um dos quartos precisa de uma adequação, providenciando nova porta com largura mínima de 90 centímetros.

O banheiro existente também não possui acessibilidade e não é viável executar adequações nesse ambiente. Portanto, se faz necessária a construção de um novo banheiro no imóvel, dotado de acessibilidade, seguindo as normas técnicas aplicáveis. O banheiro existente permanecerá para uso de funcionários ou pessoas que não possuam deficiências ou necessidades especiais.

5. MÉTODO DE AVALIAÇÃO:

Conforme vistoria no local, utilizamos como metodologia para estimar o valor do imóvel a partir das seguintes características de acordo com as Normas ABNT, NBR 14653-1 (abril/2001) referente Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 (junho/2004) - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos:

- Valor de mercado de imóveis na localidade de Campinas, no município de Sumidouro - RJ;
- Localização do imóvel em relação a demais fornecedores de produtos e serviços;
- Estado de conservação e características do imóvel;
- Serviços de infraestrutura, públicos e comunitários onde está localizado o imóvel;
- Documentação dos proprietários e do imóvel;
- A escassez de bens similares e adequados, disponíveis nas imediações;

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
PROCESSO 0943 / 25
PUBRICA CA - FLS 05



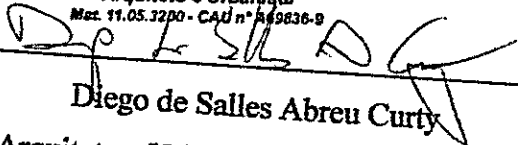
LAUDO DE AVALIAÇÃO

CONSIDERAÇÕES FINAIS:

1. Em pesquisa realizada na localidade, e de acordo com a metodologia mencionada anteriormente, concluímos em adotar o valor mensal do aluguel em **R\$ 2.000,00 (dois mil reais)**, levando em consideração a posição estratégica do imóvel em relação à utilização proposta, em função da proximidade com a área urbana do centro, e sua facilidade de acesso.
2. Cabe salientar que o aluguel do imóvel está condicionado com a correção das pendências apontadas no item 4. do presente Laudo de Avaliação. Demais adequações internas que se fizerem necessárias para o uso do Centro de Reabilitação serão executadas pela Prefeitura Municipal.

Sumidouro, 24 de fevereiro de 2025.
Comissão de Avaliação:

MUNICIPIO DE SUMIDOURO
Diego de Salles Abreu Curty
Arquiteto e Urbanista
Mat. 11.05.3200 - CAU nº 19836-9


Diego de Salles Abreu Curty
Arquiteto e Urbanista - Mat. 11.05.3200

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
PROCESSO 0973 125
RUBRICA CA FLS. 06

Mayck Monteiro Miguel
Fiscal de Tributos - Mat. 12.04.3342



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 011/CLI-SAÚDE/2025

CONTRATO DE LOCAÇÃO

CONTRATO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NA ESTRADA VICINAL, S/N, PEREIRAS, ZONA RURAL, DISTRITO DE CAMPINAS, SUMIDOURO/RJ, SOLICITADO PELA SECRETÁRIA MUNICIPAL DE SAÚDE, QUE FAZEM ENTRE SI O MUNICÍPIO DE SUMIDOURO COM WALLACE SANTOS DA SILVA DEVIDAMENTE AUTORIZADO PELA GESTORA DO FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE.

Por este instrumento particular e na melhor forma de direito, de um lado o **FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE**, pessoa jurídica de direito público inscrita no CNPJ sob o nº 13.828.365/0001-50, estabelecida na Rua 10 de Junho, nº 80 – Centro – Sumidouro – RJ, CEP: 28.637-000, através de sua representante legal, **CLAUDIA BASTOS CHARLES**, brasileira, solteira, Secretária Municipal de Saúde, documento de identidade nº: 097.692.44-6 expedida pelo IFP/RJ, inscrita no CPF sob o nº 055.977.267-06, com endereço na Praça Samuel Lacerda, casa 02, Centro, Sumidouro – RJ. CEP: 28.637-000; e de outro lado **WALLACE SANTOS DA SILVA**, brasileiro, portador da carteira de identidade nº 1320268-73, inscrito no CPF sob o nº 092.745.787-33, doravante denominado simplesmente de **LOCADOR**, têm entre si justo e acordado que o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO, que se regerá pela Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, obedecido o termo de inexigibilidade de licitação com fundamento no inciso V, §5º, do artigo 74 do sobredito diploma legal, constante do processo administrativo nº 0973/2025, e atendida as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA: Do Objeto.

PARAGRAFO Primeiro: Constitui-se Objeto do presente Contrato a locação de um imóvel, situado na Estrada Vicinal, s/n, Pereiras, Distrito de Campinas, Sumidouro/RJ, para funcionamento do Centro de Reabilitação de Campinas, conforme solicitado pela Sra. Secretária Municipal de Saúde, através de Documento de Formalização de Demanda (DFD) e Termo de Referência (TR), devidamente ratificado no termo de inexigibilidade constante do processo administrativo nº 0973/2025, o que passa a fazer parte integrante do presente contrato.

Parágrafo Único. Não será permitido que terceiros utilizem o imóvel locado seja para qualquer fim.

CLÁUSULA SEGUNDA: Do prazo.

O prazo do presente contrato tem início em 01/05/2025 e término em 30/04/2026, data na qual cessa seus efeitos, independentemente de notificação ou aviso.

Rua Alfredo Chaves, 39 – Centro, Sumidouro-RJ. CEP 28637-000

Tel. (22) 2531-1128

WALLACE S DA SILVA

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 011/CLI-SAÚDE/2025

=====

Parágrafo Primeiro. O referido contrato poderá ser prorrogado, caso haja interesse de ambas as partes.

Parágrafo Segundo. Cessada a locação, o **LOCATÁRIO** obriga-se a desocupar imediatamente o imóvel, entregando-o em perfeito estado de conservação e higiene.

CLÁUSULA TERCEIRA: Do Preço.

O valor global do presente contrato é de **R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais)** compreendendo o período de 12 (dozes) meses, sendo o valor mensal do aluguel **R\$ 2.000,00 (dois mil reais)** a partir da assinatura deste instrumento contratual, renováveis e reajustáveis anualmente pelo IPCA – vigente na época.

CLÁUSULA QUARTA: Da Forma de Pagamento.

Os pagamentos serão efetuados até o dia 10 (dez) de cada mês, devendo o **LOCATÁRIO**, efetuar o pagamento, mensalmente na conta corrente do **LOCADOR**, junto ao Banco Itaú, Agencia de Sumidouro nº 6026, Conta Poupança 04582-0 em nome do próprio **LOCADOR – WALLACE SANTOS DA SILVA**, valendo os comprovantes como recibos.

Parágrafo Primeiro. Caso se faça necessário a reapresentação de qualquer documento por culpa dos **LOCADORES**, o prazo de 10 (dez) dias reiniciar-se-á a contar da data da respectiva reapresentação.

CLÁUSULA QUINTA: Da rescisão.

Fica a critério do Poder Público, ora **LOCATÁRIO**, a rescisão unilateral do presente contrato a qualquer tempo, não cabendo nenhuma indenização ou forma de compensação obrigacional aos **LOCADORES**.

CLÁUSULA SEXTA: Das obrigações dos LOCADORES.

Os locadores declaram ser proprietários do imóvel mencionado na cláusula primeira, declarando estar livre e desimpedido, não recaindo sobre ele quaisquer ônus, penhoras ou garantia.

Parágrafo Primeiro. Os **LOCADORES** comprometem-se a manter sempre fácil, seguro e legal o acesso ao respectivo imóvel, necessários ao ingresso de pessoas e utilização do mencionado prédio.

Parágrafo Segundo. Na ocorrência de qualquer evento ou fato, bem como casos fortuitos ou de força maior, que impeçam a utilização do referido imóvel, sendo estes ocasionados por

WALLACE S DA SILVA
[Handwritten signature]

CONTRATO DE LOCAÇÃO N° 011/CLI-SAÚDE/2025

culpa ou participação dos **LOCADORES**, estes se comprometem a efetuar uma compensação dos dias em que o imóvel foi utilizado.

Parágrafo Terceiro: Os **LOCADORES** obrigam-se a cumprir e respeitar todas as normas, determinações e preceitos arrolados neste contrato e a Lei n.º 14.133/2021, em especial o Título III/DOS CONTRATOS ADMINISTRATIVOS.

Parágrafo Quarto: O não cumprimento das condições deste contrato sujeita os **LOCADORES** a multa de 10% (dez por cento) sobre o valor global avençado neste instrumento, sempre atualizado monetariamente, sem o prejuízo de devolução das quantias pagas, referentes a impossibilidade de utilização do mencionado bem.

CLÁUSULA SÉTIMA: Dos encargos.

O **LOCATÁRIO** se obriga a arcar com as despesas referentes ao consumo de energia elétrica e água que venham a incidir sobre o mencionado imóvel, inerentes ao período da vigência da presente locação.

Parágrafo Único: Todas as despesas referentes aos impostos e taxas, federais, estaduais e municipais, que incidirem sobre o imóvel locado, correrão por conta dos **LOCADORES** independente de outras penalidades impostas pelas autoridades competentes.

CLÁUSULA OITAVA: Da dotação orçamentária.

A despesa decorrente da presente contratação será custeada pelo o seguinte crédito orçamentário: 1801.1030300562.239339036170400 onerando cada ano respectivamente de acordo com as diretrizes da Lei de Diretrizes Orçamentárias e do Plano Plurianual.

CLÁUSULA NONA: Dos casos omissos.

Os casos omissos serão analisados pelo **LOCATÁRIO**, levando-se sempre em conta as normas e princípios de ordem pública e o zelar pelo o erário público, nos moldes da legislação em vigor.

CLÁUSULA DÉCIMA: Das benfeitorias.

Qualquer modificação na parte física do imóvel dependerá da anuência escrita das partes. Caso seja o Poder Público responsável, idealizador das referidas reformas/modificações/obras, este deverá arcar com os gastos, que serão posteriormente descontados nos valores a pagar a título de aluguéis.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Do foro.

WAIACE S DA SILVA



CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 011/CLI-SAÚDE/2025


=====

As partes elegem o foro da Comarca de Sumidouro/RJ para dirimir e julgar qualquer questão oriunda do presente contrato, preferindo está a qualquer outra, por mais privilegiada que seja.

Assim, por estarem justos e contratados, assinam o presente em 03 (três) vias, de igual teor, para um só efeito, depois de lidas e achadas conforme perante as testemunhas abaixo, que também o assinam.

Sumidouro/RJ, 01 de maio de 2025

Claudia Bastos Charles
Secretária Municipal de Saúde
Matrícula: 25.07.5288



FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE
CNPJ Nº 13.828.365/0001-50
CLAUDIA BASTOS CHARLES
CPF Nº 055.977.267-06
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
LOCATÁRIO

Wallace Santos da Silva

WALLACE SANTOS DA SILVA
CPF Nº 092.745.787-33
LOCADOR

TESTEMUNHAS

Guany Ramires Chermut

Claudio Felipe R. Carquinha

**Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Sumidouro****EXTRATO DE INSTRUMENTO CONTRATUAL LOCAÇÃO DE IMÓVEL MUNICÍPIO DE SUMIDOURO****Contrato Nº 011/CLI - SAÚDE/2025****Partes:** Município de Sumidouro através do Fundo Municipal de Saúde e Wallace Santos da Silva.**Objeto:** Contrato de locação de um imóvel, na Estrada Vicinal, s/n, Pererás, Distrito de Campinas, Sumidouro/RJ, para funcionamento do Centro de Reabilitação de Campinas, para atender a necessidade temporária de excepcional interesse público existente na Secretaria Municipal de Saúde.**Prazo:** 01/05/2025 e término em 30/04/2026.**Valor mensal:** R\$ 2.000,00 (dois mil reais) reajustáveis anualmente pelo IPCA.**Valor global referente a 12 meses:** R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais).**Fundamento:** Com fundamento no inciso V, §5º, do artigo 74 da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, constante do processo administrativo nº 0375/2025.**Dotação Orçamentária:** 1801.103050582.239.339056-17040.

(Omitido em 01/05/2025)

EXTRATO DE INSTRUMENTO CONTRATUAL LOCAÇÃO DE IMÓVEL MUNICÍPIO DE SUMIDOURO**Contrato Nº 012/CLI - SAÚDE/2025****Partes:** Município de Sumidouro através do Fundo Municipal de Saúde e Idinha Rodrigues Gomes.**Objeto:** Contrato de locação de um imóvel, situado na Praça Samuel Lacerda, esquina com a Rua Governador Faria, nº 1, Companhia, Centro - Sumidouro/RJ, para atender à necessidade temporária de excepcional interesse público existente na Secretaria Municipal de Saúde.**Prazo:** 01/05/2025 e término em 30/04/2026.**Valor mensal:** R\$ 2.600,00 (dois mil e seiscentos reais) reajustáveis anualmente pelo IPCA.**Valor global referente a 12 meses:** R\$ 31.200,00 (trinta e um mil e duzentos reais).**Fundamento:** Com fundamento no inciso V, §5º, do artigo 74 da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, constante do processo administrativo nº 1517/2025.**Dotação Orçamentária:** 1001.10122003292.064.333036-170400.

(Omitido em 01/05/2025)

EXTRATO DE INSTRUMENTO CONTRATUAL LOCAÇÃO DE IMÓVEL MUNICÍPIO DE SUMIDOURO**Contrato Nº 013 /CLI - SAÚDE/2025****Partes:** Município de Sumidouro através do Fundo Municipal de Saúde e Eneas Chermat Vieira.**Objeto:** Contrato de locação de um imóvel, situado na Rua 10 de junho, nº 377, Loja 1 e 4, centro, Sumidouro/RJ, para funcionamento da Vigilância em Saúde de Sumidouro, para atender a necessidade temporária de excepcional interesse público existente na Secretaria Municipal de Saúde.**Prazo:** 01/05/2025 e término em 30/04/2026.**Valor mensal:** R\$ 4.250,00 (quatro mil duzentos e cinquenta reais) reajustáveis anualmente pelo IPCA.**Valor global referente a 4 meses:** R\$ 17.000,00 (dezenove mil e cem reais).**Fundamento:** Com fundamento no inciso V, §5º, do artigo 74 da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, constante do processo administrativo nº 0421/2025.**Dotação Orçamentária:** 1801.103050632.229.339036-160600.

(Omitido em 01/05/2025)



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: Secretaria Municipal de Saúde (Centro de Reabilitação)

PROPRIETÁRIO: Airton de Lima Ramos, CPF nº 056.004.167-50 (espólio de Adão Martins Ramos).

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O presente laudo tem como objetivo o estabelecimento do valor de aluguel de imóvel para uso do Centro de Reabilitação, no Centro de Sumidouro.

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM:

1. ENDEREÇO:

Rua Dez de Junho, nº 331, Loja 03 (Fundos), Centro - Sumidouro - RJ.

2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

O imóvel se localiza no Centro da cidade, dotado de infraestruturas necessárias (água potável, drenagem de águas pluviais, esgoto sanitário, energia elétrica, iluminação e telefonia), serviços públicos urbanos e comunitários (pavimentação, coleta de lixo, iluminação pública, transporte coletivo). O entorno do imóvel é de uso misto, com residências e comércios locais.

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de unidade autônoma residencial térrea, parte de uma construção residencial maior. O imóvel se apresenta em bom estado de conservação, com suas instalações elétricas e hidrossanitárias funcionando perfeitamente. A área construída do imóvel é composta por varanda frontal, sala de estar, circulação, dois quartos, uma suíte, dois banheiros, copa, cozinha, despensa, lavabo, garagem coberta e uma ampla varanda aos fundos. O imóvel possui um total de aproximadamente 215,00m² (duzentos e quinze metros quadrados) de área útil construída privativa (de acordo com o projeto confeccionado e a inscrição de IPTU nº 1.952).



LAUDO DE AVALIAÇÃO

4. CONDICIONANTES PARA USO DO IMÓVEL:

Como o imóvel em questão ainda não possui certidão de habite-se, o proprietário deverá providenciar a regularização desse imóvel, para obtenção de alvará de regularização e a referida certidão de habite-se, em um prazo de até seis meses a partir da formalização do aluguel.

Na lateral direita do imóvel, há uma passagem descoberta em que o imóvel vizinho também faz uso, com um portão aberto para essa passagem. Tal ambiente precisa ser de uso exclusivo do Centro de Reabilitação, não podendo ser obstruído ou utilizado para outros fins.

5. MÉTODO DE AVALIAÇÃO:

Conforme vistoria no local, utilizamos como metodologia para estimar o valor do imóvel a partir das seguintes características de acordo com as Normas ABNT, NBR 14653-1 (abril/2001) referente Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 (junho/2004) - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos:

- Valor de mercado de imóveis nas localidades centrais do município de Sumidouro - RJ;
- Localização do imóvel em relação a demais fornecedores de produtos e serviços;
- Estado de conservação e características do imóvel;
- Serviços de infraestrutura, públicos e comunitários onde está localizado o imóvel;
- Documentação dos proprietários e do imóvel;
- Escassez de bens similares e adequados, disponíveis nas imediações;



Estado do Rio de Janeiro

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTES E SERVIÇOS PÚBLICOS

Avenida José de Alencar, nº 1.510 - Centro - Sumidouro/RJ - CEP 28637-000

CNPJ: 32.165.706/0001-08 - Tel.: (22) 2531 2143

LAUDO DE AVALIAÇÃO

CONSIDERAÇÕES FINAIS:

1. Em pesquisa realizada na localidade, e de acordo com a metodologia mencionada anteriormente, concluímos em adotar o valor mensal do aluguel em **R\$ 3.000,00 (três mil reais)**, levando em consideração a posição estratégica do imóvel em relação à utilização proposta, em função da proximidade com a área urbana do centro, e sua facilidade de acesso.
2. Cabe salientar que o aluguel do imóvel está condicionado com a correção das pendências apontadas no item 4. do presente Laudo de Avaliação. Demais adequações internas que se fizerem necessárias para o uso do Centro de Reabilitação serão executadas pela Prefeitura Municipal.

Sumidouro, 16 de abril de 2025.
Comissão de Avaliação:

MUNICIPIO DE SUMIDOURO

Diego de Salles Abreu Curty

Arquiteto e Urbanista

Mat. 11.05.3200 - C.R.U. nº 069836-9

Diego de Salles Abreu Curty

Arquiteto e Urbanista - Mat. 11.05.3200

Mayck Monteiro Miguel

Fiscal de Tributos - Mat. 12.04.3342



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 014/CLI-SAÚDE/2025

CONTRATO DE LOCAÇÃO

CONTRATO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NA RUA 10 DE JUNHO, Nº 331, CENTRO, SUMIDOURO/RJ, SOLICITADO PELA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE QUE FAZEM ENTRE SI O MUNICÍPIO DE SUMIDOURO COM **ESPÓLIO DE ADÃO MARTINS RAMOS** DEVIDAMENTE AUTORIZADO PELA GESTORA DO FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE.

Por este instrumento particular e na melhor forma de direito, de um lado o **FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE**, pessoa jurídica de direito público inscrita no CNPJ sob o n.º 13.828.365/0001-50, estabelecida na Rua 10 de Junho, nº 80 – Centro – Sumidouro – RJ, CEP: 28.637-000, através de sua representante legal **CLAUDIA BASTOS CHARLES**, brasileira, solteira, Secretária Municipal de Saúde, documento de identidade n.º: 097.692.44-6 expedida pelo IFP/RJ, inscrito no CPF sob o nº 055.977.267-06, com endereço na Praça Samuel Lacerda, casa 02, Centro, Sumidouro – RJ. CEP: 28.637-000; e de outro lado o **ESPÓLIO DE ADÃO MARTINS RAMOS**, era brasileiro, inscrito no CPF sob o nº 788.946.467-34, falecido em 22/07/2001, neste ato devidamente representado pelo Sr. **AIRTON DE LIMA RAMOS**, brasileiro, solteiro, portador da carteira de identidade nº 90.950.044-9, inscrito no CPF sob o nº 056.004.167-50, residente e domiciliado na RJ 148, Bairro N. Sra. de Lourdes, nº 655, Sumidouro/RJ, CEP: 28.637-000, doravante denominado simplesmente de **LOCADOR**, têm entre si justo e acordado que o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, que se regerá pela Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, obedecido o termo de inexigibilidade de licitação com fundamento no inciso V, § 5º, do artigo 74 do sobredito diploma legal, constante do processo administrativo nº **1222/2025**, e atendida as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA: Do Objeto.

Parágrafo Primeiro: Constitui-se Objeto do presente Contrato a locação de um imóvel situado na Rua 10 de junho, nº 331, Centro, Sumidouro/RJ, para funcionamento do Centro de Reabilitação de Sumidouro, conforme solicitado pelo Sra. Secretária Municipal de Saúde, através de Documento de Formalização de Demanda (DFD) e Termo de Referência (TR), devidamente ratificado no termo de inexigibilidade constante do processo administrativo nº **1222/2025**, o que passa a fazer parte integrante do presente contrato.

Parágrafo Único. Não será permitido que terceiros utilizem o imóvel locado seja para qualquer fim.

CLÁUSULA SEGUNDA: Do prazo.

O prazo do presente contrato tem início em **01/06/2025** e término em **31/05/2026**, data na qual cessa seus efeitos, independentemente de notificação ou aviso.

Rua Alfredo Chaves, 39 – Centro, Sumidouro-RJ. CEP 28637-000

Tel. (22) 2531-1128



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 014/CLI-SAÚDE/2025

=====

Parágrafo Primeiro: O referido contrato poderá ser prorrogado, caso haja interesse de ambas as partes.

Parágrafo Segundo. Cessada a locação, o **LOCATÁRIO** obriga-se a desocupar imediatamente o imóvel, entregando-o em perfeito estado de conservação e higiene.

CLÁUSULA TERCEIRA: Do Preço.

O valor global do presente contrato é de **R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais)** compreendendo o período de 12 (doze) meses, sendo o valor mensal do aluguel **R\$ 3.000,00 (três mil reais)** a partir da assinatura deste instrumento contratual, renováveis e reajustáveis anualmente pelo IPCA - vigente na época.

CLÁUSULA QUARTA: Da Forma de Pagamento.

Os pagamentos serão efetuados até o dia 10 (dez) de cada mês, devendo o **LOCATÁRIO**, efetuar o pagamento, mensalmente, na conta corrente do **LOCADOR**, junto ao Banco Itaú, Agência de Sumidouro nº 6119, Conta Corrente 02735-4, em nome do representante legal do **LOCADOR - AIRTON DE LIMA RAMOS**, valendo os comprovantes como recibos.

Parágrafo Primeiro. Caso se faça necessário a reapresentação de qualquer documento por culpa dos **LOCADORES**, o prazo de 10 (dez) dias reiniciar-se-á a contar da data da respectiva reapresentação.

CLÁUSULA QUINTA: Da rescisão.

Fica a critério do Poder Público, ora **LOCATÁRIO**, a rescisão unilateral do presente contrato a qualquer tempo, não cabendo nenhuma indenização ou forma de compensação obrigacional aos **LOCADORES**.

CLÁUSULA SEXTA: Das obrigações dos LOCADORES.

Os locadores declaram ser proprietários do imóvel mencionado na cláusula primeira, declarando estar livre e desimpedido, não recaindo sobre ele quaisquer ônus, penhoras ou garantia.

Parágrafo Primeiro. Os **LOCADORES** comprometem-se a manter sempre fácil, seguro e legal o acesso ao respectivo imóvel, necessários ao ingresso de pessoas e utilização do mencionado prédio.

Parágrafo Segundo. Na ocorrência de qualquer evento ou fato, bem como casos fortuitos ou de força maior, que impeçam a utilização do referido imóvel, sendo estes ocasionados por culpa ou participação dos **LOCADORES**, estes se comprometem a efetuar uma compensação dos dias em que o imóvel foi utilizado.



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 014/CLI-SAÚDE/2025

=====

Parágrafo Terceiro. Os **LOCADORES** obrigam-se a cumprir e respeitar todas as normas, determinações e preceitos arrolados neste contrato e a Lei n.º 14.133/2021, em especial o Título III/DOS CONTRATOS ADMINISTRATIVOS.

Parágrafo Quarto. O não cumprimento das condições deste contrato sujeita os **LOCADORES** à multa de 10% (dez por cento) sobre o valor global avençado neste instrumento, sempre atualizado monetariamente, sem o prejuízo de devolução das quantias pagas, referentes à impossibilidade de utilização do mencionado bem.

CLÁUSULA SÉTIMA: Dos encargos.

O **LOCATÁRIO** se obriga a arcar com as despesas referentes ao consumo de energia elétrica e água que venham a incidir sobre o mencionado imóvel, inerentes ao período da vigência da presente locação.

Parágrafo Único. Todas as despesas referentes aos impostos e taxas, federais, estaduais e municipais, que incidirem sobre o imóvel locado, correrão por conta dos **LOCADORES** independente de outras penalidades impostas pelas autoridades competentes.

CLÁUSULA OITAVA: Da dotação orçamentária.

A despesa decorrente da presente contratação será custeada pelo o seguinte crédito orçamentário: 1801.1030300562.239-339036-170400 onerando cada ano respectivamente de acordo com as diretrizes da Lei de Diretrizes Orçamentárias e do Plano Plurianual.

CLÁUSULA NONA: Dos casos omissos.

Os casos omissos serão analisados pelo **LOCATÁRIO**, levando-se sempre em conta as normas e princípios de ordem pública e o zelar pelo o erário público, nos moldes da legislação em vigor.

CLÁUSULA DÉCIMA: Das benfeitorias.

Qualquer modificação na parte física do imóvel dependerá da anuência escrita das partes. Caso seja o Poder Público responsável, idealizador das referidas reformas/modificações/obras, este deverá arcar com os gastos, que serão posteriormente descontados nos valores a pagar a título de aluguéis.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Do foro.

As partes elegem o foro da Comarca de Sumidouro/RJ para dirimir e julgar qualquer questão oriunda do presente contrato, preferindo está a qualquer outra, por mais privilegiada que seja.



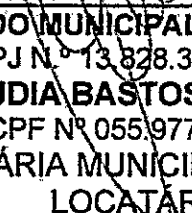
Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 014/CLI-SAÚDE/2025

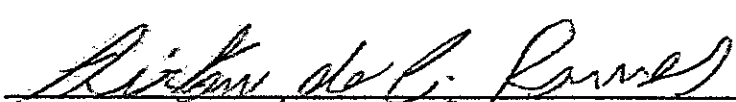
=====

Assim, por estarem justos e contratados, assinam o presente em 03 (três) vias, de igual teor, para um só efeito, depois de lidas e achadas conforme perante as testemunhas abaixo, que também o assinam.

Sumidouro/RJ, 01 de junho de 2025.




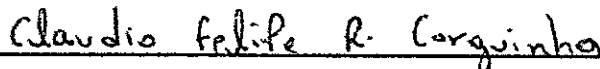
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE
CNPJ N.º 13.828.365/0001-50
CLAUDIA BASTOS CHARLES
CPF Nº 055.977.267-06
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE SAÚDE
LOCATÁRIO



ESPÓLIO DE ADÃO MARTINS RAMOS
CPF sob o nº 788.946.467-34
Representado por AIRTON DE LIMA RAMOS
CPF Nº 056.004.167-50
LOCADOR

TESTEMUNHAS







Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Sumidouro

EXTRATO DE INSTRUMENTO CONTRATUAL LOCAÇÃO DE IMÓVEL MUNICÍPIO DE SUMIDOURO

Contrato Nº 014/GLI - SAÚDE/2025

Partes: Município de Sumidouro através do Fundo Municipal de Saúde e Espólio De Adão Martins Ramos.

Objeto: Contrato de locação de um imóvel situado na Rua 10 de junho, nº 331, Centro, Sumidouro/RJ, para funcionamento do Centro de Reabilitação de Sumidouro, para atender a necessidade temporária de interesse público existente na Secretaria Municipal de Saúde.

Prazo: 01/06/2025 e término em 31/05/2026

Valor mensal: R\$ 3.000,00 (três mil reais) reajustáveis anualmente pelo IPCA.

Valor global referente a 12 meses: R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais).

Fundamento: Com fundamento no inciso V, §5º, do artigo 74 da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, constante do processo administrativo nº 0973/2025

Dotação Orçamentária: 1901.1030300562.239-333036-170400

(Omitido em 01/06/2025)



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: Secretaria Municipal de Saúde (Casa de Saúde da Mulher)

PROPRIETÁRIO: Idinha Rodrigues Gomes, CPF nº 475.786.027-72.

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O presente laudo tem como objetivo o estabelecimento do valor de aluguel de imóvel para uso da Casa de Saúde da Mulher, no Centro de Sumidouro.

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM:

1. ENDEREÇO:

Praça Samuel Lacerda, esquina com a Rua Governador Portela, nº 1, Companhia, Centro - Sumidouro - RJ.

2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

O imóvel se localiza no Centro da cidade (Companhia), dotado de infraestruturas necessárias (água potável, drenagem de águas pluviais, esgoto sanitário, energia elétrica, iluminação e telefonia), serviços públicos urbanos e comunitários (pavimentação, coleta de lixo, iluminação pública, transporte coletivo). O entorno do imóvel é de uso misto, com residências e comércios locais.

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de imóvel residencial térreo, com um pavimento, parte de uma construção residencial maior com dois pavimentos. O imóvel se apresenta em bom estado de conservação, com suas instalações elétricas e hidrossanitárias funcionando perfeitamente. A área construída do imóvel é composta por sala de estar, quarto, suíte, dois banheiros, copa, cozinha, área de serviço e varanda posterior. O imóvel possui um total de aproximadamente 141,00m² (cento e quarenta e um metros quadrados) de área útil construída.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

4. CONDICIONANTES PARA USO DO IMÓVEL:

Se faz necessária uma pequena adequação para acessibilidade, com pequena rampa para vender o degrau da porta de acesso principal ao imóvel.

Como o imóvel ainda não está devidamente regularizado junto à Prefeitura Municipal, o proprietário deverá, em um prazo de seis meses a partir da formalização do contrato de aluguel, providenciar com a devida regularização cadastral de seu imóvel, apresentando seu projeto para aprovação.

5. MÉTODO DE AVALIAÇÃO:

Conforme vistoria no local, utilizamos como metodologia para estimar o valor do imóvel a partir das seguintes características de acordo com as Normas ABNT, NBR 14653-1 (abril/2001) referente Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 (junho/2004) - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos:

- Valor de mercado de imóveis nas localidades centrais do município de Sumidouro - RJ;
- Localização do imóvel em relação a demais fornecedores de produtos e serviços;
- Estado de conservação e características do imóvel;
- Serviços de infraestrutura, públicos e comunitários onde está localizado o imóvel;
- Documentação dos proprietários e do imóvel;
- A escassez de bens similares e adequados, disponíveis nas imediações;



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTES E SERVIÇOS PÚBLICOS
Avenida José de Alencar, nº 1.510 - Centro - Sumidouro/RJ - CEP 28637-000
CNPJ: 32.165.706/0001-08 - Tel.: (22) 2531 2143

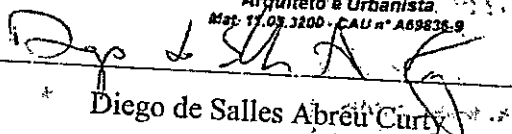
LAUDO DE AVALIAÇÃO

CONSIDERAÇÕES FINAIS:

1. Em pesquisa realizada na localidade, e de acordo com a metodologia mencionada anteriormente, concluímos em adotar o valor mensal do aluguel em **R\$ 2.600,00 (dois mil e seiscientos reais)**, levando em consideração a posição estratégica do imóvel em relação à utilização proposta, em função da proximidade com a área urbana de centro, e sua facilidade de acesso.
2. Cabe salientar que o aluguel do imóvel está condicionado com a correção das pendências apontadas no item 4. do presente Laudo de Avaliação. Demais adequações internas que se fizerem necessárias para o uso da Casa de Saúde da Mulher serão executadas pela Prefeitura Municipal.

Sumidouro, 17 de fevereiro de 2025.
Comissão de Avaliação:

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
Diego de Salles Abreu Curty
Arquiteto e Urbanista
Mat. 11.05.3200 - CAU nº 469836-9


Diego de Salles Abreu Curty
Arquiteto e Urbanista - Mat. 11.05.3200


Mayck Monteiro Miguel

Fiscal de Tributos - Mat. 12.04.3342



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 012/CLI-SAÚDE/2025

CONTRATO DE LOCAÇÃO

CONTRATO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NA PRAÇA SAMUEL LACERDA, ESQUINA COM RUA GOVERNADOR PORTELA, Nº 1, COMPANHIA, CENTRO - SUMIDOURO/RJ, SOLICITADO PELA SECRETÁRIA MUNICIPAL DE SAÚDE, QUE FAZEM ENTRE SI O MUNICÍPIO DE SUMIDOURO COM **IDINHA RODRIGUES GOMES** DEVIDAMENTE AUTORIZADO PELA GESTORA DO FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE.

Por este instrumento particular e na melhor forma de direito, de um lado o **FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE**, pessoa jurídica de direito público inscrita no CNPJ sob o nº 13.828.365/0001-50, estabelecida na Rua 10 de Junho, nº 80 - Centro - Sumidouro - RJ, CEP: 28.637-000, através de sua representante legal, **CLAUDIA BASTOS CHARLES**, brasileira, solteira, Secretária Municipal de Saúde, documento de identidade nº: 097.692.44-6 expedida pelo IFP/RJ, inscrita no CPF sob o nº 055.977.267-06, com endereço na Praça Samuel Lacerda, casa 02, Centro, Sumidouro - RJ. CEP: 28.637-000; e de outro lado **IDINHA RODRIGUES GOMES**, brasileira, portadora da carteira de identidade nº 24603, inscrito no CPF sob o nº 475-786-027-72, doravante denominado simplesmente de LOCADOR, têm entre si justo e acordado que o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO, que se regerá pela Lei Federal nº 44.133, de 01 de abril de 2021, obedecido o termo de inexigibilidade de licitação com fundamento no inciso V, §5º, do artigo 74 do sobredito diploma legal, constante do processo administrativo nº 1517/2025, e atendida as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA: Do Objeto.

PARAGRAFO Primeiro: Constitui-se Objeto do presente Contrato a locação de um imóvel, situado na Praça Samuel Lacerda, esquina com Rua Governador Portela, nº 1, Companhia, Centro - Sumidouro/RJ, para funcionamento da Casa da Saúde da Mulher, conforme solicitado pela Sra. Secretária Municipal de Saúde, através de Documento de Formalização de Demanda (DFD) e Termo de Referência (TR), devidamente ratificado no termo de inexigibilidade constante do processo administrativo nº 1517/2025, o que passa a fazer parte integrante do presente contrato.

Parágrafo Único. Não será permitido que terceiros utilizem o imóvel locado seja para qualquer fim.

CLÁUSULA SEGUNDA: Do prazo.

O prazo do presente contrato tem início em **01/05/2025** e término em **30/04/2026**, data na qual cessa seus efeitos, independentemente de notificação ou aviso.



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 012/CLI-SAUDE/2025

=====
Parágrafo Primeiro. O referido contrato poderá ser prorrogado, caso haja interesse de ambas as partes.

Parágrafo Segundo. Cessada a locação, o **LOCATÁRIO** obriga-se a desocupar imediatamente o imóvel, entregando-o em perfeito estado de conservação e higiene.

CLÁUSULA TERCEIRA: Do Preço.

O valor global do presente contrato é de **R\$ 31.200,00 (trinta e um mil e duzentos reais)** compreendendo o período de 12 (dozes) meses, sendo o valor mensal do aluguel **R\$ 2.600,00 (dois mil e seiscentos reais)** a partir da assinatura deste instrumento contratual, renováveis e reajustáveis anualmente pelo IPCA -- vigente na época.

CLÁUSULA QUARTA: Da Forma de Pagamento.

Os pagamentos serão efetuados até o dia 10 (dez) de cada mês, devendo o **LOCATÁRIO**, efetuar o pagamento, mensalmente na conta corrente do **LOCADOR**, junto ao Banco Itaú, Agência de Sumidouro nº 6119, Conta Poupança 00570-7 em nome do próprio **LOCADOR - IDINHA RODRIGUES GOMES**, valendo os comprovantes como recibos.

Parágrafo Primeiro. Caso se faça necessário a reapresentação de qualquer documento por culpa dos **LOCADORES**, o prazo de 10 (dez) dias reiniciar-se-á a contar da data da respectiva reapresentação.

CLÁUSULA QUINTA: Da rescisão.

Fica a critério do Poder Público, ora **LOCATÁRIO**, a rescisão unilateral do presente contrato a qualquer tempo, não cabendo nenhuma indenização ou forma de compensação obrigacional aos **LOCADORES**.

CLÁUSULA SEXTA: Das obrigações dos LOCADORES.

Os locadores declaram ser proprietários do imóvel mencionado na cláusula primeira, declarando estar livre e desimpedido, não recaindo sobre ele quaisquer ônus, penhoras ou garantia.

Parágrafo Primeiro. Os **LOCADORES** comprometem-se a manter sempre fácil, seguro e legal o acesso ao respectivo imóvel, necessários ao ingresso de pessoas e utilização do mencionado prédio.

Parágrafo Segundo. Na ocorrência de qualquer evento ou fato, bem como casos fortuitos ou de força maior, que impeçam a utilização do referido imóvel, sendo estes ocasionados por



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO

CONTRATO DE LOCAÇÃO N° 012/CLI-SAUDE/2025

=====
culpa ou participação dos **LOCADORES**; estes se comprometem a efetuar uma compensação dos dias em que o imóvel foi utilizado.

Parágrafo Terceiro. Os **LOCADORES** obrigam-se a cumprir e respeitar todas as normas, determinações e preceitos arrolados neste contrato e a Lei n.º 14.133/2021, em especial o Título III/DOS CONTRATOS ADMINISTRATIVOS.

Parágrafo Quarto. O não cumprimento das condições deste contrato sujeita os **LOCADORES** a multa de 10% (dez por cento) sobre o valor global avençado neste instrumento, sempre atualizado monetariamente, sem o prejuízo de devolução das quantias pagas, referentes à impossibilidade de utilização do mencionado bem.

CLÁUSULA SÉTIMA: Dos encargos.

O **LOCATÁRIO** se obriga a arcar com as despesas referentes ao consumo de energia elétrica e água que venham a incidir sobre o mencionado imóvel, inerentes ao período da vigência da presente locação.

Parágrafo Único. Todas as despesas referentes aos impostos e taxas, federais, estaduais e municipais, que incidirem sobre o imóvel locado, correrão por conta dos **LOCADORES** independente de outras penalidades impostas pelas autoridades competentes.

CLÁUSULA OITAVA: Da dotação orçamentária.

A despesa decorrente da presente contratação será custeada pelo o seguinte crédito orçamentário: 1801.10122003202.064-339036-170400 operando cada ano respectivamente de acordo com as diretrizes da Lei de Diretrizes Orçamentárias e do Plano Plurianual.

CLÁUSULA NONA: Dos casos omissos.

Os casos omissos serão analisados pelo **LOCATÁRIO**, levando-se sempre em conta as normas e princípios de ordem pública e o zelar pelo o erário público, nos moldes da legislação em vigor.

CLÁUSULA DÉCIMA: Das benfeitorias.

Qualquer modificação na parte física do imóvel dependerá da anuência escrita das partes. Caso seja o Poder Público responsável, idealizador das referidas reformas/modificações/obras, este deverá arcar com os gastos, que serão posteriormente descontados nos valores a pagar a título de aluguéis.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Do foro.



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO

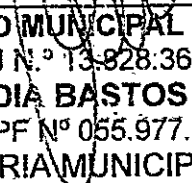
CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 012/CLI-SAÚDE/2025

=====


As partes elegem o foro da Comarca de Sumidouro/RJ para dirimir e julgar qualquer questão oriunda do presente contrato, preferindo está a qualquer outra, por mais privilegiada que seja.

Assim, por estarem justos e contratados, assinam o presente em 03 (três) vias, de igual teor, para um só efeito, depois de lidas e achadas conforme perante as testemunhas abaixo, que também o assinam.

Sumidouro/RJ, 01 de maio de 2025

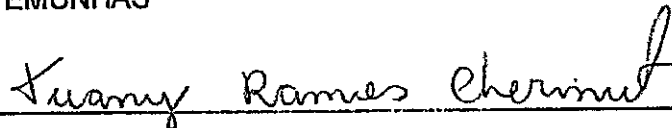


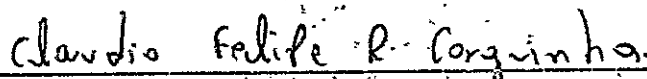
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE
CNPJ N.º 13.828.365/0001-50
CLAUDIA BASTOS CHARLES
CPF N.º 055.977.267-06
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE SAÚDE
LOCATÁRIO



IDINHA RODRIGUES GOMES
CPF N.º 475-786-027-72
LOCADOR

TESTEMUNHAS







Estado do Rio de Janeiro Prefeitura Municipal de Sumidouro

EXTRATO DE INSTRUMENTO CONTRATUAL LOCAÇÃO DE IMÓVEL MUNICÍPIO DE SUMIDOURO

Contrato Nº 011/CLI – SAÚDE/2025

Partes: Município de Sumidouro através do Fundo Municipal de Saúde e Wallace Santos da Silva

Objeto: Contrato de locação de um imóvel, na Estrada Voinai, s/n, Pereiras, Distrito de Campinas, Sumidouro/RJ, para funcionamento do Centro de Reabilitação de Campinas, para atender a necessidade temporária de excepcional interesse público existente na Secretaria Municipal de Saúde

Prazo: 01/05/2025 e término em 30/04/2026

Valor mensal: R\$ 2.000,00 (dois mil reais) reajustáveis anualmente pelo IPCA

Valor global referente a 12 meses: R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais)

Fundamento: Com fundamento no inciso V, §5º, do artigo 74 da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, constante do processo administrativo nº 0373/2025

Dotação Orçamentária: 1901.103000562.239-339036-17040

(Omitido em 01/05/2025)

EXTRATO DE INSTRUMENTO CONTRATUAL LOCAÇÃO DE IMÓVEL MUNICÍPIO DE SUMIDOURO

Contrato Nº 012/CLI – SAÚDE/2025

Partes: Município de Sumidouro através do Fundo Municipal de Saúde e Idinha Rodrigues Gomes

Objeto: Contrato de locação de um imóvel, situado na Praça Samuel Lacerda, esquina com a Rua Governador Faria, nº 1, Companhia, Centro – Sumidouro/RJ, para atender a necessidade temporária de excepcional interesse público existente na Secretaria Municipal de Saúde

Prazo: 01/05/2025 e término em 30/04/2026

Valor mensal: R\$ 2.600,00 (dois mil e seiscentos reais) reajustáveis anualmente pelo IPCA

Valor global referente a 12 meses: R\$ 31.200,00 (trinta e um mil e duzentos reais)

Fundamento: Com fundamento no inciso V, §5º, do artigo 74 da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, constante do processo administrativo nº 1517/2025

Dotação Orçamentária: 1901.1012003202.054-339036-170400

(Omitido em 01/05/2025)

EXTRATO DE INSTRUMENTO CONTRATUAL LOCAÇÃO DE IMÓVEL MUNICÍPIO DE SUMIDOURO

Contrato Nº 013 /CLI – SAÚDE/2025

Partes: Município de Sumidouro através do Fundo Municipal de Saúde e Eneas Chermud Vieira

Objeto: Contrato de locação de um imóvel, situado na Rua 10 de junho, nº 377, Loja 1 e 4, centro, Sumidouro/RJ, para funcionamento da Vigilância em Saúde de Sumidouro, para atender a necessidade temporária de excepcional interesse público existente na Secretaria Municipal de Saúde

Prazo: 01/05/2025 e término em 30/04/2026

Valor mensal: R\$ 4.250,00 (quatro mil duzentos e cinquenta reais) reajustáveis anualmente pelo IPCA

Valor global referente a 4 meses: R\$ 17.000,00 (dezenove mil e um mil reais)

Fundamento: Com fundamento no inciso V, §5º, do artigo 74 da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, constante do processo administrativo nº 0421/2025

Dotação Orçamentária: 1901.103050632.229.339036-160006

(Omitido em 01/05/2025)



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTES E SERVIÇOS PÚBLICOS
Avenida José de Alencar, nº 1.510 - Centro - Sumidouro/RJ - CEP 28637-000
CNPJ: 32.165.706/0001-08 - Tel.: (22) 2531 2143

Sumidouro, 30 de abril de 2025.

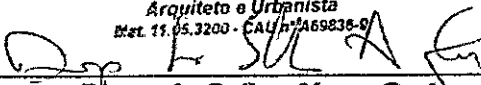
C.I. Nº: 075/2025 – Setor Técnico/SMOTSP
Para: Coordenação de Vigilância em Saúde
Ref.: Protocolo nº 0421, de 23/01/2025.
Assunto: Emissão do Laudo de Avaliação atualizado.

À Coordenação de Vigilância em Saúde,

Segue anexo o Laudo de Avaliação para aluguel solicitado. Encaminhado para prosseguimento. Cabe salientar que com a emissão do presente laudo, os dois laudos emitidos anteriormente, datados de 14/04/2025, através da C.I. nº 064/2025, perdem sua validade.

Aproveito a oportunidade para renovar votos de elevada estima e distinta consideração.
Atenciosamente,

MUNICIPIO DE SUMIDOURO
Diego de Salles Abreu Curty
Arquiteto e Urbanista
Mat. 11.05.3200 - CAU nº A69836-9



Diego de Salles Abreu Curty
Arquiteto e Urbanista - CAU nº A69836-9
Matrícula 11.05.3200



LAUDO DE AVALIAÇÃO


CONSIDERAÇÕES FINAIS:

1. Em pesquisa realizada na localidade, e de acordo com a metodologia mencionada anteriormente, concluímos em adotar o valor mensal do aluguel em **RS 4.250,00 (quatro mil, duzentos e cinquenta reais)**, levando em consideração a posição estratégica do imóvel em relação à utilização proposta, em função da proximidade com a área urbana do centro, e sua facilidade de acesso.
2. Cabe salientar que o aluguel do imóvel está condicionado com a correção das pendências apontadas no item 4. do presente Laudo de Avaliação. Demais adequações internas que se fizerem necessárias para o uso da Coordenação de Vigilância em Saúde serão executadas pela Prefeitura Municipal.

Sumidouro, 30 de abril de 2025.

Comissão de Avaliação:

MUNICIPIO DE SUMIDOURO
Diego de Salles Abreu Curty
Arquiteto e Urbanista
Mat. 11.05.3200 - CAU n° A69836-9



Diego de Salles Abreu Curty

Arquiteto e Urbanista - Mat. 11.05.3200

Mayck Monteiro Miguel

Fiscal de Tributos - Mat. 12.04.3342



LAUDO DE AVALIAÇÃO

4. CONDICIONANTES PARA USO DO IMÓVEL:

O imóvel possui seu projeto de regularização aprovado junto à Prefeitura Municipal. Contudo, o proprietário deverá, em um prazo de seis meses a partir da formalização do contrato de aluguel, apresentar as Certidões de Habite-se das unidades em questão para anexá-las aos autos do processo.

5. MÉTODO DE AVALIAÇÃO:

Conforme vistoria no local, utilizamos como metodologia para estimar o valor do imóvel a partir das seguintes características de acordo com as Normas ABNT, NBR 14653-1 (abril/2001) referente Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 (junho/2004) - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos:

- Valor de mercado de imóveis nas localidades centrais do município de Sumidouro - RJ;
- Localização do imóvel em relação a demais fornecedores de produtos e serviços;
- Estado de conservação e características do imóvel;
- Serviços de infraestrutura, públicos e comunitários onde está localizado o imóvel;
- Documentação dos proprietários e do imóvel;
- A escassez de bens similares e adequados, disponíveis nas imediações;



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: Secretaria Municipal de Saúde (Coordenação de Vigilância em Saúde)

PROPRIETÁRIO: Eneas Chermaut Vieira, CPF nº 074.758.497-40.

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O presente laudo tem como objetivo o estabelecimento do valor de aluguel de imóvel para uso da Coordenação de Vigilância em Saúde, no Centro de Sumidouro.

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM:

1. ENDEREÇO:

Rua Dez de Junho, nº 377, Loja 01; Sobreloja 01; Sobreloja 02 e Loja 03, Centro, Sumidouro - RJ.

2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

O imóvel se localiza no Centro da cidade, dotado de infraestruturas necessárias (água potável, drenagem de águas pluviais, esgoto sanitário, energia elétrica, iluminação e telefonia), serviços públicos urbanos e comunitários (pavimentação, coleta de lixo, iluminação pública, transporte coletivo). O entorno do imóvel é de uso misto, com residências e comércios locais.

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Tratam-se de lojas e sobrelojas comerciais, localizadas no pavimento térreo e 1º pav. superior, parte de uma construção maior com 5 pavimentos. Se apresentam em bom estado de conservação, com suas instalações elétricas e hidrossanitárias funcionando perfeitamente. As áreas construídas privativas são compostas por: Na Loja com Sobreloja 01: loja, banheiro no térreo; e sobreloja, cozinha e dois banheiros no 1º pavimento (173,07m² de acordo com o IPTU nº 0.874); Na Sobreloja 02: sobreloja e banheiro no 1º pavimento (51,06m² de acordo com o IPTU nº 2.918); e na Loja 03: loja e banheiro no térreo (43,85m² de acordo com o IPTU nº 2.914).

Somadas, as unidades totalizam aproximadamente 268,00m² (duzentos e sessenta e oito metros quadrados) de área construída privativa.



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 013/CLI-SAÚDE/2025

CONTRATO DE LOCAÇÃO

CONTRATO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NA RUA 10 DE JUNHO, Nº 377 – LOJAS 1 E 4, CENTRO, SUMIDOURO/RJ, SOLICITADO PELA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE QUE FAZEM ENTRE SI O MUNICÍPIO DE SUMIDOURO COM ENEAS CHERMAUT VIEIRA DEVIDAMENTE AUTORIZADO PELA GESTORA DO FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE.

Por este instrumento particular e na melhor forma de direito, de um lado o **FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE**, pessoa jurídica de direito público inscrita no CNPJ sob o n.º 13.828.365/0001-50, estabelecida na Rua 10 de Junho, nº 80 – Centro – Sumidouro – RJ, CEP: 28.637-000, através de sua representante legal **CLAUDIA BASTOS CHARLES**, brasileira, solteira, Secretária Municipal de Saúde, documento de identidade n.º: 097.692.44-6 expedida pelo IFRJ, inscrito no CPF sob o nº 055.977.267-06, com endereço na Praça Samuel Lacerda, casa 02, Centro, Sumidouro – RJ. CEP: 28.637-000; e de outro lado Sr. **ENEAS CHERMAUT VIEIRA** brasileiro, portador da carteira de identidade nº 10826645-3, inscrito no CPF sob o nº 074.758.497-40. doravante denominado simplesmente de **LOCADOR**, têm entre si justo e acordado que o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, que se regerá pela Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, obedecido o termo de inexigibilidade de licitação com fundamento no inciso V, §5º, do artigo 74 do sobredito diploma legal, constante do processo administrativo nº **0421/2025**, e atendida as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA: Do Objeto.

PARAGRAFO Primeiro: Constitui-se Objeto do presente Contrato a locação de um imóvel, situado na Rua 10 de junho, nº 377, Lojas 1 e 4, Centro, Sumidouro/RJ, para funcionamento da Vigilância em Saúde e seus setores, que compreendem a Rede de Frio e a Sala de Imunização, conforme solicitado pelo Sra. Secretária Municipal de Saúde, através de Documento de Formalização de Demanda (DFD) e Termo de Referência (TR), devidamente ratificado no termo de inexigibilidade constante do processo administrativo nº **0421/2025**, o que passa a fazer parte integrante do presente contrato.

Parágrafo Único. Não será permitido que terceiros utilizem o imóvel locado seja para qualquer fim.

CLÁUSULA SEGUNDA: Do prazo.

O prazo do presente contrato tem início em **01/05/2025** e término em **30/04/2026**, data na qual cessa seus efeitos, independentemente de notificação ou aviso.

Parágrafo Primeiro. O referido contrato poderá ser prorrogado, caso haja interesse de ambas as partes.

Rua Alfredo Chaves, 39 – Centro, Sumidouro-RJ. CEP 28637-000

Tel. (22) 2531-1128



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 013/CLI-SAUDE/2025

Parágrafo Segundo. Cessada a locação, o **LOCATÁRIO** obriga-se a desocupar imediatamente o imóvel, entregando-o em perfeito estado de conservação e higiene.

CLÁUSULA TERCEIRA: Do Preço.

O valor global do presente contrato é de R\$ 51.000,00 (cinquenta e um mil reais) compreendendo o período de 12 (doze) meses, sendo o valor mensal do aluguel R\$ 4.250,00 (quatro mil duzentos e cinquenta reais) a partir da assinatura deste instrumento contratual, renováveis e reajustáveis anualmente pelo IPCA – vigente na época.

CLÁUSULA QUARTA: Da Forma de Pagamento.

Os pagamentos serão efetuados até o dia 10 (dez) de cada mês, devendo o **LOCATÁRIO**, efetuar o pagamento, mensalmente na conta corrente do **LOCADOR**, junto ao Banco Brasil, Agência de Sumidouro nº 3854-7, Conta Poupança 5352-X, em nome do próprio **LOCADOR – ENEAS CHERMAUT VIEIRA**, valendo os comprovantes como recibos.

Parágrafo Primeiro. Caso se faça necessário a reapresentação de qualquer documento por culpa dos **LOCADORES**, o prazo de 10 (dez) dias reiniciar-se-á a contar da data da respectiva reapresentação.

CLÁUSULA QUINTA: Da rescisão.

Fica a critério do Poder Público, ora **LOCATÁRIO**, a rescisão unilateral do presente contrato a qualquer tempo, não cabendo nenhuma indenização ou forma de compensação obrigacional aos **LOCADORES**.

CLÁUSULA SEXTA: Das obrigações dos LOCADORES.

Os locadores declaram ser proprietários do imóvel mencionado na cláusula primeira, declarando estar livre e desimpedido, não recaindo sobre ele quaisquer ônus, penhoras ou garantia.

Parágrafo Primeiro. Os **LOCADORES** comprometem-se a manter sempre fácil, seguro e legal o acesso ao respectivo imóvel, necessários ao ingresso de pessoas e utilização do mencionado prédio.

Parágrafo Segundo. Na ocorrência de qualquer evento ou fato, bem como casos fortuitos ou de força maior, que impeçam a utilização do referido imóvel, sendo estes ocasionados por culpa ou participação dos **LOCADORES**, estes se comprometem a efetuar uma compensação dos dias em que o imóvel foi utilizado.

Parágrafo Terceiro. Os **LOCADORES** obrigam-se a cumprir e respeitar todas as normas, determinações e preceitos arrolados neste contrato e a Lei n.º 14.133/2021, em especial o Título III/DOS CONTRATOS ADMINISTRATIVOS.

Rua Alfredo Chaves, 39 – Centro, Sumidouro-RJ. CEP 28637-000

Tel. (22) 2531-1128



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 013/CLI-SAÚDE/2025

=====
Parágrafo Quarto. O não cumprimento das condições deste contrato sujeita os **LOCADORES** à multa de 10% (dez por cento) sobre o valor global avençado neste instrumento, sempre atualizado monetariamente, sem o prejuízo de devolução das quantias pagas, referentes à impossibilidade de utilização do mencionado bem.

CLÁUSULA SÉTIMA: Dos encargos.

O **LOCATÁRIO** se obriga a arcar com as despesas referentes ao consumo de energia elétrica e água que venham a incidir sobre o mencionado imóvel, inerentes ao período da vigência da presente locação.

Parágrafo Único. Todas as despesas referentes aos impostos e taxas, federais, estaduais e municipais, que incidirem sobre o imóvel locado, correrão por conta dos **LOCADORES** independente de outras penalidades impostas pelas autoridades competentes.

CLÁUSULA OITAVA: Da dotação orçamentária

A despesa decorrente da presente contratação será custeada pelo o seguinte crédito orçamentário: 1801.1030500692.229.339036-160000 onerando cada ano respectivamente de acordo com as diretrizes da Lei de Diretrizes Orçamentárias e do Plano Plurianual.

CLÁUSULA NONA: Dos casos omissos.

Os casos omissos serão analisados pelo **LOCATÁRIO**, levando-se sempre em conta as normas e princípios de ordem pública e o zelo pelo o erário público, nos moldes da legislação em vigor.

CLÁUSULA DÉCIMA: Das benfeitorias.

Qualquer modificação na parte física do imóvel dependerá da anuência escrita das partes. Caso seja o Poder Público responsável, idealizador das referidas reformas/modificações/obras, este deverá arcar com os gastos, que serão posteriormente descontados nos valores a pagar a título de aluguéis.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Do foro.

As partes elegem o foro da Comarca de Sumidouro/RJ para dirimir e julgar qualquer questão oriunda do presente contrato, preferindo esta a qualquer outra, por mais privilegiada que seja.

Assim, por estarem justos e contratados, assinam o presente em 03 (três) vias, de igual teor, para um só efeito, depois de lidas e achadas conforme perante as testemunhas abaixo, que também o assinam.



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 013/CLI-SAÚDE/2025

Sumidouro/RJ, 01 de maio de 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
Claudia Bastos Charles
Secretária Munic. de Saúde
Matr. 25.07.5204

FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE
CNPJ N.º 13.828.365/0001-50
CLAUDIA BASTOS CHARLES
CPF N.º 055.977.267-06
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE SAÚDE
LOCATÁRIO

ENEAS CHERMAUT VIEIRA
CPF N.º 074.758.497-40
LOCADOR

TESTEMUNHAS

Luany Ramos Chermut

Prefeitura Municipal de Sumidouro-RJ
Secretaria Municipal de Saúde
Leandro A. Rodrigues - Assessor Especial
Mat. 20.07.4451



Município de Sumidouro - RJ

<http://sumidouro.rj.gov.br> | R. Alfredo Chaves, 39 - Centro, Sumidouro-RJ | Tel.: (22) 2531-1128

IMPrensa Oficial

Secretaria Municipal de Saúde



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Sumidouro

EXTRATO DE INSTRUMENTO CONTRATUAL LOCAÇÃO DE IMÓVEL MUNICÍPIO DE SUMIDOURO

Contrato Nº 011/CLI - SAÚDE/2025

Partes: Município de Sumidouro através do Fundo Municipal de Saúde e Wallace Santos da Silva.

Objeto: Contrato de locação de um imóvel, na Estrada Vicinal, s/n, Pereiras, Distrito de Campinas, Sumidouro/RJ, para funcionamento do Centro de Reabilitação de Campinas, para atender a necessidade temporária de excepcional interesse público existente na Secretaria Municipal de Saúde.

Prazo: 01/05/2025 e término em 30/04/2026.

Valor mensal: R\$ 2.000,00 (dois mil reais) reajustáveis anualmente pelo IPCA.

Valor global referente a 12 meses: R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais).

Fundamento: Com fundamento no inciso V, §5º, do artigo 74 da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, constante do processo administrativo nº 0373/2025.

Dotação Orçamentária: 1801.1030303562.239.339036-170400

(Omitido em 01/05/2025)

EXTRATO DE INSTRUMENTO CONTRATUAL LOCAÇÃO DE IMÓVEL MUNICÍPIO DE SUMIDOURO

Contrato Nº 012/CLI - SAÚDE/2025

Partes: Município de Sumidouro através do Fundo Municipal de Saúde e Idirina Rodrigues Gomes.

Objeto: Contrato de locação de um imóvel, situado na Praça Samuel Lacerda, esquina com a Rua Governador Fortes, nº 1, Companhia, Centro - Sumidouro, RJ, para atender a necessidade temporária de excepcional interesse público existente na Secretaria Municipal de Saúde.

Prazo: 01/05/2025 e término em 30/04/2026.

Valor mensal: R\$ 2.600,00 (dois mil e seiscentos reais) reajustáveis anualmente pelo IPCA.

Valor global referente a 12 meses: R\$ 31.200,00 (trinta e um mil e duzentos reais).

Fundamento: Com fundamento no inciso V, §5º, do artigo 74 da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, constante do processo administrativo nº 1517/2025.

Dotação Orçamentária: 1801.10122003202.064.339036-170400

(Omitido em 01/05/2025)

EXTRATO DE INSTRUMENTO CONTRATUAL LOCAÇÃO DE IMÓVEL MUNICÍPIO DE SUMIDOURO

Contrato Nº 013 /CLI - SAÚDE/2025

Partes: Município de Sumidouro através do Fundo Municipal de Saúde e Eneas Chermat Vieira.

Objeto: Contrato de locação de um imóvel, situado na Rua 10 de junho, nº 377, Loja 1 e 4, centro, Sumidouro/RJ, para funcionamento da Vigilância em Saúde de Sumidouro, para atender a necessidade temporária de excepcional interesse público existente na Secretaria Municipal de Saúde.

Prazo: 01/05/2025 e término em 30/04/2026.

Valor mensal: R\$ 4.250,00 (quatro mil duzentos e cinquenta reais) reajustáveis anualmente pelo IPCA.

Valor global referente a 4 meses: R\$ 17.000,00 (dezessete mil reais).

Fundamento: Com fundamento no inciso V, §5º, do artigo 74 da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, constante do processo administrativo nº 0421/2025.

Dotação Orçamentária: 1801.1030506632.229.339036-160000

(Omitido em 01/05/2025)



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: Secretaria Municipal de Saúde (Farmácia Central)

PROPRIETÁRIO: Eliezer Rodrigues Bello, CPF nº 517.728.177-91; e seu procurador, Hugo da Silva Bello, CPF nº 124.373.837-51.

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O presente laudo tem como objetivo o estabelecimento do valor de aluguel de imóvel para uso da Farmácia Central, no Centro de Sumidouro.

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM:

1. ENDEREÇO:

Rua Dez de Junho, nº 82, Loja 02, Centro, Sumidouro - RJ.

2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

O imóvel se localiza no Centro da cidade, dotado de infraestruturas necessárias (água potável, drenagem de águas pluviais, esgoto sanitário, energia elétrica, iluminação e telefonia), serviços públicos urbanos e comunitários (pavimentação, coleta de lixo, iluminação pública, transporte coletivo). O entorno do imóvel é de uso misto, com residências e comércios locais.

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de uma loja no pavimento térreo, fração de uma edificação de múltiplos pavimentos de uso misto, se apresenta em bom estado de conservação, com suas instalações elétricas e hidráulicas funcionando perfeitamente. É composto por um salão dividido com divisórias, um banheiro e uma área de serviço. O imóvel não possui qualquer tipo de restrição física e legal ao seu aproveitamento. Cabe salientar as boas condições das instalações do imóvel, com diversos pontos de iluminação e instalações prontas para receber ar-condicionado. As áreas construídas totalizam aproximadamente 117,00m² (cento e dezessete metros quadrados), de acordo com aferições no local e parte do IPTU nº 2.698.

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
PROCESSO 2556 125
FERRICA CA FLS 13



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: Secretaria Municipal de Saúde (Farmácia Central)

PROPRIETÁRIO: Eliezer Rodrigues Bello, CPF nº 517.728.177-91; e seu procurador, Hugo da Silva Bello, CPF nº 124.373.837-51.

4. CONDICIONANTES PARA USO DO IMÓVEL:

Foram detectados alguns danos no forro de gesso, e a presença de um rasgo na parede e no piso, fechado em concreto. Contudo, nenhum desses elementos prejudica o uso proposto do imóvel.

Se o imóvel em questão ainda não possuir Certidão de Habite-se da unidade em questão, o proprietário deverá providenciar a regularização desse imóvel, para obtenção de alvará de regularização e a referida certidão de habite-se, em um prazo de até seis meses a partir da formalização do aluguel. Ou se caso já possuir tal certidão, providenciar cópia de tal documento para anexá-lo aos autos do processo.

5. MÉTODO DE AVALIAÇÃO:

Conforme vistoria no local, utilizamos como metodologia para estimar o valor do imóvel a partir das seguintes características de acordo com as Normas ABNT, NBR 14653-1 (abril/2001) referente Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 (junho/2004) - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos:

- Valor de mercado de imóveis no Centro do município de Sumidouro - RJ;
- Localização do imóvel em relação a demais fornecedores de produtos e serviços;
- Estado de conservação e características do imóvel;
- Serviços de infraestrutura, públicos e comunitários onde está localizado o imóvel;
- Documentação dos proprietários e do imóvel;
- A escassez de bens similares e adequados, disponíveis nas imediações;

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
PROCESSO 2556 1 25
DIARICA CA FLS 14



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTES E SERVIÇOS PÚBLICOS
Avenida José de Alencar, nº 1.510 - Centro - Sumidouro/RJ - CEP 28637-000
CNPJ: 32.165.706/0001-08 - Tel.: (22) 2531 2143

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: Secretaria Municipal de Saúde (Farmácia Central)


PROPRIETÁRIO: Eliezer Rodrigues Bello, CPF nº 517.728.177-91; e seu procurador, Hugo da Silva Bello, CPF nº 124.373.837-51.

CONSIDERAÇÕES FINAIS:

1. Em pesquisa realizada na localidade, e de acordo com a metodologia mencionada anteriormente, concluímos em adotar o valor mensal do aluguel em **RS 2.160,00 (dois mil, cento e sessenta reais)**, levando em consideração a posição estratégica do imóvel em relação à utilização proposta, em função da proximidade com a área urbana do centro, e sua facilidade de acesso.
2. Cabe salientar que o aluguel do imóvel está condicionado com a correção das pendências apontadas no item 4. do presente Laudo de Avaliação. Demais adequações internas que se fizerem necessárias para o uso da Farmácia Central serão executadas pela Prefeitura Municipal.

Sumidouro, 04 de agosto de 2025.
Comissão de Avaliação:

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
Diego de Salles Abreu Curty
Arquiteto e Urbanista
Mat. 11.05.3200 - CAU n° A69835-9



Diego de Salles Abreu Curty

Arquiteto e Urbanista - Mat. 11.05.3200

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
PROCESSO 2556-125
QUÍRRICA CA FLS. 15

Mayck Monteiro Miguel
Fiscal de Tributos - Mat. 12.04.3342



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 016/CLI-SAÚDE/2025

=====

CONTRATO DE LOCAÇÃO

CONTRATO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NA RUA 10 DE JUNHO, Nº 83, CENTRO, SUMIDOURO/RJ, SOLICITADO PELA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE QUE FAZEM ENTRE SI O MUNICÍPIO DE SUMIDOURO COM HUGO DA SILVA BELLO DEVIDAMENTE AUTORIZADO PELA GESTORA DO FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE.

Por este instrumento particular e na melhor forma de direito, de um lado o **FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE**, pessoa jurídica de direito público inscrita no CNPJ sob o n.º 13.828.365/0001-50, estabelecida na Rua 10 de Junho, nº 80 – Centro – Sumidouro – RJ, CEP: 28.637-000, através de sua representante legal **CLAUDIA BASTOS CHARLES**, brasileira, solteira, Secretária Municipal de Saúde, documento de identidade n.º: 097.692.44-6 expedida pelo IFP/RJ, inscrito no CPF sob o nº 055.977.267-06, com endereço na Praça Samuel Lacerda, casa 02, Centro, Sumidouro – RJ. CEP: 28.637-000; e de outro lado Sr. **HUGO DA SILVA BELLO** brasileiro, portador da carteira de identidade nº 23.095.648-4, inscrito no CPF sob o nº 124.373.837-51, doravante denominado simplesmente de **LOCADOR**, têm entre si justo e acordado que o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, que se regerá pela Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, obedecido o termo de inexigibilidade de licitação com fundamento no inciso V, §5º, do artigo 74 do sobredito diploma legal, constante do processo administrativo nº **2556/2025**, e atendida as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA: Do Objeto.

PARAGRAFO Primeiro: Constitui-se Objeto do presente Contrato a locação de um imóvel, situado na Rua 10 de Junho, nº 83, Centro, Sumidouro/RJ, para funcionamento do Farmácia Central Municipal de Sumidouro, conforme solicitado pelo Sra. Secretária Municipal de Saúde, através de Documento de Formalização de Demanda (DFD) e Termo de Referência (TR), devidamente ratificado no termo de inexigibilidade constante do processo administrativo nº **2556/2025**, o que passa a fazer parte integrante do presente contrato.

Parágrafo Único. Não será permitido que terceiros utilizem o imóvel locado seja para qualquer fim.

CLÁUSULA SEGUNDA: Do prazo.

O prazo do presente contrato tem início em **01/05/2025** e término em **30/04/2026**, data na qual cessa seus efeitos, independentemente de notificação ou aviso.

Rua Alfredo Chaves, 39 – Centro, Sumidouro-RJ. CEP 28637-000

Tel. (22) 2531-1128



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 016/CLI-SAUDE/2025

=====

Parágrafo Primeiro. O referido contrato poderá ser prorrogado, caso haja interesse de ambas as partes.

Parágrafo Segundo. Cessada a locação, o **LOCATÁRIO** obriga-se a desocupar imediatamente o imóvel, entregando-o em perfeito estado de conservação e higiene.

CLÁUSULA TERCEIRA: Do Preço.

O valor global do presente contrato é de **R\$ 25.920,00**, compreendendo o período de 12 (doze) meses, sendo o valor mensal do aluguel **R\$ 2.160,00** a partir da assinatura deste instrumento contratual, renováveis e reajustáveis anualmente pelo IPCA – vigente na época.

CLÁUSULA QUARTA: Da Forma de Pagamento.

Os pagamentos serão efetuados até o dia 10 (dez) de cada mês, devendo o **LOCATÁRIO**, efetuar o pagamento, mensalmente na conta corrente do LOCADOR, junto ao Banco Itaú, Agência de Sumidouro nº 6119, Conta Poupança 00458-5, em nome do próprio **LOCADOR – HUGO DA SILVA BELLO**, valendo os comprovantes como recibos.

Parágrafo Primeiro. Caso se faça necessário a reapresentação de qualquer documento por culpa dos **LOCADORES**, o prazo de 10 (dez) dias reiniciar-se-á a contar da data da respectiva reapresentação.

CLÁUSULA QUINTA: Da rescisão.

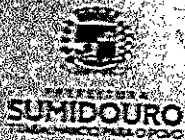
Fica a critério do Poder Público, ora **LOCATÁRIO**, a rescisão unilateral do presente contrato a qualquer tempo, não cabendo nenhuma indenização ou forma de compensação obrigacional aos **LOCADORES**.

CLÁUSULA SEXTA: Das obrigações dos LOCADORES.

Os locadores declaram ser proprietários do imóvel mencionado na cláusula primeira, declarando estar livre e desimpedido, não recaindo sobre ele quaisquer ônus, penhoras ou garantia.

Parágrafo Primeiro. Os **LOCADORES** comprometem-se a manter sempre fácil, seguro e legal o acesso ao respectivo imóvel, necessários ao ingresso de pessoas e utilização do mencionado prédio.

Parágrafo Segundo. Na ocorrência de qualquer evento ou fato, bem como casos fortuitos ou de força maior, que impeçam a utilização do referido imóvel, sendo estes ocasionados por culpa ou participação dos **LOCADORES**, estes se comprometem a efetuar uma compensação dos dias em que o imóvel foi utilizado.



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO

CONTRATO DE LOCAÇÃO N° 016/CLI-SAÚDE/2025

Parágrafo Terceiro. Os **LOCADORES** obrigam-se a cumprir e respeitar todas as normas, determinações e preceitos arrolados neste contrato e a Lei n.º 14.133/2021, em especial o Título III/DOS CONTRATOS ADMINISTRATIVOS.

Parágrafo Quarto. O não cumprimento das condições deste contrato sujeita os **LOCADORES** à multa de 10% (dez por cento) sobre o valor global avençado neste instrumento, sempre atualizado monetariamente, sem o prejuízo de devolução das quantias pagas, referentes à impossibilidade de utilização do mencionado bem.

CLÁUSULA SÉTIMA: Dos encargos.

O **LOCATÁRIO** se obriga a arcar com as despesas referentes ao consumo de energia elétrica e água que venham a incidir sobre o mencionado imóvel, inerentes ao período da vigência da presente locação.

Parágrafo Único. Todas as despesas referentes aos impostos e taxas, federais, estaduais e municipais, que incidirem sobre o imóvel locado, correrão por conta dos **LOCADORES** independente de outras penalidades impostas pelas autoridades competentes.

CLÁUSULA OITAVA: Da dotação orçamentária.

A despesa decorrente da presente contratação será custeada pelo seguinte crédito orçamentário: 1801.101220000322064339036170400 onerando cada ano respectivamente de acordo com as diretrizes da Lei de Diretrizes Orçamentárias e do Plano Plurianual.

CLÁUSULA NONA: Dos casos omissos.

Os casos omissos serão analisados pelo **LOCATÁRIO**, levando-se sempre em conta as normas e princípios de ordem pública e o zelar pelo o erário público, nos moldes da legislação em vigor.

CLÁUSULA DÉCIMA: Das benfeitorias.

Qualquer modificação na parte física do imóvel dependerá da anuência escrita das partes. Caso seja o Poder Público responsável, idealizador das referidas reformas/modificações/obras, este deverá arcar com os gastos, que serão posteriormente descontados nos valores a pagar a título de aluguéis.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Do foro.

As partes elegem o foro da Comarca de Sumidouro/RJ para dirimir e julgar qualquer questão oriunda do presente contrato, preferindo está a qualquer outra, por mais privilegiada que seja.



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO


CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 016/CLI-SAÚDE/2025

Assim, por estarem justos e contratados, assinam o presente em 03 (três) vias, de igual teor, para um só efeito, depois de lidas e achadas conforme perante as testemunhas abaixo, que também o assinam.

Sumidouro/RJ, 02 de maio de 2025.

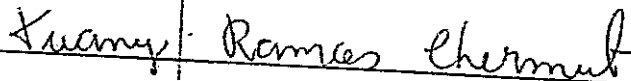


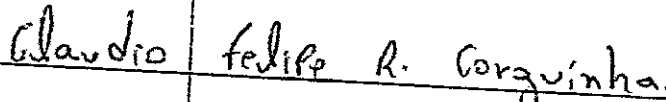
CLAUDIA BASTOS CHARLES
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE SAÚDE



HUGO DA SILVA BELLO
CPF Nº 124.373.837-51
LOCADOR

TESTEMUNHAS





Rua Alfredo Chaves, 39 – Centro, Sumidouro-RJ. CEP 28637-000

Tel. (22) 2531-1128



Município de Sumidouro - RJ

<http://sumidouro.rj.gov.br> | R. Alfredo Chaves, 39 - Centro, Sumidouro-RJ | Tel.: (22) 2531-1128

IMPrensa Oficial

Secretaria Municipal de Saúde



Estado do Rio de Janeiro Prefeitura Municipal de Sumidouro

EXTRATO DE INSTRUMENTO CONTRATUAL LOCAÇÃO DE IMÓVEL MUNICÍPIO DE SUMIDOURO Contrato Nº 015/CLI - SAÚDE/2025

Partes: Município de Sumidouro através do Fundo Municipal de Saúde e Hugo da Silva Bello.
Objeto: Contrato de locação de um imóvel situado na Rua 10 de Junho, nº 83, Centro, Sumidouro/RJ, para funcionamento da Farmácia Central Municipal de Sumidouro, para atender a necessidade temporária de excepcional interesse público existente na Secretaria Municipal de Saúde.
Prazo: 01/05/2025 e término em 30/04/2026.
Valor mensal: R\$ 2.160,00 (dois mil cento e sessenta reais) reajustáveis anualmente pelo IPCA.
Valor global referente a 12 meses: R\$ 25.920,00 (vinte e cinco mil novecentos e vinte reais).
Fundamentação: Com fundamento no inciso V, §5º, do artigo 74 da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, constante do processo administrativo nº 2556/2025
Dotação Orçamentária: 1801.10122000322064339036170400 (Omitido em 02/05/2025)

EXTRATO DE INSTRUMENTO CONTRATUAL LOCAÇÃO DE IMÓVEL MUNICÍPIO DE SUMIDOURO Contrato Nº 017/CLI - SAÚDE/2025

Partes: Município de Sumidouro através do Fundo Municipal de Saúde e Marcio Albi Gonçalves.
Objeto: Contrato de locação de um imóvel situado na Rua 10 de Junho, nº 80, Centro, Sumidouro/RJ, para funcionamento da Unidade de Saúde da Família do Centro, para atender a necessidade temporária de excepcional interesse público existente na Secretaria Municipal de Saúde.
Prazo: 01/05/2025 e término em 30/04/2026.
Valor mensal: R\$ 3.950,00 (três mil novecentos e cinquenta reais) reajustáveis anualmente pelo IPCA.
Valor global referente a 12 meses: R\$ 47.400,00 (quarenta e sete mil e quatrocentos reais).
Fundamentação: Com fundamento no inciso V, §5º, do artigo 74 da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, constante do processo administrativo nº 2173/2025
Dotação Orçamentária: 1801.103010070222833903600160000 (Omitido em 02/05/2025)

EXTRATO DE INSTRUMENTO CONTRATUAL LOCAÇÃO DE IMÓVEL MUNICÍPIO DE SUMIDOURO Contrato Nº 018/CLI - SAÚDE/2025

Partes: Município de Sumidouro através do Fundo Municipal de Saúde e Miriam Fortes dos Santos.
Objeto: Contrato de locação de um imóvel situado na Rua 10 de Junho, nº 80, Centro, Sumidouro/RJ, para funcionamento da Secretaria Municipal de Saúde, para atender a necessidade temporária de excepcional interesse público existente na Secretaria Municipal de Saúde.
Prazo: 01/05/2025 e término em 30/04/2026.
Valor mensal: R\$ 3.970,00 (três mil novecentos e setenta reais) reajustáveis anualmente pelo IPCA.
Valor global referente a 12 meses: R\$ 47.640,00 (quarenta e sete mil e seiscentos e quarenta reais).
Fundamentação: Com fundamento no inciso V, §5º, do artigo 74 da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, constante do processo administrativo nº 2555/2025
Dotação Orçamentária: 1801.10122000322064339036170400 (Omitido em 02/05/2025)



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: Secretaria Municipal de Saúde (PSF Centro I)

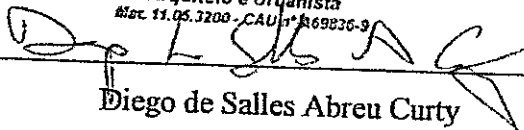
PROPRIETÁRIO: Miriam Fontes dos Santos, CPF nº 941.861.707-20; Ítalo Fontes dos Santos, CPF nº 071.773.287-85; e Márcio Albi Gonçalves Bastos, CPF nº 016.407.327-21.

CONSIDERAÇÕES FINAIS:

1. Em pesquisa realizada na localidade, e de acordo com a metodologia mencionada anteriormente, concluímos em adotar o valor mensal do aluguel em **RS 3.950,00 (três mil, novecentos e cinquenta reais)**, levando em consideração a posição estratégica do imóvel em relação à utilização proposta, em função da proximidade com a área urbana do centro, e sua facilidade de acesso.
2. Cabe salientar que o aluguel do imóvel está condicionado com a correção das pendências apontadas no item 4. do presente Laudo de Avaliação. Demais adequações internas que se fizerem necessárias para o uso do PSF Centro I serão executadas pela Prefeitura Municipal.


Sumidouro, 04 de agosto de 2025.
Comissão de Avaliação:

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
Diego de Salles Abreu Curty
Arquiteto e Urbanista
Mat. 11.05.3200 - CAU nº 869226-9


Diego de Salles Abreu Curty

Arquiteto e Urbanista - Mat. 11.05.3200

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
PROCESSO 2173 125
MUNICIPAL CA FLS. 15


Mayck Monteiro Miguel
Fiscal de Tributos - Mat. 12.04.3342



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTES E SERVIÇOS PÚBLICOS
Avenida José de Alencar, nº 1.510 - Centro - Sumidouro/RJ - CEP 28637-000
CNPJ: 32.165.706/0001-08 - Tel.: (22) 2531 2143

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: Secretaria Municipal de Saúde (PSF Centro I)

PROPRIETÁRIO: Miriam Fontes dos Santos, CPF nº 941.861.707-20; Ítalo Fontes dos Santos, CPF nº 071.773.287-85; e Márcio Albi Gonçalves Bastos, CPF nº 016.407.327-21.

4. CONDICIONANTES PARA USO DO IMÓVEL:

O imóvel possui seu projeto de regularização aprovado junto à Prefeitura Municipal. Contudo, o proprietário deverá, em um prazo de seis meses a partir da formalização do contrato de aluguel, apresentar a Certidão de Habite-se da unidade em questão para anexá-la aos autos do processo.

5. MÉTODO DE AVALIAÇÃO:

Conformê vistoria no local, utilizamos como metodologia para estimar o valor do imóvel a partir das seguintes características de acordo com as Normas ABNT, NBR 14653-1 (abril/2001) referente Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 (junho/2004) - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos:

- Valor de mercado de imóveis no Centro do município de Sumidouro - RJ;
- Localização do imóvel em relação a demais fornecedores de produtos e serviços;
- Estado de conservação e características do imóvel;
- Serviços de infraestrutura, públicos e comunitários onde está localizado o imóvel;
- Documentação dos proprietários e do imóvel;
- A escassez de bens similares e adequados, disponíveis nas imediações;

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
PROCESSO 2143 125
RUBRICA CA FLS 14



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTES E SERVIÇOS PÚBLICOS
Avenida José de Alencar, nº 1.510 - Centro - Sumidouro/RJ - CEP 28637-000
CNPJ: 32.165.706/0001-08 - Tel.: (22) 2531 2143

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: Secretaria Municipal de Saúde (PSF Centro I)

PROPRIETÁRIO: Miriam Fontes dos Santos, CPF nº 941.861.707-20; Ítalo Fontes dos Santos, CPF nº 071.773.287-85; e Márcio Albi Gonçalves Bastos, CPF nº 016.407.327-21.

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O presente laudo tem como objetivo o estabelecimento do valor de aluguel de imóvel para uso do Programa Saúde da Família (PSF) Centro I.

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM:

1. ENDEREÇO:

Rua Dez de Junho, nº 80, Loja Térreo, Centro, Sumidouro - RJ.

2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

O imóvel se localiza no Centro da cidade, dotado de infraestruturas necessárias (água potável, drenagem de águas pluviais, esgoto sanitário, energia elétrica, iluminação e telefonia), serviços públicos urbanos e comunitários (pavimentação, coleta de lixo, iluminação pública, transporte coletivo). O entorno do imóvel é de uso misto, com residências e comércios locais.

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de loja comercial, localizada no pavimento térreo, parte de uma construção maior com 3 pavimentos. Se apresenta em bom estado de conservação, com suas instalações elétricas e hidráulicas funcionando perfeitamente. As áreas construídas privativas são compostas por: salão comercial, quatro lavabos e prismas de ventilação (328,70m² de acordo com o IPTU nº 1.609). O imóvel não possui qualquer tipo de restrição física e legal ao seu aproveitamento. As áreas construídas totalizam aproximadamente 329,00m² (trezentos e vinte e nove metros quadrados).

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
PROCESSO 2173 125
MUNICIPAL CA FLS. 13

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 017/CLI-SAÚDE/2025

=====

CONTRATO DE LOCAÇÃO

CONTRATO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NA RUA 10 DE JUNHO, Nº 80, CENTRO, SUMIDOURO/RJ, SOLICITADO PELA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE QUE FAZEM ENTRE SI O MUNICÍPIO DE SUMIDOURO COM MARCIO ALBI GONÇALVES BASTOS DEVIDAMENTE AUTORIZADO PELA GESTORA DO FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE.

Por este instrumento particular e na melhor forma de direito, de um lado o **FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE**, pessoa jurídica de direito público inscrita no CNPJ sob o n.º 13.828.365/0001-50, estabelecida na Rua 10 de Junho, nº 80 – Centro – Sumidouro – RJ, CEP: 28.637-000, através de sua representante legal **CLAUDIA BASTOS CHARLES**, brasileira, solteira, Secretária Municipal de Saúde, documento de identidade n.º: 097.692.44-6 expedida pelo IEP/RJ, inscrito no CPF sob o nº 055.977.267-06, com endereço na Praça Samuel Lacerda, casa 02, Centro, Sumidouro – RJ. CEP: 28.637-000; e de outro lado Sr. **MARCIO ALBI GONÇALVES BASTOS** brasileiro, portador da carteira de identidade nº 08.866.603-78, inscrito no CPF sob o nº 016.407.327-21, doravante denominado simplesmente de **LOCADOR**, têm entre si justo e acordado que o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, que se regerá pela Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, obedecido o termo de inexigibilidade de licitação com fundamento no inciso V, §5º, do artigo 74 do sobredito diploma legal, constante do processo administrativo nº **2173/2025**, e atendida as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA: Do Objeto.

PARAGRAFO Primeiro: Constitui-se Objeto do presente Contrato a locação de um imóvel, situado na Rua 10 de Junho, nº 80, centro, Sumidouro/RJ, para funcionamento da Unidade de Saúde da Família do Centro, conforme solicitado pelo Sra. Secretária Municipal de Saúde, através de Documento de Formalização de Demanda (DFD) e Termo de Referência (TR), devidamente ratificado no termo de inexigibilidade constante do processo administrativo nº **2173/2025**, o que passa a fazer parte integrante do presente contrato.

Parágrafo Único: Não será permitido que terceiros utilizem o imóvel locado seja para qualquer fim.

CLÁUSULA SEGUNDA: Do prazo.

O prazo do presente contrato tem início em **01/05/2025** e término em **30/04/2026**, data na qual cessa seus efeitos, independentemente de notificação ou aviso.

Parágrafo Primeiro: O referido contrato poderá ser prorrogado, caso haja interesse de ambas as partes.



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 017/CLI-SAÚDE/2025

=====
Parágrafo Segundo. Cessada a locação, o LOCATÁRIO obriga-se a desocupar imediatamente o imóvel, entregando-o em perfeito estado de conservação e higiene.

CLÁUSULA TERCEIRA: Do Preço.

O valor global do presente contrato é de R\$ 47.400,00 compreendendo o período de 12 (doze) meses, sendo o valor mensal do aluguel R\$ 3.950,00, a partir da assinatura deste instrumento contratual, renováveis e reajustáveis anualmente pelo IPCA – vigente na época.

CLÁUSULA QUARTA: Da Forma de Pagamento.

Os pagamentos serão efetuados até o dia 10 (dez) de cada mês, devendo o LOCATÁRIO, efetuar o pagamento, mensalmente na conta corrente do LOCADOR, junto ao Banco Brasil, Agencia de Sumidouro nº 3854-7, Conta Poupança 11679-3, em nome do próprio LOCADOR – MARCIO ALBI GONÇALVES BASTOS, valendo os comprovantes como recibos.

Parágrafo Primeiro. Caso se faça necessário a reapresentação de qualquer documento por culpa dos LOCADORES, o prazo de 10 (dez) dias reiniciar-se-á a contar da data da respectiva reapresentação.

CLÁUSULA QUINTA: Da rescisão.

Fica a critério do Poder Público, pra LOCATÁRIO, a rescisão unilateral do presente contrato a qualquer tempo, não cabendo nenhuma indenização ou forma de compensação obrigacional aos LOCADORES.

CLÁUSULA SEXTA: Das obrigações dos LOCADORES.

Os locadores declaram ser proprietários do imóvel mencionado na cláusula primeira, declarando estar livre e desimpedido, não recaíndo sobre ele quaisquer ônus, penhoras ou garantia.

Parágrafo Primeiro. Os LOCADORES comprometem-se a manter sempre fácil, seguro e legal o acesso ao respectivo imóvel, necessários ao ingresso de pessoas e utilização do mencionado prédio.

Parágrafo Segundo. Na ocorrência de qualquer evento ou fato, bem como casos fortuitos ou de força maior, que impeçam a utilização do referido imóvel, sendo estes ocasionados por culpa ou participação dos LOCADORES, estes se comprometem a efetuar uma compensação dos dias em que o imóvel foi utilizado.

Parágrafo Terceiro. Os LOCADORES obrigam-se a cumprir e respeitar todas as normas, determinações e preceitos arrolados neste contrato e a Lei n.º 14.133/2021, em especial o Título III/ DOS CONTRATOS ADMINISTRATIVOS.

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 017/CLI-SAÚDE/2025

=====

Parágrafo Quarto. O não cumprimento das condições deste contrato sujeita os LOCADORES à multa de 10% (dez por cento) sobre o valor global avençado neste instrumento, sempre atualizado monetariamente, sem o prejuízo de devolução das quantias pagas, referentes à impossibilidade de utilização do mencionado bem.

CLÁUSULA SÉTIMA: Dos encargos.

O LOCATÁRIO se obriga a arcar com as despesas referentes ao consumo de energia elétrica e água que venham a incidir sobre o mencionado imóvel, inerentes ao período da vigência da presente locação.

Parágrafo Único. Todas as despesas referentes aos impostos e taxas, federais, estaduais e municipais, que incidirem sobre o imóvel locado, correrão por conta dos LOCADORES independente de outras penalidades impostas pelas autoridades competentes.

CLÁUSULA OITAVA: Da dotação orçamentária.

A despesa decorrente da presente contratação será custeada pelo seguinte crédito orçamentário: 1801.1030100.702.228.3390.3600.160000 onerando cada ano respectivamente de acordo com as diretrizes da Lei de Diretrizes Orçamentárias e do Plano Plurianual.

CLÁUSULA NONA: Dos casos omissos.

Os casos omissos serão analisados pelo LOCATÁRIO, levando-se sempre em conta as normas e princípios de ordem pública e o zelar pelo o erário público, nos moldes da legislação em vigor.

CLÁUSULA DÉCIMA: Das benfeitorias.

Qualquer modificação na parte física do imóvel dependerá da anuência escrita das partes. Caso seja o Poder Público responsável, idealizador das referidas reformas/modificações/obras, este deverá arcar com os gastos, que serão posteriormente descontados nos valores a pagar a título de aluguéis.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Do foro.

As partes elegem o foro da Comarca de Sumidouro/RJ para dirimir e julgar qualquer questão oriunda do presente contrato, preferindo está a qualquer outra, por mais privilegiada que seja.

Assim, por estarem justos e contratados, assinam o presente em 03 (três) vias, de igual teor, para um só efeito, depois de lidas e achadas conforme perante as testemunhas abaixo, que também o assinam.




Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO

CONTRATO DE LOCAÇÃO N° 017/CLI-SAÚDE/2025

Sumidouro/RJ, 02 de maio de 2025.

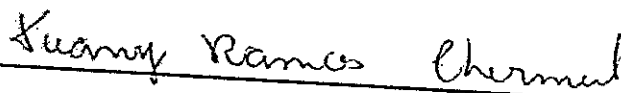


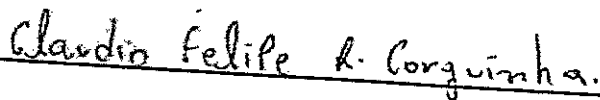
CLAUDIA BASTOS CHARLES
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE SAÚDE



MARCIO ALBI GONÇALVES BASTOS
CPF N° 016.407.327-21
LOCADOR

TESTEMUNHAS





Rua Alfredo Chaves, 39 – Centro, Sumidouro-RJ. CEP 28637-000

Tel. (22) 2531-1128





Município de Sumidouro - RJ

<http://sumidouro.rj.gov.br> | R. Alfredo Chaves, 39 - Centro, Sumidouro-RJ | Tel.: (22) 2531-1128

IMPrensa Oficial

Secretaria Municipal de Saúde



Estado do Rio de Janeiro Prefeitura Municipal de Sumidouro

EXTRATO DE INSTRUMENTO CONTRATUAL LOCAÇÃO DE IMÓVEL MUNICÍPIO DE SUMIDOURO Contrato Nº 015/CLI - SAÚDE/2025

Partes: Município de Sumidouro através do Fundo Municipal de Saúde e Hugo da Silva Belo.

Objeto: Contrato de locação de um imóvel situado na Rua 10 de Junho, nº 83, Centro, Sumidouro/RJ, para funcionamento da Farmácia Central Municipal de Sumidouro, para atender a necessidade temporária de excepcional interesse público existente na Secretaria Municipal de Saúde.

Prazo: 01/05/2025 e término em 30/04/2026.

Valor mensal: R\$ 2.160,00 (dois mil cento e sessenta reais) reajustáveis anualmente pelo IPCA.

Valor global referente a 12 meses: R\$ 25.920,00 (vinte e cinco mil novecentos e vinte reais).

Fundamento: Com fundamento no inciso V, §5º, do artigo 74 da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, constante do processo administrativo nº 2556/2025

Dotação Orçamentária: 1801.10122000322064339036170400

(Omitido em 02/05/2025)

EXTRATO DE INSTRUMENTO CONTRATUAL LOCAÇÃO DE IMÓVEL MUNICÍPIO DE SUMIDOURO Contrato Nº 017/CLI - SAÚDE/2025

Partes: Município de Sumidouro através do Fundo Municipal de Saúde e Marcio Albi Gonçalves.

Objeto: Contrato de locação de um imóvel situado na Rua 10 de Junho, nº 80, Centro, Sumidouro/RJ, para funcionamento da Unidade de Saúde da Família do Centro, para atender a necessidade temporária de excepcional interesse público existente na Secretaria Municipal de Saúde.

Prazo: 01/05/2025 e término em 30/04/2026.

Valor mensal: R\$ 3.950,00 (três mil novecentos e cinquenta reais) reajustáveis anualmente pelo IPCA.

Valor global referente a 12 meses: R\$ 47.400,00 (quarenta e sete mil e quatrocentos reais).

Fundamento: Com fundamento no inciso V, §5º, do artigo 74 da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, constante do processo administrativo nº 2173/2025.

Dotação Orçamentária: 1801.103010070222833903600160000

(Omitido em 02/05/2025)

EXTRATO DE INSTRUMENTO CONTRATUAL LOCAÇÃO DE IMÓVEL MUNICÍPIO DE SUMIDOURO Contrato Nº 018/CLI - SAÚDE/2025

Partes: Município de Sumidouro através do Fundo Municipal de Saúde e Miriam Fontes dos Santos.

Objeto: Contrato de locação de um imóvel situado na Rua 10 de Junho, nº 80, Centro, Sumidouro/RJ, para funcionamento da Secretaria Municipal de Saúde, para atender a necessidade temporária de excepcional interesse público existente na Secretaria Municipal de Saúde.

Prazo: 01/05/2025 e término em 30/04/2026.

Valor mensal: R\$ 3.670,00 (três mil seiscentos e setenta reais) reajustáveis anualmente pelo IPCA.

Valor global referente a 12 meses: R\$ 44.040,00 (quarenta e quatro mil e quarenta reais).

Fundamento: Com fundamento no inciso V, §5º, do artigo 74 da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, constante do processo administrativo nº 2555/2025

Dotação Orçamentária: 1801.10122000322064339036170400

(Omitido em 02/05/2025)



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: Secretaria Municipal de Saúde (Sede da Secretaria)

PROPRIETÁRIO: Miriam Fontes dos Santos, CPF nº 941.861.707-20; Ítalo Fontes dos Santos, CPF nº 071.773.287-85; e Márcio Albi Gonçalves Bastos, CPF nº 016.407.327-21.

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O presente laudo tem como objetivo o estabelecimento do valor de aluguel de imóvel para uso da Sede da Secretaria Municipal de Saúde, no centro de Sumidouro.

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM:

1. ENDEREÇO:

Rua Dez de Junho, nº 80, Loja 1º Pavimento, Centro, Sumidouro - RJ.

2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

O imóvel se localiza no Centro da cidade, dotado de infraestruturas necessárias (água potável, drenagem de águas pluviais, esgoto sanitário, energia elétrica, iluminação e telefonia), serviços públicos urbanos e comunitários (pavimentação, coleta de lixo, iluminação pública, transporte coletivo). O entorno do imóvel é de uso misto, com residências e comércios locais.

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de loja comercial, localizada no 1º pavimento superior, parte de uma construção maior com 3 pavimentos. Se apresenta em bom estado de conservação, com suas instalações elétricas e hidráulicas funcionando perfeitamente. As áreas construídas privativas são compostas por: salão comercial, duas sacadas, quatro lavabos, caixa de escadas e prismas de ventilação (331,30m² de acordo com o IPTU nº 2.621). O imóvel não possui qualquer tipo de restrição física e legal ao seu aproveitamento. As áreas construídas totalizam aproximadamente 331,00m² (trezentos e trinta e um metros quadrados).

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
PROCESSO 2555 125
MURRICA CA FLS 14



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: Secretaria Municipal de Saúde (Sede da Secretaria)

PROPRIETÁRIO: Miriam Fontes dos Santos, CPF nº 941.861.707-20; Ítalo Fontes dos Santos, CPF nº 071.773.287-85; e Márcio Albi Gonçalves Bastos, CPF nº 016.407.327-21.

4. CONDICIONANTES PARA USO DO IMÓVEL:

O imóvel possui seu projeto de regularização aprovado junto à Prefeitura Municipal. Contudo, o proprietário deverá, em um prazo de seis meses a partir da formalização do contrato de aluguel, apresentar a Certidão de Habite-se da unidade em questão para anexá-la aos autos do processo.

5. MÉTODO DE AVALIAÇÃO:

Conforme vistoria no local, utilizamos como metodologia para estimar o valor do imóvel a partir das seguintes características de acordo com as Normas ABNT, NBR 14653-1 (abril/2001) referente Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 (junho/2004) - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos:

- Valor de mercado de imóveis no Centro do município de Sumidouro - RJ;
- Localização do imóvel em relação a demais fornecedores de produtos e serviços;
- Estado de conservação e características do imóvel;
- Serviços de infraestrutura, públicos e comunitários onde está localizado o imóvel;
- Documentação dos proprietários e do imóvel;
- A escassez de bens similares e adequados, disponíveis nas imediações;

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
PROCESSO 2555 125
RUBRICA CA FLS. 15



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: Secretaria Municipal de Saúde (Sede da Secretaria)


PROPRIETÁRIO: Miriam Fontes dos Santos, CPF nº 941.861.707-20; Ítalo Fontes dos Santos, CPF nº 071.773.287-85; e Márcio Albi Gonçalves Bastos, CPF nº 016.407.327-21.

CONSIDERAÇÕES FINAIS:

1. Em pesquisa realizada na localidade, e de acordo com a metodologia mencionada anteriormente, concluímos em adotar o valor mensal do aluguel em **R\$ 3.970,00 (três mil, novecentos e setenta reais)**, levando em consideração a posição estratégica do imóvel em relação à utilização proposta, em função da proximidade com a área urbana do centro, e sua facilidade de acesso.
2. Cabe salientar que o aluguel do imóvel está condicionado com a correção das pendências apontadas no item 4. do presente Laudo de Avaliação. Demais adequações internas que se fizerem necessárias para o uso da Secretaria Municipal de Saúde serão executadas pela Prefeitura Municipal.

Sumidouro, 04 de agosto de 2025.
Comissão de Avaliação:

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
Diego de Salles Abreu Curtz
Arquiteto e Urbanista
Mat. 11.05.3200 - CAU nº 449336-9


Diego de Salles Abreu Curtz

Arquiteto e Urbanista - Mat. 11.05.3200

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
PROCESSO 2555 / 125
PARRICA CA - FLS. 16

Mayck Monteiro Miguel
Fiscal de Tributos - Mat. 12.04.3342



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 018/CLI-SAÚDE/2025

=====

CONTRATO DE LOCAÇÃO

CONTRATO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NA RUA 10 DE JUNHO, Nº 80, CENTRO, SUMIDOURO/RJ, SOLICITADO PELA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE QUE FAZEM ENTRE SI O MUNICÍPIO DE SUMIDOURO COM MIRIAM FONTES DOS SANTOS DEVIDAMENTE AUTORIZADO PELA GESTORA DO FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE.

Por este instrumento particular e na melhor forma de direito, de um lado o **FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE**, pessoa jurídica de direito público inscrita no CNPJ sob o nº 13.828.365/0001-50, estabelecida na Rua 10 de Junho, nº 80 – Centro – Sumidouro – RJ, CEP: 28.637-000, através de sua representante legal **CLAUDIA BASTOS CHARLES**, brasileira, solteira, Secretária Municipal de Saúde, documento de identidade nº: 097.692.44-6 expedida pelo IFP/RJ, inscrito no CPF sob o nº 055.977.267-06, com endereço na Praça Samuel Lacerda, casa 02, Centro, Sumidouro – RJ. CEP: 28.637-000; e de outro lado Sra. **MIRIAM FONTES DOS SANTOS** brasileira, portadora da carteira de identidade nº 06.831.239-6, inscrita no CPF sob o nº 941.861.707-20, doravante denominado simplesmente de LOCADOR, têm entre si justo e acordado que o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO, que se regerá pela Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, obedecido o termo de inexigibilidade de licitação com fundamento no inciso V, §5º, do artigo 74 do sobredito diploma legal, constante do processo administrativo nº 2555/2025, e atendida as cláusulas e condições seguintes:*

CLÁUSULA PRIMEIRA: Do Objeto.

PARAGRAFO Primeiro: Constitui-se Objeto do presente Contrato a locação de um imóvel, situado na Rua 10 de junho, nº 80, centro, Sumidouro/RJ, para funcionamento da Secretaria Municipal de Saúde de Sumidouro, conforme solicitado pelo Sra. Secretária Municipal de Saúde, através de Documento de Formalização de Demanda (DFD) e Termo de Referência (TR), devidamente ratificado no termo de inexigibilidade constante do processo administrativo nº 2555/2025, o que passa a fazer parte integrante do presente contrato.

Parágrafo Único. Não será permitido que terceiros utilizem o imóvel locado seja para qualquer fim.

CLÁUSULA SEGUNDA: Do prazo.

O prazo do presente contrato tem início em 01/05/2025 e término em 30/04/2026, data na qual cessa seus efeitos, independentemente de notificação ou aviso.

Parágrafo Primeiro. O referido contrato poderá ser prorrogado, caso haja interesse de ambas as partes.

Rua Alfredo Chaves, 39 – Centro, Sumidouro-RJ. CEP 28637-000

Tel. (22) 2531-1128

b
Munic.
e



**Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO**

CONTRATO DE LOCAÇÃO N° 018/CLI-SAÚDE/2025

Parágrafo Segundo. Cessada a locação, o LOCATÁRIO obriga-se a desocupar imediatamente o imóvel, entregando-o em perfeito estado de conservação e higiene.

CLÁUSULA TERCEIRA: Do Preço.

O valor global do presente contrato é de R\$ 47.640,00 compreendendo o período de 12 (doze) meses, sendo o valor mensal do aluguel R\$ 3.970,00, a partir da assinatura deste instrumento contratual, renováveis e reajustáveis anualmente pelo IPCA – vigente na época.

CLÁUSULA QUARTA: Da Forma de Pagamento.

Os pagamentos serão efetuados até o dia 10 (dez) de cada mês, devendo o LOCATÁRIO, efetuar o pagamento, mensalmente na conta corrente do LOCADOR, junto ao Banco Brasil, Agência de Sumidouro nº 3854-7, Conta Poupança 8567-7, em nome do próprio LOCADOR – MIRIAM FONTES DOS SANTOS, valendo os comprovantes como recibos.

Parágrafo Primeiro. Caso se faça necessário a reapresentação de qualquer documento por culpa dos LOCADORES, o prazo de 10 (dez) dias reiniciar-se-á a contar da data da respectiva reapresentação.

CLÁUSULA QUINTA: Da rescisão.

Fica a critério do Poder Público, ora LOCATÁRIO, a rescisão unilateral do presente contrato a qualquer tempo, não cabendo nenhuma indenização ou forma de compensação obrigacional aos LOCADORES.

CLÁUSULA SEXTA: Das obrigações dos LOCADORES.

Os locadores declaram ser proprietários do imóvel mencionado na cláusula primeira, declarando estar livre e desimpedido, não recaindo sobre ele quaisquer ônus, penhoras ou garantia.

Parágrafo Primeiro. Os LOCADORES comprometem-se a manter sempre fácil, seguro e legal o acesso ao respectivo imóvel, necessários ao ingresso de pessoas e utilização do mencionado prédio.

Parágrafo Segundo. Na ocorrência de qualquer evento ou fato, bem como casos fortuitos ou de força maior, que impeçam a utilização do referido imóvel, sendo estes ocasionados por culpa ou participação dos LOCADORES, estes se comprometem a efetuar uma compensação dos dias em que o imóvel foi utilizado.

Parágrafo Terceiro. Os LOCADORES obrigam-se a cumprir e respeitar todas as normas, determinações e preceitos arrolados neste contrato e a Lei n.º 14.133/2021, em especial o Título III/DOS CONTRATOS ADMINISTRATIVOS.



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 018/CLI-SAÚDE/2025

=====

Parágrafo Quarto. O não cumprimento das condições deste contrato sujeita os **LOCADORES** à multa de 10% (dez por cento) sobre o valor global avençado neste instrumento, sempre atualizado monetariamente, sem o prejuízo de devolução das quantias pagas, referentes à impossibilidade de utilização do mencionado bem.

CLÁUSULA SÉTIMA: Dos encargos.

O **LOCATÁRIO** se obriga a arcar com as despesas referentes ao consumo de energia elétrica e água que venham a incidir sobre o mencionado imóvel, inerentes ao período da vigência da presente locação.

Parágrafo Único. Todas as despesas referentes aos impostos e taxas, federais, estaduais e municipais, que incidirem sobre o imóvel locado, correrão por conta dos **LOCADORES** independente de outras penalidades impostas pelas autoridades competentes.

CLÁUSULA OITAVA: Da dotação orçamentária.

A despesa decorrente da presente contratação será custeada pelo o seguinte crédito orçamentário: 1801.101220000322064339036170400 onerando cada ano respectivamente de acordo com as diretrizes da Lei de Diretrizes Orçamentárias e do Plano Plurianual.

CLÁUSULA NONA: Dos casos omissos.

Os casos omissos serão analisados pelo **LOCATÁRIO**, levando-se sempre em conta as normas e princípios de ordem pública e o zelar pelo o erário público, nos moldes da legislação em vigor.

CLÁUSULA DÉCIMA: Das benfeitorias.

Qualquer modificação na parte física do imóvel dependerá da anuência escrita das partes. Caso seja o Poder Público responsável, idealizador das referidas reformas/modificações/obras, este deverá arcar com os gastos, que serão posteriormente descontados nos valores a pagar a título de aluguéis.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Do foro.

As partes elegem o foro da Comarca de Sumidouro/RJ para dirimir e julgar qualquer questão oriunda do presente contrato, preferindo está a qualquer outra, por mais privilegiada que seja.

Assim, por estarem justos e contratados, assinam o presente em 03 (três) vias, de igual teor, para um só efeito, depois de lidas e achadas conforme perante as testemunhas abaixo, que também o assinam.



Estado do Rio de Janeiro
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUMIDOURO

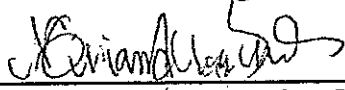
CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 018/CLI-SAÚDE/2025

=====

Sumidouro/RJ, 02 de maio de 2025.

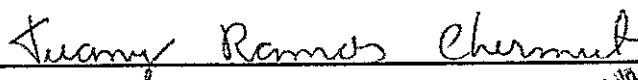



CLAUDIA BASTOS CHARLES
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE SAÚDE



MIRIAM FONTES DOS SANTOS
CPF Nº 941.861.707-20
LOCADOR

TESTEMUNHAS





Maria Eduarda Damião Portella
Assessora do Departamento de Assistência Social (DAS)
Matrícula: 25.07.82873



Município de Sumidouro - RJ

http://sumidouro.rj.gov.br | R. Alfredo Chaves, 39 - Centro, Sumidouro-RJ | Tel.: (22) 2531-1128

Secretaria Municipal de Saúde

IMPrensa Oficial



Estado do Rio de Janeiro Prefeitura Municipal de Sumidouro

EXTRATO DE INSTRUMENTO CONTRATUAL LOCAÇÃO DE IMÓVEL MUNICÍPIO DE SUMIDOURO Contrato Nº 015/CLI - SAÚDE/2025

Partes: Município de Sumidouro através do Fundo Municipal de Saúde e Hugo da Silva Belo.
Objeto: Contrato de locação de um imóvel situado na Rua 10 de Junho, nº 83, Centro, Sumidouro/RJ, para funcionamento da Farmácia Central Municipal de Sumidouro, para atender a necessidade temporária de excepcional interesse público existente na Secretaria Municipal de Saúde.
Prazo: 01/05/2025 e término em 30/04/2026.
Valor mensal: R\$ 2.162,00 (dois mil cento e sessenta reais) reajustáveis anualmente pelo IPCA.
Valor global referente a 12 meses: R\$ 25.920,00 (vinte e cinco mil novecentos e vinte reais).
Fundamento: Com fundamento no inciso V, §5º, do artigo 74 da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, constante do processo administrativo nº 2556/2025.
 Dotação Orçamentária: 1801.10122000322064339036170400 (Omitido em 02/05/2025)

EXTRATO DE INSTRUMENTO CONTRATUAL LOCAÇÃO DE IMÓVEL MUNICÍPIO DE SUMIDOURO Contrato Nº 017/CLI - SAÚDE/2025

Partes: Município de Sumidouro através do Fundo Municipal de Saúde e Marcio Albi Gonçalves.
Objeto: Contrato de locação de um imóvel situado na Rua 10 de Junho, nº 80, Centro, Sumidouro/RJ, para funcionamento da Unidade de Saúde da Família do Centro, para atender a necessidade temporária de excepcional interesse público existente na Secretaria Municipal de Saúde.
Prazo: 01/05/2025 e término em 30/04/2026.
Valor mensal: R\$ 3.950,00 (três mil novecentos e cinquenta reais) reajustáveis anualmente pelo IPCA.
Valor global referente a 12 meses: R\$ 47.400,00 (quarenta e sete mil e quatrocentos reais).
Fundamento: Com fundamento no inciso V, §5º, do artigo 74 da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, constante do processo administrativo nº 2173/2025.
 Dotação Orçamentária: 1801.103010070222533903600160000 (Omitido em 02/05/2025)

EXTRATO DE INSTRUMENTO CONTRATUAL LOCAÇÃO DE IMÓVEL MUNICÍPIO DE SUMIDOURO Contrato Nº 018/CLI - SAÚDE/2025

Partes: Município de Sumidouro através do Fundo Municipal de Saúde e Miriam Fortes dos Santos.
Objeto: Contrato de locação de um imóvel situado na Rua 10 de Junho, nº 80, Centro, Sumidouro/RJ, para funcionamento do Secretaria Municipal de Saúde, para atender a necessidade temporária de excepcional interesse público existente na Secretaria Municipal de Saúde.
Prazo: 01/05/2025 e término em 30/04/2026.
Valor mensal: R\$ 3.970,00 (três mil novecentos e setenta reais) reajustáveis anualmente pelo IPCA.
Valor global referente a 12 meses: R\$ 47.640,00 (quarenta e sete mil seiscentos e quarenta reais).
Fundamento: Com fundamento no inciso V, §5º, do artigo 74 da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, constante do processo administrativo nº 2555/2025.
 Dotação Orçamentária: 1801.10122000322064339036170400 (Omitido em 02/05/2025)



Processo: 4765/2025

Sumidouro, 17 de novembro de 2025.

Da: Secretaria de Obras, Transportes e Serviços Públicos
Para: Procuradoria Municipal

Cumprimentando-o cordialmente e respeitosamente, a Secretaria Municipal de Obras no uso de suas atribuições, no cumprimento das formalidades legais e administrativas, em resposta ao requerimento administrativo da câmara nº 45/2025 itens 5, 7 e 9 informamos que **não** há imóveis alugados esta secretaria.

Sendo o que se apresenta para o momento, aproveito a oportunidade para reiterar protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,

Ailton Ferraz Pimentel
Secretário Municipal de Obras
Mat. 25.05.5305

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 4765/2025

Da: Secretaria Municipal de Agricultura

Para: Procuradoria Geral

A Secretaria Municipal de Agricultura, no uso de suas atribuições e em observância às formalidades legais e administrativas, vem esclarecer:

Item 5

Resposta: Não possuímos imóveis alugados.

Item 7

Resposta: Não possuímos imóveis alugados.

Item 9

Resposta: Não possuímos imóveis alugados.

Aproveito a oportunidade para renovar os votos de elevada estima consideração.


FABIANO VEIGA ANGOTE
Secretário Municipal de Agricultura
Matrícula 25.08.5582

RECEBIDO EM:
21 / 10 / 20

MUNICÍPIO DE SUMIDOURO
José Veiga de Fátima Loucos
Assessoria
Insc. 21.02.0015