





PMSPA  
Proc. Nº 4945/24  
Folha Nº 02  
Subj. 6

**MEMORANDO Nº. 275/2024 – SASDH**

São Pedro da Aldeia, 11 de abril de 2024

Da: Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos  
Ao: Protocolo

Prezado (a),

Cumprimentando-o, vimos por meio deste, solicitar abertura de processo para locação de imóvel para CEAM – Centro Especializado de Atendimento à Mulher, localizado na Rua Antônio Cantarino Motta, nº72, Bairro Centro – Cidade: São Pedro da Aldeia – RJ.

A locação deste imóvel (casa) para a implementação do Centro Especializado de Atendimento à mulher-CEAM - instituído através da lei nº 3141, de 23 de agosto de 2023, para um atendimento técnico e humanizado às mulheres em situação de violência no município de São Pedro da Aldeia, tendo em vista que este desempenha um papel crucial no programa de prevenção e enfrentamento à violência de gênero. Seu objetivo é promover a interrupção do ciclo de violência e auxiliar na construção da cidadania das mulheres por meio de uma abordagem integrada, com atendimento técnico interdisciplinar (psicológico, social, jurídico, de orientação e informação) à mulher em situação de violência. O CEAM também tem a responsabilidade de articular os diversos serviços governamentais e não-governamentais que compõem a rede de apoio às mulheres em situação de vulnerabilidade social.

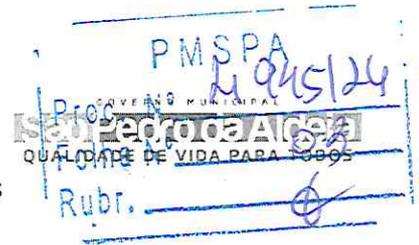
Diante disso, é fundamental que o município institua um Centro Especializado de Atendimento à Mulher devidamente equipado. Esse centro deve seguir a Norma Técnica de Uniformização dos Centros de Referência de Atendimento à Mulher em Situação de Violência, que fornece as diretrizes necessárias para sua implementação, garantindo sua integração eficaz à Rede de Atendimento à Mulher. Isso deve ser feito com base nos princípios e conceitos que orientam a política de enfrentamento à violência contra a mulher, assegurando um atendimento humanizado e eficaz às mulheres em situação de violência.

Considerando os dados apresentados no Dossiê Mulher de 2022 em São Pedro da Aldeia, é alarmante notar a incidência de diversos tipos de violência contra a mulher. Foram registrados 220 casos de violência física, 171 casos de violência moral, 25 casos de violência patrimonial, 251 casos de violência psicológica e 55 casos de violência sexual. É importante ressaltar que esses números refletem apenas uma parte do quadro real, pois há uma significativa subnotificação dos casos.

Neste contexto, a Secretaria de Assistência Social, respaldada pela Lei Orgânica de Assistência Social (LOAS), pleiteia a instauração do CEAM como resposta eficaz e humanitária a essa conjuntura de emergência. O CEAM assumirá um papel crucial ao oferecer



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ALDEIA  
Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos



atendimento integrado e especializado às mulheres em situação de violência, proporcionando-lhes acolhimento, orientação jurídica, psicológica e assistencial.

Ademais, o CEAM atuará como um ambiente seguro, onde as mulheres encontrarão apoio e solidariedade, além de terem seus direitos salvaguardados e sua dignidade preservada. A presença do CEAM em São Pedro da Aldeia representará um marco na luta contra a violência de gênero, fomentando a conscientização, a prevenção e a efetiva responsabilização dos agressores, contribuindo, assim, para a edificação de uma sociedade mais justa.

Sem mais, despedimo-nos, aproveitando a oportunidade para reiterar votos de estima e consideração, desde já agradecendo a atenção ao solicitado.

Atenciosamente,

Jeanine Andrews da Silva Salomão  
Mat.43168  
FMASIFMDCA

Financeiro /SASDH

Com ciência e acordo,

  
ALINE MANHÃES ROSA

Aline Manhães Rosa  
Secretaria de Assistência Social  
e Direitos Humanos/PMSPA  
Mat. 4203719, P. 0110 207

Prefeitura Municipal de São Pedro da Aldeia  
Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos

PMSPA-SASDH	
Proc nº:	4945/24
Fl. nº:	04
Rubrica:	<i>[assinatura]</i>

## PROPOSTA

Eu JOÃO PEDOTE FILHO

Portadora do CPF nº 727 450 537 -87

Proprietária do imóvel localizado à RUA ANTONIO CAMARINO  
MOTTA, 72, CENTRO, SÃO PEDRO DA ALDEIA, RJ

Venho propor o valor de R\$ 5.000,00

Mensal para locação do mesmo, para funcionamento do Centro de Atendimento à Mulher -CEAM, de São Pedro da Aldeia.

Para tanto, firmo a presente.

São Pedro da Aldeia, 08 de ABRIL de 2024.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SAO PEDRO DA ALDEIA

IPTU 2024

PMSA-SASOM
Proc nº: 4945/24
Fl. nº: 05
Rubrica: 100

Table with 9 columns: Ano, Código Reduzido, Inscrição Localização, Imposto, Alíquota, Área do Terreno, F.I., Área Construída (m²), Nº Parcelas. Includes sub-tables for Valor Venal Terreno, Valor Venal Predial, Valor Venal Total, Valor do IPTU, Taxa Coleta Lixo, TSU, CIP.

DADOS DO CONTRIBUINTE SUPRIMIDOS COM BASE NA LGPD

Vertical table with 3 columns: IPTU 2024, Vencimento, Agência / Código Cedente, Espécie, Carteira, Parcela, Cota Única 1. Includes sub-tables for Valor do Documento, Desconto / Abatimento, Outras Deduções, Mora / Multa, Taxa Bancária, Valor Cobrado, Nosso Número, Inscrição, Contribuinte, Cedente, Recibo do Sacado.

Table with 3 columns: Inscrição: 8768000, Cedente, Agência / Código Cedente, Data do Documento, N° do Documento, Espécie Doc., Aceite, Data Processamento, Nosso Numero, Uso do Banco, Carteira, Espécie Moeda, Quantidade de Moeda, Valor Moeda, Instruções, Valor do Documento, Desconto / Abatimento, Outras Deduções, Mora / Multa, Taxa Bancária, Valor Cobrado.

CANCELADO

DADOS DO CONTRIBUINTE SUPRIMIDOS COM BASE NA LGPD

Vertical table with 3 columns: IPTU 2024, Vencimento, Agência / Código Cedente, Espécie, Carteira, Parcela, Cota Única 2. Includes sub-tables for Valor do Documento, Desconto / Abatimento, Outras Deduções, Mora / Multa, Taxa Bancária, Valor Cobrado, Nosso Número, Inscrição, Contribuinte, Cedente, Recibo do Sacado.

Table with 3 columns: Inscrição: 8768000, Cedente, Agência / Código Cedente, Data do Documento, N° do Documento, Espécie Doc., Aceite, Data Processamento, Nosso Numero, Uso do Banco, Carteira, Espécie Moeda, Quantidade de Moeda, Valor Moeda, Instruções, Valor do Documento, Desconto / Abatimento, Outras Deduções, Mora / Multa, Taxa Bancária, Valor Cobrado.

CANCELADO

DADOS DO CONTRIBUINTE SUPRIMIDOS COM BASE NA LGPD

Vencimento  
IPTU 2024 11/03/2024

Agência / Código Cedente

Espécie	Carteira	Parcela
R\$		1/8

(=) Valor do Documento 258,72

(-) Desconto / Abatimento 0,00

(-) Outras Deduções

(+) Mora / Multa 0,00

(+) Taxa Bancária 0,00

(=) Valor Cobrado 258,72

Nosso Número 52724634

Inscrição 8768000

Contribuinte JOAO PEDOTE FILHO

Cedente PREFEITURA MUNICIPAL DE SAO PEDRO DA ALDEIA

Recibo do Sacado

Inscrição: 8768000

Cedente PREFEITURA MUNICIPAL DE SAO PEDRO DA ALDEIA				CPF/CNPJ 28.909.604/0001-74		Agência / Código Cedente	
Data do Documento	Nº do Documento	Espécie Doc.	Aceite	Data Processamento	Nosso Número		
01/01/2024	8768000	IPTU	N	08/04/2024	52724634		
Uso do Banco	Carteira	Espécie Moeda	Quantidade de Moeda	Valor Moeda	(=) Valor do Documento		
		R\$		x	258,72		
Instruções (Instruções de Responsabilidade do Cedente)					( - ) Desconto / Abatimento		
PAGAMENTO DE TRIBUTOS MUNICIPAIS					0,00		
					( - ) Outras Deduções		
					( + ) Mora / Multa		
					0,00		
					( + ) Taxa Bancária		
					0,00		
RECEBER APÓS O VENCIMENTO. 1/8					( = ) Valor Cobrado		
Sacado JOAO PEDOTE FILHO CPF/CNPJ: ***.***.**-*****					258,72		

Vencimento  
IPTU 2024 10/04/2024

Agência / Código Cedente

Espécie	Carteira	Parcela
R\$		2/8

(=) Valor do Documento 258,72

(-) Desconto / Abatimento 0,00

(-) Outras Deduções

(+) Mora / Multa 0,00

(+) Taxa Bancária 0,00

(=) Valor Cobrado 258,72

Nosso Número 52724635

Inscrição 8768000

Contribuinte JOAO PEDOTE FILHO

Cedente PREFEITURA MUNICIPAL DE SAO PEDRO DA ALDEIA

Recibo do Sacado

DADOS DO CONTRIBUINTE SUPRIMIDOS COM BASE NA LGPD

Inscrição: 8768000						Vencimento 10/04/2024	
Cedente PREFEITURA MUNICIPAL DE SAO PEDRO DA ALDEIA				CPF/CNPJ 28.909.604/0001-74		Agência / Código Cedente	
Data do Documento	Nº do Documento	Espécie Doc.	Aceite	Data Processamento	Nosso Número		
01/01/2024	8768000	IPTU	N	08/04/2024	52724635		
Uso do Banco	Carteira	Espécie Moeda	Quantidade de Moeda	Valor Moeda	(=) Valor do Documento		
		R\$		x	258,72		
Instruções (Instruções de Responsabilidade do Cedente)					( - ) Desconto / Abatimento		
PAGAMENTO DE TRIBUTOS MUNICIPAIS					0,00		
					( - ) Outras Deduções		
					( + ) Mora / Multa		
					0,00		
					( + ) Taxa Bancária		
					0,00		
RECEBER APÓS O VENCIMENTO. 2/8					( = ) Valor Cobrado		
Sacado JOAO PEDOTE FILHO CPF/CNPJ: ***.***.**-*****					258,72		

81710000002.2 58724215202.9 40410000000.3 05272463501.7



DADOS DO CONTRIBUINTE SUPRIMIDOS COM BASE NA LGPD

Vencimento  
IPTU 2024 10/05/2024

Agência / Código Cedente

Espécie	Carteira	Parcela
R\$		3/8

(=) Valor do Documento 258,72

(-) Desconto / Abatimento 0,00

(-) Outras Deduções

(+) Mora / Multa 0,00

(+) Taxa Bancária 0,00

(=) Valor Cobrado 258,72

Nosso Número 52724636

Inscrição 8768000

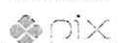
Contribuinte JOAO PEDOTE FILHO

Cedente PREFEITURA MUNICIPAL DE SAO PEDRO DA ALDEIA

Recibo do Sacado

Inscrição: 8768000						Vencimento 10/05/2024	
Cedente PREFEITURA MUNICIPAL DE SAO PEDRO DA ALDEIA				CPF/CNPJ 28.909.604/0001-74		Agência / Código Cedente	
Data do Documento	Nº do Documento	Espécie Doc.	Aceite	Data Processamento	Nosso Número		
01/01/2024	8768000	IPTU	N	08/04/2024	52724636		
Uso do Banco	Carteira	Espécie Moeda	Quantidade de Moeda	Valor Moeda	(=) Valor do Documento		
		R\$		x	258,72		
Instruções (Instruções de Responsabilidade do Cedente)					( - ) Desconto / Abatimento		
PAGAMENTO DE TRIBUTOS MUNICIPAIS					0,00		
					( - ) Outras Deduções		
					( + ) Mora / Multa		
					0,00		
					( + ) Taxa Bancária		
					0,00		
RECEBER APÓS O VENCIMENTO. 3/8					( = ) Valor Cobrado		
Sacado JOAO PEDOTE FILHO CPF/CNPJ: ***.***.**-*****					258,72		

81780000002.5 58724215202.9 40510000000.0 05272463601.5



DADOS DO CONTRIBUINTE SUPRIMIDOS COM BASE NA LGPD

IPTU 2024 10/06/2024		
Agência / Código Cedente		
Espécie R\$	Carteira	Parcela 4/8
(-) Valor do Documento 258,72		
(-) Desconto / Abatimento 0,00		
(-) Outras Deduções		
(+ ) Mora / Multa 0,00		
(+ ) Taxa Bancária 0,00		
(-) Valor Cobrado 258,72		
Nosso Número 52724637		
Inscrição 8768000		
Contribuinte JOAO PEDOTE FILHO		
Cedente PREFEITURA MUNICIPAL DE SAO PEDRO DA ALDEIA		
Recibo do Sacado		

Inscrição: 8768000

Cedente PREFEITURA MUNICIPAL DE SAO PEDRO DA ALDEIA					CPF/CNPJ 28.909.604/0001-74	Agência / Código Cedente
Data do Documento 01/01/2024	N° do Documento 8768000	Espécie Doc. IPTU	Aceite N	Data Processamento 08/04/2024	Nosso Numero 52724637	
Uso do Banco	Carteira	Espécie Moeda R\$	Quantidade de Moeda	Valor Moeda x	(-) Valor do Documento 258,72	
Instruções (Instruções de Responsabilidade do Cedente) PAGAMENTO DE TRIBUTOS MUNICIPAIS					(-) Desconto / Abatimento 0,00	
					(-) Outras Deduções	
					(+ ) Mora / Multa 0,00	
					(+ ) Taxa Bancária 0,00	
RECEBER APÓS O VENCIMENTO. 4/8					(-) Valor Cobrado 258,72	
Sacado JOAO PEDOTE FILHO			CPF/CNPJ: ***.***.**-*****			

81750000002.8 58724215202.9 40610000000.8 05272463701.3



DADOS DO CONTRIBUINTE SUPRIMIDOS COM BASE NA LGPD

IPTU 2024 Vencimento 10/07/2024		
Agência / Código Cedente		
Espécie R\$	Carteira	Parcela 5/8
(-) Valor do Documento 258,72		
(-) Desconto / Abatimento 0,00		
(-) Outras Deduções		
(+ ) Mora / Multa 0,00		
(+ ) Taxa Bancária 0,00		
(-) Valor Cobrado 258,72		
Nosso Número 52724638		
Inscrição 8768000		
Contribuinte JOAO PEDOTE FILHO		
Cedente PREFEITURA MUNICIPAL DE SAO PEDRO DA ALDEIA		
Recibo do Sacado		

Inscrição: 8768000					Vencimento 10/07/2024	
Cedente PREFEITURA MUNICIPAL DE SAO PEDRO DA ALDEIA					CPF/CNPJ 28.909.604/0001-74	Agência / Código Cedente
Data do Documento 01/01/2024	N° do Documento 8768000	Espécie Doc. IPTU	Aceite N	Data Processamento 08/04/2024	Nosso Numero 52724638	
Uso do Banco	Carteira	Espécie Moeda R\$	Quantidade de Moeda	Valor Moeda x	(-) Valor do Documento 258,72	
Instruções (Instruções de Responsabilidade do Cedente) PAGAMENTO DE TRIBUTOS MUNICIPAIS					(-) Desconto / Abatimento 0,00	
					(-) Outras Deduções	
					(+ ) Mora / Multa 0,00	
					(+ ) Taxa Bancária 0,00	
RECEBER APÓS O VENCIMENTO. 5/8					(-) Valor Cobrado 258,72	
Sacado JOAO PEDOTE FILHO			CPF/CNPJ: ***.***.**-*****			

81720000002.1 58724215202.9 40710000000.6 05272463801.1



DADOS DO CONTRIBUINTE SUPRIMIDOS COM BASE NA LGPD

IPTU 2024 Vencimento 12/08/2024		
Agência / Código Cedente		
Espécie R\$	Carteira	Parcela 6/8
(-) Valor do Documento 258,72		
(-) Desconto / Abatimento 0,00		
(-) Outras Deduções		
(+ ) Mora / Multa 0,00		
(+ ) Taxa Bancária 0,00		
(-) Valor Cobrado 258,72		
Nosso Número 52724639		
Inscrição 8768000		
Contribuinte JOAO PEDOTE FILHO		
Cedente PREFEITURA MUNICIPAL DE SAO PEDRO DA ALDEIA		
Recibo do Sacado		

Inscrição: 8768000					Vencimento 12/08/2024	
Cedente PREFEITURA MUNICIPAL DE SAO PEDRO DA ALDEIA					CPF/CNPJ 28.909.604/0001-74	Agência / Código Cedente
Data do Documento 01/01/2024	N° do Documento 8768000	Espécie Doc. IPTU	Aceite N	Data Processamento 08/04/2024	Nosso Numero 52724639	
Uso do Banco	Carteira	Espécie Moeda R\$	Quantidade de Moeda	Valor Moeda x	(-) Valor do Documento 258,72	
Instruções (Instruções de Responsabilidade do Cedente) PAGAMENTO DE TRIBUTOS MUNICIPAIS					(-) Desconto / Abatimento 0,00	
					(-) Outras Deduções	
					(+ ) Mora / Multa 0,00	
					(+ ) Taxa Bancária 0,00	
RECEBER APÓS O VENCIMENTO. 6/8					(-) Valor Cobrado 258,72	
Sacado JOAO PEDOTE FILHO			CPF/CNPJ: ***.***.**-*****			

81770000002.6 58724215202.9 40812000000.0 05272463901.9



DADOS DO CONTRIBUINTE SUPRIMIDOS COM BASE NA LGPD

Vencimento

Vencimento





PRIMEIRA-SASSOR  
4945/24  
10  
CPS



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS

**CERTIDÃO DE CASAMENTO**  
INTEIRO TEOR

NOMES \_\_\_\_\_ CPF \_\_\_\_\_  
JOÃO PEDOTE FILHO  
MARIA LUIZA MACEDO DE ALMEIDA PEDOTE



Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônica  
EEPZ-38626 KWG  
Consulta a validade do selo em:  
[www4.tjrj.jus.br/portal-extrajudicial/consultaselo](http://www4.tjrj.jus.br/portal-extrajudicial/consultaselo)

Matrícula  
093146 01 55 1987 3 00063 226 0009726 97

Certifica que, revendo o livro BAux-00063 de registro de casamento, dele à folha 226, sob o número de ordem 9726, consta o registro de teor seguinte: Aos oito (08) dias do mês de outubro do ano de mil novecentos e oitenta e sete (1987), inscrevo o casamento de **JOÃO PEDOTE FILHO** com **MARIA LUIZA MACEDO DE ALMEIDA**. A noiva passou a usar o nome de **MARIA LUIZA MACEDO DE ALMEIDA PEDOTE** e o noivo não mudou seu nome. Ele, solteiro, Professor, natural do Rio de Janeiro - RJ, nascido em 02 de fevereiro de 1960. Nacionalidade: Brasileira. Residente na RUA CAMPINAS 120, filho de JOÃO PEDOTE e NILZA PEDOTE. Ela, solteira, Professora, natural do Rio de Janeiro - RJ, nascida em 31 de agosto de 1956. Nacionalidade: Brasileira. Residente na RUA ROSA E SILVA 138, filha de OTAVIO MORAES DE ALMEIDA e NAISA DE MACEDO DE ALMEIDA. ATO realizado sob o regime da Comunhão Parcial de Bens, aos vinte e seis (26) dias do mês de setembro do ano de mil novecentos e oitenta e sete (1987) às 10:00 horas, no(a) IGRAJA SANTA TERESINHA DO PAL. GUANABARA, perante o MONS. DR. EMÍLIO SILVA, e na presença das testemunhas JOÃO PEDOTE, casado, Dentista, residente na RUA PONTES CORREIA, Nº 38/302 e SERGIO PEDOTE, casado, Técnico Digital, com 25 anos de idade, residente na RUA PONTES COTRPEIA, Nº 38/302. Os nubentes exibiram os documentos exigidos pelo art. 180 do Código Civil Brasileiro. Os editais de proclamas foram publicados no <<Diário de Justiça>>, tendo o processo tomado o nº. Observações: Registro feito originalmente no livro BR-63 e renomeado para BAux-00063 conforme Provimento 88/2009 e Aviso 43/2010 da CGJ-RJ. Era o que se continha no referido registro, aqui bem e fielmente transcrito do próprio original, ao qual me reporto e dou fé.

Cartório do 2º Ofício de Justiça

LIVIA SILVA DE OLIVEIRA  
ESCREVENTE  
MAT 94/17051



**AUTENTICAÇÃO**  
Certifico e dou fé, que a cópia é reprodução fiel do documento que me foi apresentado como sendo original.  
Emolumentos: 7,75 Fctj; 1,55 Fundparj; 0,38 Funparj; 0,38 Funarpen; 0,31 Pmcmv; 0,15 Iss; 0,38 Selo; 2,57 Total: 13,49.  
SAO PEDRO DA ALDEIA/RJ, 11/03/2024.  
LIVIA SILVA DE OLIVEIRA. Em test. da verdade. Com. EEOX 03354 NOK Consulte [www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/](http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/)



Cristiane da Silva Bezerra  
ESCREVENTE  
Mat. 94/1732

8º Registro Civil de Pessoas Naturais da Comarca da Capital  
Daniel Nilson Ribeiro  
Rio de Janeiro - RJ  
Rua Dr. Pereira dos Santos, 25 - Tijuca - RJ  
(21) 2298-2022  
cartorio@8rcpn.com.br

O conteúdo da certidão é verdadeiro. Dou fé.  
Rio de Janeiro, 11 de dezembro de 2023

*Cristiane da Silva Bezerra*  
CRISTIANE DA SILVA BEZERRA

Emolumentos: Tab 18,3a=93,67 + Tab 18,8b=31,38 + ISS=6,20 + 20% TJ + 5% FUNDPERJ + 5% FUNPERJ + 4% FUNARPEN + Selo=2,48 - Total: R\$ 174,90

Arpen rj - AA 014404875 - P



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO  
NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS  
EUFRASIO GONÇALVES DE MELLO  
TITULAR

R. FRANCISCO COELHO PEREIRA, 119 - LOJAS A/C  
CENTRO - TEL.: (0246) 21-1331  
SÃO PEDRO DA ALDEIA - RJ

PROVA SACOM  
Pelo nº: 49.951/24  
Rubrica: 71

Livro nº 243

Folha nº 058

ATO N° 029

ESCRITURA DE COMPRA E VENDA, NA  
FORMA ABAIXO:

SAIBAM quantos esta pública escritura virem que, no Ano do Nascimento de Nosso Senhor Jesus Cristo de mil novecentos e noventa e sete, aos 19 (dezenove) dias do mês de junho do dito ano, nesta cidade de São Pedro da Aldeia, Estado do Rio de Janeiro, em meu Cartório, à Rua Francisco Coelho Pereira, n° 119, lojas A e C, perante mim, Eufrasio Gonçalves de Mello, matrícula n° 06/2280 no IPERJ, Tabelião do 1° Ofício, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado, como outorgantes vendedores WILSON PINTO DE ARAUJO FILHO e sua mulher WANETT LOPES DE ARAUJO, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, ele aposentado, ela do lar, portadores das carteiras de identidade n°s M-2.463.786 e M-2.414.942 ambas expedidas pela SSP-MG em 18.07.80 e 29.05.80, inscritos no CPF sob os n°s 129.875.657/04 e 807.239.776/15, respectivamente, residentes e domiciliados à Rua Antonio Cantarino Motta, n° 66, Centro, nesta cidade; e de outro lado, como outorgado comprador JOÃO PEDOTE FILHO, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com Maria Luiza Macedo de Almeida Pedote, professor, portador da carteira de identidade n° 04515634-6 expedida pelo IFP em 13.09.77, inscrito no CPF sob o n° 727.450.537/87, residente à Rua Arnaldo Santos, n° 101, casa 99, Centro, nesta cidade; os presentes reconhecidos como os próprios por mim Tabelião, face à apresentação dos respectivos documentos de identidade, do que dou fé. E, pelos outorgantes vendedores me foi dito que a justo título são senhores e legítimos possuidores de um imóvel constituído por uma casa residencial e seu respectivo terreno, designado por parte do lote n° 07 (sete), do desmembramento situado na Estrada do Mossoró, perímetro urbano do 1° distrito desta cidade de São Pedro da Aldeia, RJ, cadastrado na P.M.S.P.Aldeia sob o n° 8768-4, com as seguintes dimensões e confrontações: terreno medindo 12,50m (doze metros e cinquenta centímetros) de frente que faz para uma rua existente; nos fundos e na mesma extensão de 12,50m (doze metros e cinquenta centímetros) confrontando com terrenos de Francisco dos Santos Silva ou sucessores; confronta de um lado com o remanescente do lote pertencente a Arceniro Vieira Sumar ou sucessores, e pelo outro lado com terrenos de Francisco dos Santos Silva ou sucessores, confrontando do lado direito numa extensão de 23,40m (vinte e três metros e quarenta centímetros), e pelo lado esquerdo numa extensão de 25,00m (vinte e cinco metros); e a casa residencial composta de sala, varanda, dois quartos, cozinha, banheiro social, área de serviço e garagem, deixando de apresentar a CND do INSS por não se tratar mais de primeira operação imobiliária; que o referido imóvel foi adquirido pelo preço de CR\$30.000.000,00, moeda vigente à época, por compra feita a João Ferreira Ademir e sua mulher, conforme escritura de compra e venda lavrada neste

Handwritten signature: Wanett Lopes de Araujo  
Handwritten signature: João Ferreira Ademir

Ofício  
de M  
Reg  
Distri  
O  
18/31  
Santo  
84/0  
Tel 2  
dele -



**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**  
**NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**EUFRASIO GONÇALVES DE MELLO**  
TITULAR  
R. FRANCISCO COELHO PEREIRA, 119 - LOJAS A/C  
CENTRO - TEL.: (0246) 21-1331  
SÃO PEDRO DA ALDEIA - RJ

PRELIMINAR  
Processo nº: 4945/24  
12  
Rubrica: 418

- Livro nº 243

Folha nº 059

R\$1,61 (tabela II, nº 11) para o processamento de dados, R\$3,30 para os fins de que trata a Portaria nº 15.080/85 da Corregedoria-Geral da Justiça deste Estado, nº II, item "a", e R\$48,36 para os fins de que trata o artigo nº 19 da Lei 713/83, que serão depositadas à agência BANERJ desta cidade. Certifico que as partes por estarem de acordo dispensaram a presença e a assinatura de testemunhas no presente ato, de acordo com o artigo 386 do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Eu, Izinete Rangel Leite, Substituta no impedimento ocasional do Titular, matrícula nº 94/0037, fiz datilografar, li e encerro presente ato, colhendo as assinaturas.---

Izinete Rangel Leite  
IZINETE RANGEL LEITE - Substituta

Wilson Pinto de Araujo Filho  
WILSON PINTO DE ARAUJO FILHO - Vendedor

Wanett Lopes de Araujo  
WANETT LOPES DE ARAUJO - Vendedora

João Pedro de F. R.  
JOAO PEDOTE FILHO - Comprador

Certifico que as custas em anexo foram recolhidas em 19.06.91 na agência BANERJ com autenticação mecânica nº 188  
O Tab. JP

Certifico que o acréscimo de 20% foi recolhido em 19.06.91 na agência BANERJ com autenticação nº 183  
O Tab. JP

70  
70  
S.P.  
L.O.



# REGISTRO DE IMÓVEIS — 1.º DISTRITO

SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

## REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo § único do art. 173 da Lei 6015)

99, Centro, nesta cidade, o imóvel acima matriculado pelo valor de R\$35.000,00, que confessaram receber no ato, dele outorgado, através do cheque nº 000165 do mesmo valor, emitido pelo outorgado comprador em favor do outorgante vendedor contra o Bradesco S/A, agência desta cidade, do qual deram ao mesmo comprador plena, raza, geral e irrevogável quitação, cadastrado na P.M.S.P.Aldeia sob o nº 8768-4. Sem nenhuma condição. O Oficial:

*J. J. J. J.*

**CERTIDÃO:** certifico que nada consta com referência a ônus reais relativos a hipotecas, penhora, tutela, curatela, arresto, sequestro, interdição, usufruto ou ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre o imóvel matriculado sob o nº 16.677, de propriedade de JOÃO PEDOTE FILHO, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com Maria Luiza Macedo de Almeida Pedote.- O referido é verdade e dou fé.- São Pedro da Aldeia, 12 de maio de 2011. Conferida e expedida por: *J. J. J. J.* O Registrador:

Portaria 2/2000 - Tabelas 01 e 05 (nºs 01, 02, 04, 9 e 4º)  
SUB TOTAL R\$40,27  
20% (Lei 3.217/99) R\$ 8,05  
5% (Lei 4.664/2005) R\$ 2,01  
5% (Lei 111/2006) R\$ 2,01  
TOTAL R\$52,34

### CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

Eufásio Gonçalves de Mello  
Tabelião e Oficial do Registro  
de Imóveis - Mat. 06/2280  
Substitutos  
Lizete B. Leite - Mat. 94/0032  
Valter M. Santos - Mat. 94/0927  
Leila M. L. Fontes - Mat. 94/0928  
Av. Francisco Coelho Pereira, 119 Loja C  
Tel. (21) 021-1331  
São Pedro da Aldeia - RJ



UTH31891



PRIMEIRA Sessão

4245/24

14

Rebrico:

BANCA

214

reconhecimento

14-01-11 317

201 - BANCA

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

14

MATRÍCULA N.º 16677

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO  
SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

REGISTRO SACSP  
49.45124  
15  
15

REGISTRO GERAL  
(De acordo com o facultado pelo § único do art. 173 da Lei 6015)

MATRÍCULA N.º 16.677

Data 09 / 09 / 1994

IMÓVEL: designado por parte do lote nº 07 (sete), do desmembramento situado na Estrada do Mossoró, perímetro urbano do 1º distrito desta cidade de São Pedro da Aldeia, RJ, com as seguintes dimensões e confrontações: medindo 12,50m (doze metros e cinquenta centímetros) de frente que faz para uma rua existente; fundos e na mesma extensão de 12,50m (doze metros e cinquenta centímetros), com terrenos de Francisco dos Santos Silva ou sucessores; de um lado confronta com o remanescente do lote pertencente a Arceniro Vieira Sumar ou sucessores, e pelo outro lado com terrenos de Francisco dos Santos Silva ou sucessores, confrontando do lado direito numa extensão de 23,40m (vinte e três metros e quarenta centímetros), e pelo lado esquerdo numa extensão de 25,00m (vinte e cinco metros), com uma casa residencial composta de sala, varanda, dois quartos, cozinha, banheiro social, área de serviço e garagem, tendo apresentado no ato da averbação o CQ do INPS, código do emitente 17-028, série A, nº 935780, matrícula 17-052-01.033/66, expedido em 02/12/77, pela agência de Cabo Frio, RJ. PROPRIETÁRIO: JOÃO FERREIRA ADEMIR, brasileiro, casado, militar, residente nesta cidade. REGISTRO ANTERIOR: L. 3-H, fl. 138, sob o nº 1853 de ordem. O Oficial: *J. J. de S. Almeida*

com o nº 372.  
O nº 166.  
Custas R\$ 156,84 recolhidas  
B. S. P. Aldeia - RJ

R-1-16677. (COMPRA E VENDA). Data: 09 de setembro de 1994. De acordo com a escritura de compra e venda protocolada sob o nº 597, L. 1-B, fl. 183, em 18/08/94, lavrada neste Cartório no L. 234, fl. 040/041, em 13/06/1994, JOÃO FERREIRA ADEMIR e sua mulher MARIA DERCY DE OLIVEIRA FERREIRA, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, ele militar, ela do lar, portadores das carteiras de identidade nºs 116.412 e 184.809 ambas expedidas pelo Ministério da Marinha em 16/12/93, respectivamente, inscritos no CPF sob o nº 062.506.887/49, residentes na Estrada do Mossoró, s/nº, Centro, nesta cidade, venderam a WILSON PINTO DE ARAUJO FILHO, brasileiro, casado sob o regime da comunhão de bens com Wanett Lopes de Araujo, aposentado, portador da carteira de identidade nº M-2.463.786 expedida pela SSP-MG em 18/07/80, inscrito no CPF sob o nº 129.875.657/04, residente à Rua Congonhas, nº 35, Ipatinga, MG, o imóvel acima matriculado pelo valor de valor de CR\$30.000.000,00, moeda vigente à época, cadastrado na P.M.S.P. Aldeia sob o nº 8768-4. Sem nenhuma condição. O Oficial: *J. J. de S. Almeida*

R-2-16677. (COMPRA E VENDA). Data: 11 de julho de 1997. De acordo com a escritura de compra e venda protocolada sob o nº 32.775, L. 1-B, fl. 210, em 24/06/97, lavrada neste Cartório no L. 243, fls. 058/059vº, em 19/06/1997, WILSON PINTO DE ARAUJO FILHO e sua mulher WANETT LOPES DE ARAUJO, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, ele aposentado, ela do lar, portadores das carteiras de identidade nºs M-2.463.786 e M-2.414.942 ambas expedidas pela SSP-MG em 18/07/80 e 29/05/80, inscritos no CPF sob os nºs 129.875.657/04 e 807.239.776/15, respectivamente, residentes e domiciliados à Rua Antonio Cantarino Motta, nº 66, Centro, nesta cidade, venderam a JOÃO PEDOTE FILHO, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com Maria Luiza Macedo de Almeida Pedote, professor, portador da carteira de identidade nº 04515634-6 expedida pelo IFP em 13/09/77, inscrito no CPF sob o nº 727.450.537/87, residente à Rua Arnaldo Santos, nº 101, casa

-Continua no verso-

PROLAGOS  
 4945/24  
 16  
 JS



NOTA FISCAL CONTRA DE FORNECIMENTO DE AGUA SEME A REGIME ESPECIAL PROCESSO Nº 7 - 04/278448/12

**PROLAGOS** Demonstrativo de Nota Fiscal paga **477755**

Realizado em 14/03/2024 (Período de Faturamento)

**JOAO PEDOTE FILHO**  
 RUA ANTONIO CANTARINO N.º 12 - CENTRO - SAO PEDRO DA ALDEIA - RJ - Cep: 25940-000

23338-2 24/03/2024  
 Mar/2024 07/03/2024 T

RUA ANTONIO CANTARINO N.º 12 - CENTRO - SAO PEDRO DA ALDEIA - RJ - Cep: 25940-000

780016 77745063707 Y22G119953 23/06/2022 05/04/2024 2 0 0 0

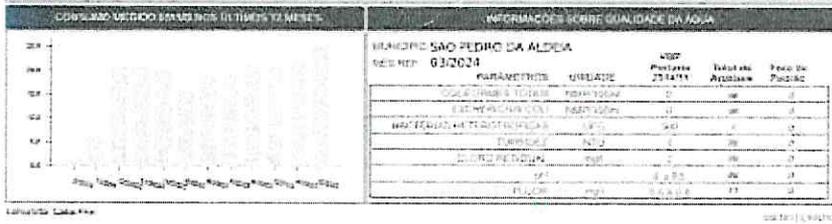
LITOWA				CONDOMIO			
CONSUMO	DATA	REPERTE	DATA	CONSUMO	DATA	REPERTE	DATA
359	31/3	07/03/2024	08/03/2024	09/03/2024			

INFORMACOES SOBRE CONTAS				ESPECIFICACAO DO FATURAMENTO			
CONSUMO	DATA	REPERTE	DATA	CONSUMO	DATA	REPERTE	DATA
359	31/3	07/03/2024	08/03/2024	09/03/2024			

IMPOSTOS E TAXAS				TOTAL DO	
CONSUMO	DATA	REPERTE	DATA	CONSUMO	DATA
359	31/3	07/03/2024	08/03/2024	09/03/2024	24/03/2024

Este documento representa o valor devido pelo consumidor em função do consumo de água e esgoto registrado no sistema de medição. A Protagos verifica a exatidão do pagamento de acordo com o sistema de medição e a partir daí emite a fatura. A Protagos não se responsabiliza por erros de medição ou por falhas de comunicação. A Protagos não se responsabiliza por danos materiais ou morais decorrentes do uso indevido da água ou esgoto. A Protagos não se responsabiliza por danos decorrentes de acidentes decorrentes do uso indevido da água ou esgoto.

RECEBA A SUA FATURA POR E-MAIL E ACESSSE A SUA CONTA PELO CELULAR OU COMPUTADOR, DE ONDE ESTIVER, A QUALQUER HORA DO DIA E MAIS FACIL PARA VOCÊ E SAUDAVEL PARA O MEU AMBIENTE.

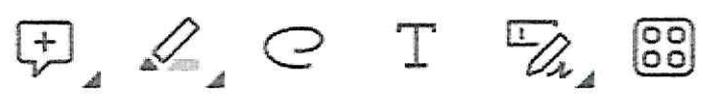


**PROLAGOS** Demonstrativo de Nota Fiscal paga **477755**

Realizado em 14/03/2024 (Período de Faturamento)

23338-2 Mar/2024 07/03/2024 T

Fatura Quitada



PROCURADOR  
Proc. nº: 4945124  
Fl. nº: 19  
Rubrica: JB

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO - S. P. Aldeia  
TRASLADO  
Esta cópia integra o traslado da ~~ESCRITURA~~ *ajurada*  
no Lº 243, de fls. 058 a 059 *120*  
correspondente à folha 059 *12*  
S. P. Aldeia 19/06/1997  
EUFRÁSIO GONÇALVES DE MELLO

Cartório do 1º Ofício  
Eufrásio Gonçalves de Mello  
Tabela de Tarifas do Reg. do Dist. de Imo. 280  
L. 08/31  
S. P. Aldeia  
Tel. 8410  
51 - Tel. 2  
Aldeia

Cartório no L. 234, fls. 40/41, em 13.06.94, devidamente registrada neste mesmo Cartório no L. 02 de Registro Geral sob o nº R.1-16677, em 09.09.94; que possuindo o imóvel acima descrito, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, estão justos e contratados para vendê-lo ao outorgado comprador JOÃO PEDOTE FILHO, por bem desta escritura e na melhor forma de direito, como efetivamente vendido tem, pelo preço certo e previamente convencionado de R\$35.000,00 (trinta e cinco mil reais), que confessam receber neste ato, dele outorgado, através do cheque nº 000165 do mesmo valor, emitido pelo outorgado comprador em favor do outorgante vendedor contra o BRADESCO S/A, agência desta cidade, do qual dão ao mesmo comprador plena, raza, geral e irrevogável quitação de pagos e satisfeitos para nunca mais o repetir, e, desde já, transferem-lhe toda a posse, jus, domínio, direito e ação que exerciam sobre o bem ora vendido, para que dele o mesmo comprador use, goze e disponha livremente como seu que fica sendo, obrigando-se os vendedores por si e seus sucessores a fazerem esta venda sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito quando chamados à autoria. Que pelos vendedores me foi dito que não são nem nunca foram contribuintes da Previdência Social na qualidade de empregadores como pessoas físicas. Pelo outorgado comprador me foi dito que aceitava a presente venda e esta escritura em todos os seus expressos termos, apresentando-me o talão do imposto de transmissão inter-vivos pago pelo DAM controle nº 0367/97, em 17.06.97, no valor de R\$889,91, com autenticação mecânica nº 056666, à agência do BRADESCO desta cidade, valor da apuração fiscal R\$44.495,13. Foram-me apresentadas pelas partes e pelas mesmas examinadas, as seguintes certidões negativas, em nome dos outorgantes vendedores: a) do distribuidor desta cidade, referente a Ações Cíveis Contenciosas, Curatela, Executivos Fiscais das Fazendas Federal, Estadual, Municipal e Autarquias; b) do Cartório do Registro Civil do 1º distrito desta cidade, referente a Interdições e Tutelas; c) deste Cartório do 1º Ofício, referente a ônus reais; d) da P.M.S.P.Aldeia, referente a quitação de impostos até o exercício de 1997, que ficam arquivadas em Cartório. Que os outorgantes vendedores se obrigam a entregar o imóvel objeto da presente escritura, inteiramente desocupado de coisas e objetos e em condições de habitação, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a se contar desta data, ficando acordado, desde já, entre as partes, que a multa por dia de atraso na entrega do referido imóvel será de 100 (cem) UFIR. Assim o disseram e dou fé. A pedido das partes lavrei esta escritura, hoje a mim distribuída, a qual feita e lhes sen presente escritura será distribuída no prazo legal. Certificação que será enviada ao órgão da S.R.F., e que as custas devidas no presente ato importam em R\$295,07, sendo R\$241,80 (tabela VIII, nº 1, item I) para a escritura.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ALDEIA  
Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos

GOVERNO MUNICIPAL  
**São Pedro da Aldeia**  
QUALIDADE DE VIDA PARA TODOS

PRÓTOCO SASSO/R  
Proc nº: 4945/24  
Fls.: 18  
Rubrica: [assinatura]

São Pedro da Aldeia, 15 de abril de 2024

À

Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo

Assunto: Laudo de Avaliação do Imóvel

Cumprimentando-o, vimos por meio deste solicitar o Laudo de Avaliação do imóvel para CEAM – Centro Especializado de Atendimento à Mulher situado à Rua Antônio Cantarino Motta, nº72, Bairro Centro, neste município

Considerando a necessidade de implantação de uma unidade em nossa cidade.

Remetemos o presente processo para submissão à Comissão de Avaliação de Imóveis, o parecer avaliativo do imóvel em questão.

Sem mais, despedimo-nos, aproveitando a oportunidade para reiterar votos de estima e consideração, desde já agradecendo a atenção ao solicitado.

Atenciosamente,

**Aline Manhães Rosa**  
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL  
E DIREITOS HUMANOS

*Aline Manhães Rosa*  
Secretária de Assistência Social  
e Direitos Humanos/PMSEA  
Insc. 44.031/19-01/2014-031

---

**DESPACHO**

---

**A**

**Secretaria de Assistência Social e Direitos Humanos**

Segue o Laudo de Avaliação do imóvel em cumprimento aos requisitos apresentados no **Processo Administrativo nº 4945/2024**.

São Pedro da Aldeia, 17 de abril em 2024.

  
\_\_\_\_\_  
**Fernando Lukschal Frauches**  
**Secretário de Obras e Desenvolvimento Urbano**

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

**OBJETO: IMÓVEL RESIDENCIAL**

**END.: RUA ANTONIO CANTARINO MOTTA, 72, CENTRO – SÃO PEDRO DA ALDEIA/RJ.**

## APRESENTAÇÃO / OBJETIVO / IMAGENS DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO

Visa o presente laudo, avaliar um imóvel dentro dos parâmetros do Mercado Imobiliário e determinar o valor de mercado para a locação, para atender a operação do equipamento “CEAM – Centro Especializado de Atendimento a Mulher”. O contrato de locação, Objeto do Processo Administrativo nº 4945/2024, é de competência da Secretaria de Assistência Social e Direitos Humanos de São Pedro da Aldeia.

São Pedro da Aldeia é um município localizado na Região dos Lagos, Estado do Rio de Janeiro, com população estimada em 107.556 habitantes, conforme estimativa atualizada do IBGE.

O município exerce importante influência no cenário econômico regional, tendo como principais atividades econômicas o comércio, turismo e indústria, possuindo ainda atividade agropecuária. Além dessas atividades, o Município vem se consolidando como importante polo logístico, abrigando diversas empresas atuantes neste segmento. Essa vocação é longeva, já que o município abriga a Base Aeronaval, única de seu tipo no país, sede da Força Aeronaval da Marinha do Brasil, exercendo importantíssimo papel na defesa nacional.

A natureza exuberante da região apresenta grande potencial econômico. A Laguna de Araruama, maior ecossistema lagunar hipersalino em estado permanente do mundo, bem em suas praias lagunares e a Serra de Sapeatiba, esta última integrante ao Parque Estadual Costa do Sol, fomentam o potencial turístico e imobiliário.

A Metodologia avaliará o imóvel nos parâmetros do mercado imobiliário, em conformidade com a NBR 14653 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e suas atualizações, bem como o parecer contido no voto exarado no Processo TCE-RJ nº 228.119-2/18.

## IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando é apresentado, conforme apresentado nos autos, como sendo de propriedade dos Srs. João Pedote Filho e sua esposa Maria Luiza Macedo de Almeida Pedote.

A proposta de **locação**, conforme apresentada à Prefeitura do Município, propõe o valor de **R\$ 5.000 (Cinco mil reais) mensais**.

O imóvel Objeto da avaliação possui **área total de 302,50 m<sup>2</sup>**, tendo **2 (dois) pavimentos**, compostos por: área frontal, laterais e de fundos descobertas, sendo acessíveis por acesso frontal através de portão social e portão de garagem, varanda em "L" coberta, área de garagem descoberta, área de serviço coberta de fundos, piscina e área gourmet coberta com banheiro e um cômodo assemelhado a um depósito/despensa. O **primeiro pavimento** possui sala com 3 (três) ambientes, quarto, banheiro social, pequeno átrio, e cozinha. O **segundo pavimento** é acessível por escada de alvenaria, pequeno corredor que dá acesso a 4 (quatro) quartos, sendo 1 (um) suíte e possui ainda, banheiro social e varanda coberta acessível por um dos quartos e pela suíte.

Quanto ao estado de conservação, apresenta boas condições de conservação, sem apresentar quaisquer sinais de insalubridade. Possui instalações elétricas, hidráulicas e esgotamento sanitário, revestimentos cerâmicos, em porcelanato (sala), cimentício e em pedra, pintura acrílica e esquadrias de madeira e metálica.

Suas características extrínsecas são as seguintes: estrutura urbanística com via pública pavimentada, acessível por transporte público e próprio, iluminação pública, rede elétrica acessível e rede de distribuição de água.

### FOTOS DO IMÓVEL



[assinatura]

[assinatura]

Fachada:

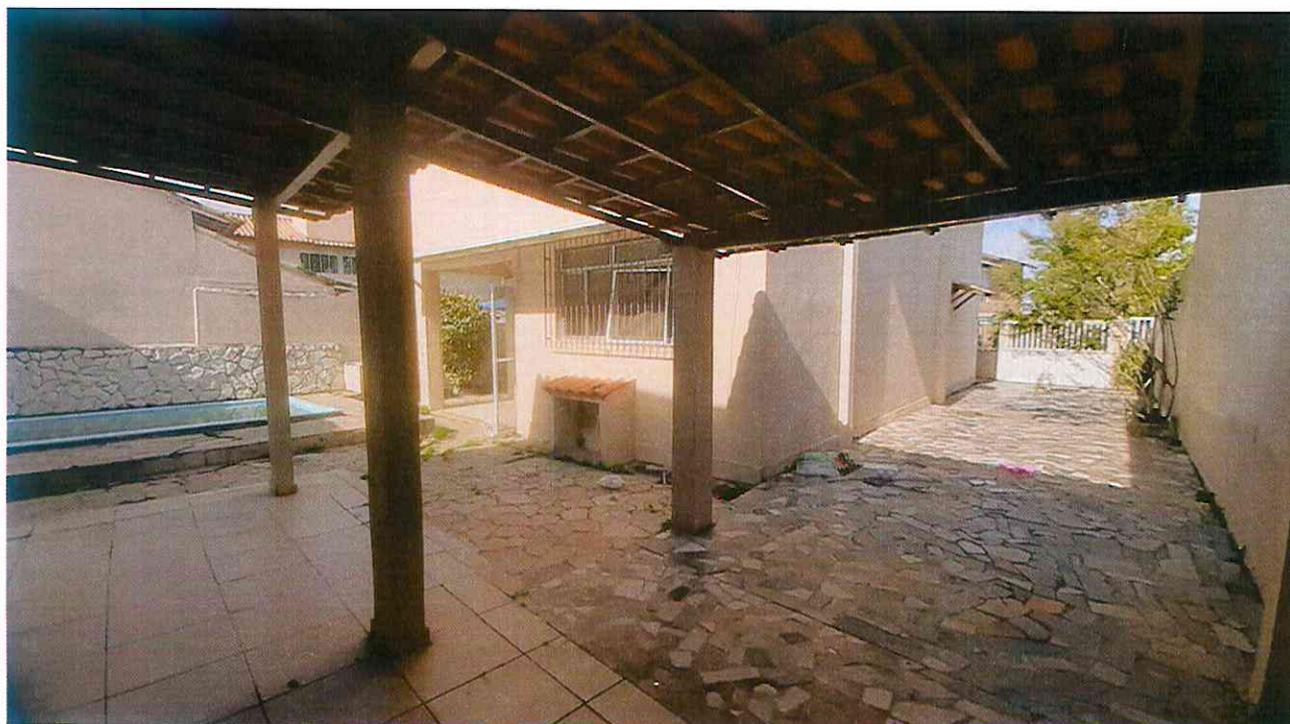


Área Externa da Edificação:



[assinatura]

[assinatura]



[assinatura]

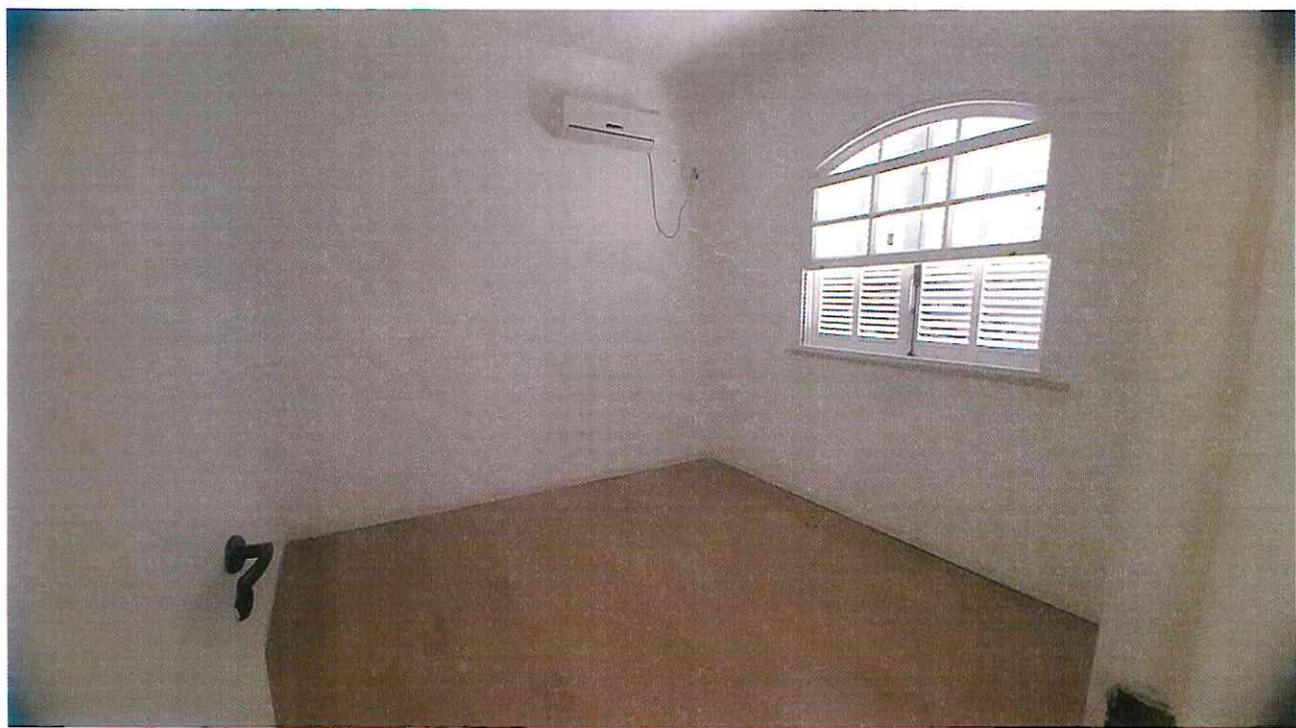
[assinatura]



[assinatura]

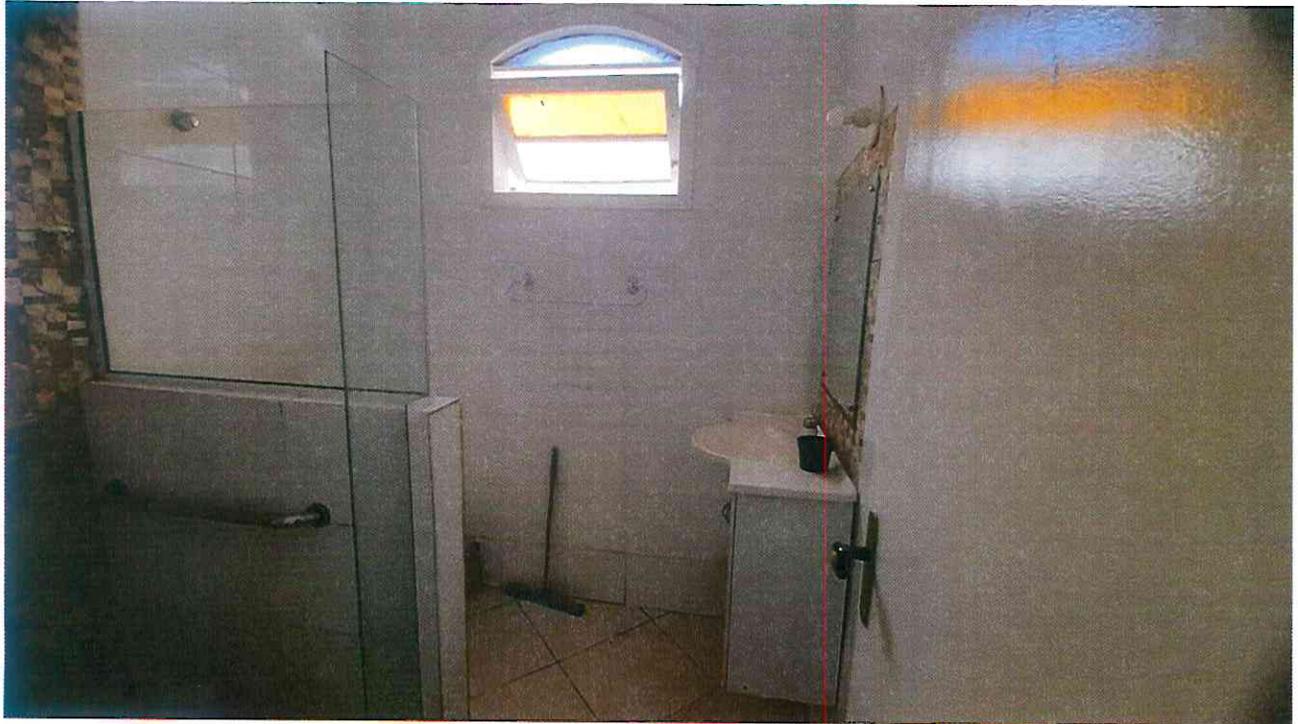
[assinatura]

1º Pavimento:



[assinatura]

[assinatura]



[assinatura]

[assinatura]



Acesso ao 2º Pavimento:



[assinatura]

[assinatura]

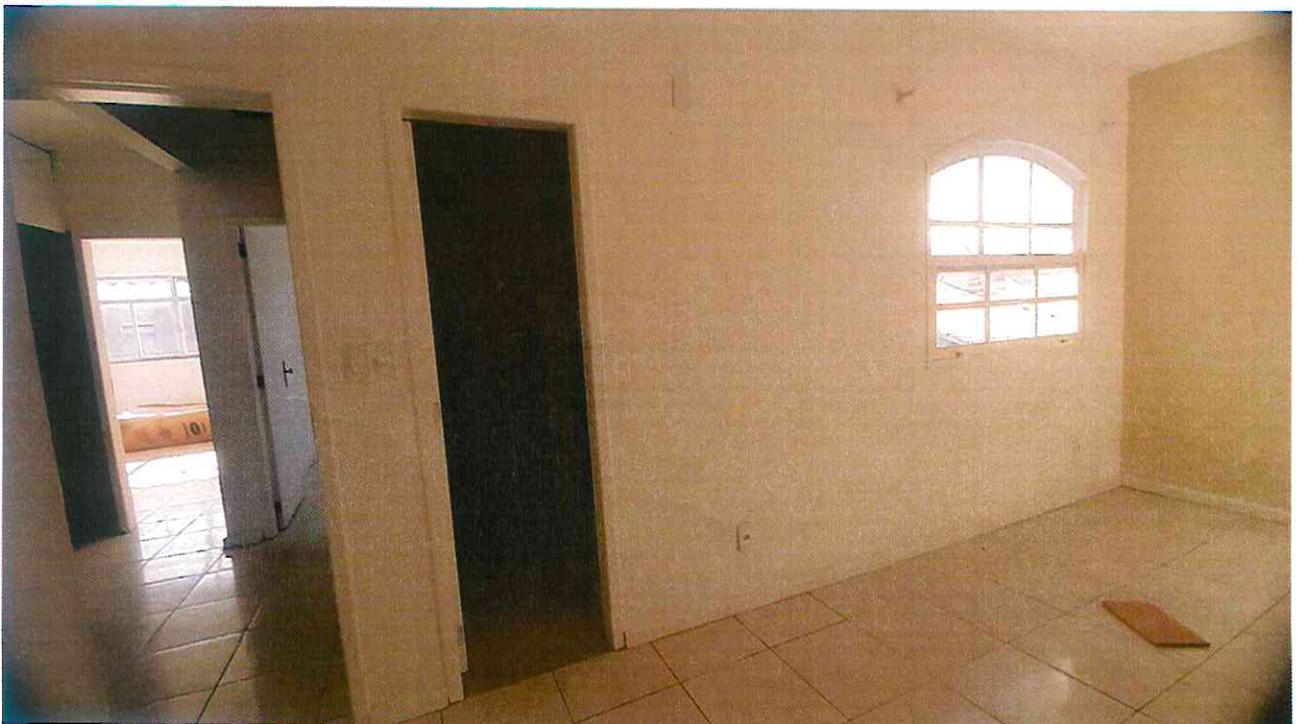
2º Pavimento:



[assinatura]

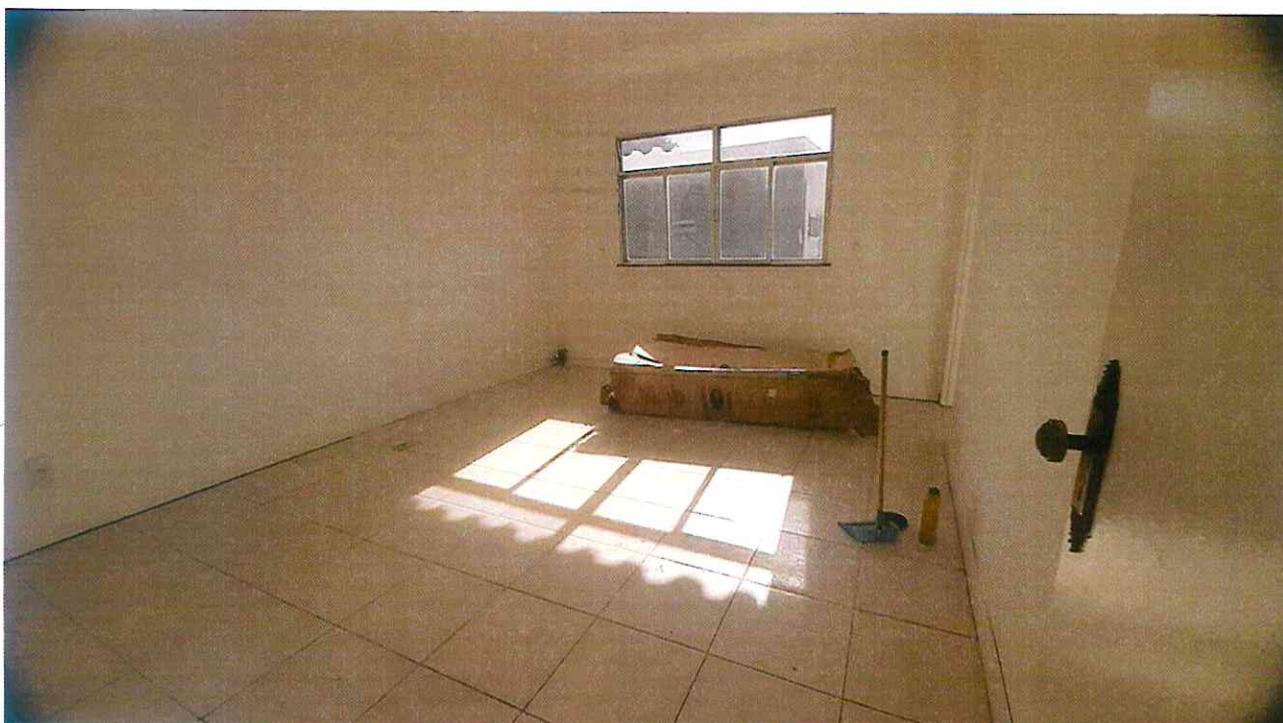
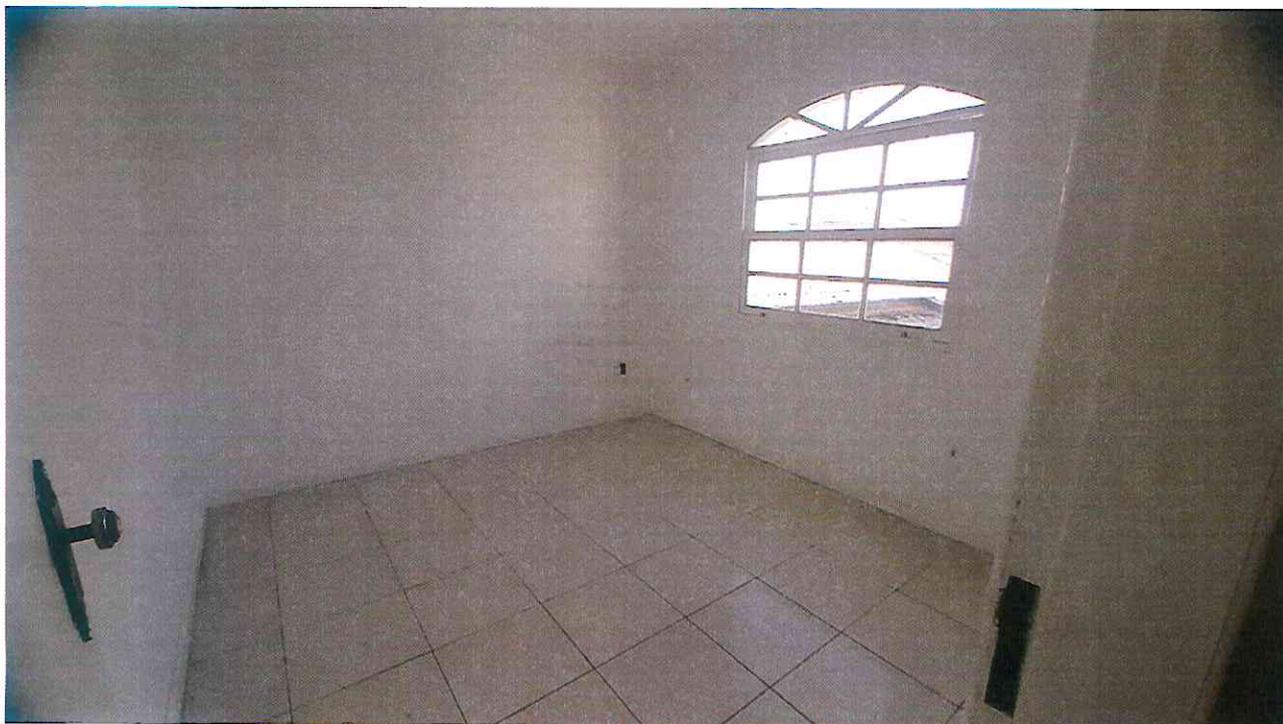
[assinatura]

Suíte:



[assinatura]

[assinatura]



[assinatura]

[assinatura]



[assinatura]

[assinatura]

## METODOLOGIA

A Metodologia utilizada na elaboração do presente Laudo de Avaliação foi o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, busca determinar o **valor de locação** do imóvel avaliando fazendo a comparação com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas que estão sendo oferecidos pelos portais de anúncios, imobiliárias locais ou pelos seus proprietários, possibilitando a valoração do imóvel, levando-se em consideração as flutuações do mercado imobiliário.

## PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado realizada no mês de **abril de 2024** permitiu a obtenção de **amostras de imóveis** localizados no mesmo bairro e bairros de próximos.

## QUADRO DE AMOSTRAS - CORREÇÃO DE VALORES

Nº	Bairro	Fonte da Pesquisa	Valor	m <sup>2</sup>	% Área da Amostra/Área Imóvel Avaliando	Fator de Correção*	Valor Corrigido (TCE/RJ)
1	Centro	Site Ph Imóveis	R\$1.790,00	180,00	59,50%	0,07	R\$1.923,14
2	Centro	Site Ph Imóveis	R\$3.200,00	150,00	49,59%	0,06	R\$3.398,35
3	Centro	Portal Zap	R\$5.000,00	450,00	148,76%	0,19	R\$5.929,75
4	Centro	Portal Zap	R\$3.500,00	70,00	23,14%	0,06	R\$3.702,48
5	Centro	Portal Zap	R\$2.000,00	87,00	28,76%	0,07	R\$2.143,80
6	Centro	Portal Zap	R\$1.750,00	103,00	34,05%	0,04	R\$1.824,48
7	Centro	Portal Zap	R\$3.400,00	174,00	57,52%	0,07	R\$3.644,46
8	Centro	Portal Zap	R\$2.500,00	90,00	29,75%	0,07	R\$2.685,95




9	Centro	Portal Zap	R\$2.500,00	380,00	125,62%	0,16	R\$2.892,56
10	Centro	Portal Imovelweb	R\$5.000,00	212,00	70,08%	0,09	R\$5.438,02
11	Nova São Pedro	Site Casa Mineira	R\$4.000,00	126,00	41,65%	0,05	R\$4.208,26
12	Nova São Pedro	Portal OLX	R\$3.300,00	180,00	59,50%	0,07	R\$3.545,45
13	Centro	Portal OLX	R\$11.000,00	415,00	137,19%	0,17	R\$12.886,36
14	Centro	Site Casa Mineira	R\$1.400,00	108,00	35,70%	0,04	R\$1.462,48
15	Centro	Mercadolivre	R\$5.000,00	350,00	115,70%	0,14	R\$5.723,14
16	Centro	Portal OLX	R\$2.000,00	70,00	23,14%	0,06	R\$2.115,70

**Valor Total Corrigido das Amostras (De Acordo com Parâmetros do TCE/RJ):**

**R\$63.524,40**

## EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

### 1) FATOR ÁREA

É um Fator de correção para distorções nos valores mercadológicos e está em conformidade com o voto exarado no Processo TCE-RJ nº 228.119-2/18.

**(Fa)** = Fator Área

**N** = Quando a diferença entre as áreas for inferior a 30% = 0,25; ou  
 Quando a diferença entre as áreas for superior a 30% = 0,125

Sendo Assim, temos:

**Fa = (Área da Amostra/Área do Imóvel Avaliando) . N**




## 2) PLANILHA CORRIGIDA DOS VALORES DE MERCADO/M<sup>2</sup>

Nº	Bairro	Fonte da Pesquisa	Valor Corrigido (TCE/RJ)	m <sup>2</sup>	Valor/M <sup>2</sup>
1	Centro	Site Ph Imóveis	R\$1.923,14	180	R\$10,68
2	Centro	Site Ph Imóveis	R\$3.398,35	150	R\$22,66
3	Centro	Portal Zap	R\$5.929,75	450	R\$13,18
4	Centro	Portal Zap	R\$3.702,48	70	R\$52,89
5	Centro	Portal Zap	R\$2.143,80	87	R\$24,64
6	Centro	Portal Zap	R\$1.824,48	103	R\$17,71
7	Centro	Portal Zap	R\$3.644,46	174	R\$20,95
8	Centro	Portal Zap	R\$2.685,95	90	R\$29,84
9	Centro	Portal Zap	R\$2.892,56	380	R\$7,61
10	Centro	Portal Imovelweb	R\$5.438,02	212	R\$25,65
11	Nova São Pedro	Site Casa Mineira	R\$4.208,26	126	R\$33,40
12	Nova São Pedro	Portal OLX	R\$3.545,45	180	R\$19,70
13	Centro	Portal OLX	R\$12.886,36	415	R\$31,05
14	Centro	Site Casa Mineira	R\$1.462,48	108	R\$13,54
15	Centro	Mercadolivre	R\$5.723,14	350	R\$16,35
16	Centro	Portal OLX	R\$2.115,70	70	R\$30,22

**Total: R\$ 370,08**




### 3) MÉDIA ARITMÉTICA DOS VALORES CORRIGIDOS, CONSIDERADO O VALOR/M<sup>2</sup>

$$\frac{\text{Soma do valor do m}^2 \text{ das Amostras}}{\text{N}^\circ \text{ de amostras}} = \frac{\text{R\$ } 370,08}{16} = \text{R\$ } 23,13/\text{m}^2$$

$$\text{Área total do Imóvel x Valor Médio do m}^2 = 302,50 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 23,13 = \text{R\$ } 6.996,85$$

### 4) MÉDIA HOMOGENEIZADA DOS VALORES CORRIGIDOS, CONSIDERANDO O VALOR/M<sup>2</sup>

Na média homogeneizada excluem-se as Amostras com maior e menor valor, corrigindo assim possíveis distorções concernentes à localidade, preço e demais fatores influentes:

Sendo assim, temos:

$$\frac{\text{Soma do valor do m}^2 \text{ 14 Amostras}}{14 \text{ amostras}} = \frac{\text{R\$ } 309,58}{14} = \text{R\$ } 22,11/\text{m}^2$$

$$\text{Área total do Imóvel x Valor Médio do m}^2 = 302,50 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 22,11 = \text{R\$ } 6.689,07$$

**Obs.:** Excluídas as Amostras 09 (Amostras de menor valor) e 04 (Amostra de maior valor).

### 5) MÉDIA PONDERADA DOS VALORES CORRIGIDOS, CONSIDERANDO O VALOR/M<sup>2</sup>

Na média Ponderada atribui-se a Média Aritmética uma variação de + 20% e -20% e excluem-se as Amostras que apresentam valores abaixo e acima desta variação:

$$\text{Valor/m}^2 \text{ Média Aritmética} - 20\% = \text{R\$ } 23,13 - 20\% = \text{R\$ } 18,50$$

$$\text{Valor/m}^2 \text{ Média Aritmética} + 20\% = \text{R\$ } 23,13 + 20\% = \text{R\$ } 27,76$$

**Obs.:** Foram excluídas as amostras 01, 03, 04, 06,08, 09, 11 13, 14, 15 e 16.

Sendo assim, temos:

$$\frac{\text{Soma do valor do m}^2 \text{ 5 Amostras}}{5 \text{ amostras}} = \frac{\text{R\$ } 113,59}{5} = \text{R\$ } 22,72/\text{m}^2$$

$$\text{Área Total do Imóvel x Valor Médio do m}^2 = 302,50 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 22,72 = \text{R\$ } 6.872,80$$



### CONCLUSÃO

O valor médio estimado do imóvel (1% de arredondamento) = R\$ 6.941,53

Limite Inferior: R\$ 6.247,38 (variação até o máximo inferior de 10%)

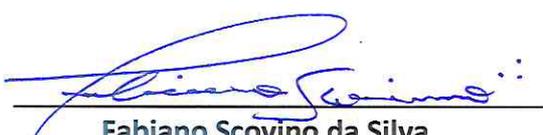
Limite Superior: R\$ 7.635,68 (variação até o máximo superior de 10%)

**VALOR ARREDONDADO ARBITRADO: R\$ R\$ 6.400,00**

Tendo mais nada a acrescentar, declara-se encerrado o presente Laudo de avaliação.

São Pedro da Aldeia/RJ, 17 de abril em 2024.

  
Fernando Lukschal Frauches  
Mat. nº 37875

  
Fabiano Scovino da Silva  
Mat. nº 38049

  
Leonardo José da Silva Antunes  
Mat. nº 38315



222627-6300 📞 2298824-6300  
www.philipephimoveis.com.br

Proc.	4945/24
Fls.	37
Rubrica	⊗

(22) 98824-6300 | (22) 2627-6300

PH Imóveis  
Av. São Pedro, 30 - Centro

### Casa Térrea - 3 Quartos (1 Suíte) - Porto da Aldeia

Locação: R\$ 1.100,00

3 dormitórios, 1 suíte  
Código: 2219



Quartos	3
Suítes	1
Banheiros	2
Vagas	1
Área útil	98,44m <sup>2</sup>
Área construída	98,44m <sup>2</sup>
Área total	98,44 m <sup>2</sup>
Distância da praia	3 minutos
Distância do centro	6 minutos
Locação	R\$ 1.100,00

Trata-se de um bom imóvel com entrada independente e boa localização, contendo:

Ampla sala, 3 quartos (sendo 1 suíte), banheiro social, cozinha, área de serviço e garagem.

Além de ventiladores de teto na sala e quartos e armários na cozinha.

Obs: A garagem é compartilhada.  
IPTU 2022 isento.

Situado a 5 minutos do Centro, próxima a pista, em rua asfaltada, com vasto comércio nas proximidades, lagoa e condução.

Visualize o vídeo na aba "vídeos do imóvel" ao lado de fotos.

Aproveite esta oportunidade e agende uma visita!

- Área de serviço
- Cozinha
- Sala de almoço
- Armário de cozinha
- Piso frio
- Sala de TV

**Corretor responsável**  
Philipe PH

**Casa Linear 2 Qts Escritório Churrasqueira - Centro de SPA**

Locação: R\$ 1.790,00  
IPTU: R\$ 90,00

2 dormitórios

Código: 1970



Quartos	2
Banheiros	2
Vagas	2
Área útil	80,00m <sup>2</sup>
Área construída	80,00m <sup>2</sup>
Área total	180,00 m <sup>2</sup>
Distância do centro	0 01
Locação	R\$ 1.790,00
IPTU	R\$ 90,00

**Locação Residencial**

Trata-se de casa linear, com quintal, sala, varanda, cozinha com armários, banheiro social, 2 quartos, escritório, área de serviço, churrasqueira e banheiro externo.

Casa foi pintada e reformada o telhado, calha, além de outros ajustes recentemente.

Fica muito bem localizada no centro de São Pedro da aldeia, perto do terminal, padaria, mercado e diversos restaurantes.

\* Valor do iptu se refere a cota;

Visualize o vídeo na aba "vídeos do imóvel" ao lado de fotos, aproveite esta oportunidade e agende uma visita!

- Área de serviço
- Churrasqueira
- Escritório
- Piso frio
- Sala de estar
- WC de empregados
- Armário de cozinha
- Cozinha
- Jardim
- Quintal
- Varanda



Casas à Venda ▾ / [Rua Glória Lobo](#)

## Casa com 5 Quartos para venda ou aluguel, 450m<sup>2</sup> - Centro

casa para alugar e comprar em  
Rua Glória Lobo - Centro, São Pedro da Aldeia - RJ

Venda R\$ 1.250.000 Aluguel R\$ 5.000 /mês  
condomínio não informado  
IPTU R\$ 300



450 m<sup>2</sup> 5 quartos 2 vagas 5 banheiros

Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

Proc.	4945124
Fls.	39
Rubrica	

### Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para alugar e comprar: Casa, R\$ 5.000, Rua Glória Lobo - Centro, São Pedro da Aldeia - RJ, que encontrei no ZAP. Aguardo seu contato, obrigado.

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar mensagem

Ao enviar mensagem você concorda com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#) e confirma ter mais de 18 anos.

### Fale com o anunciante

(22) 2321-... [ver telefone](#)



Proc.	40945/24
Fis.	40
Rubrica	00

Casas à Venda ▾ / [Rua Maria Isabel dos Santos Silva](#)

## Casa com 2 Quartos para venda ou aluguel, 70m<sup>2</sup> - Centro

casa para alugar e comprar em

[Rua Maria Isabel dos Santos Silva, 7 - Centro, São Pedro da Aldeia - RJ](#)



Venda R\$ 500.000 Aluguel R\$ 3.500 /mês

condomínio não informado

IPTU R\$ 800



70 m<sup>2</sup> 2 quartos 4 vagas 1 banheiro



Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

### Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para alugar e comprar: Casa, R\$ 3.500, Rua Maria Isabel dos Santos Silva, 7 - Centro, São Pedro da Aldeia - RJ, que encontrei no ZAP. Aguardo seu contato, obrigado.

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar mensagem

Ao enviar mensagem você concorda com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#) e confirma ter mais de 18 anos.

### Fale com o anunciante

(22) 2645-... [ver telefone](#)



Casas à Venda ▾ / Rua Francisco dos Santos Silva

## Casa com 2 Quartos para venda ou aluguel, 87m<sup>2</sup> - Centro

Proc.	4945/24
Fis.	41
Rubrica	Ⓢ



casa para alugar e comprar em

Rua Francisco dos Santos Silva - Centro, São Pedro da Aldeia - RJ

Venda R\$ 270.000 Aluguel R\$ 2.000 /mês

condomínio não informado

IPTU R\$ 62



87 m<sup>2</sup> 2 quartos 1 vaga 2 banheiros



Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

### Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para alugar e comprar: Casa, R\$ 2.000, Rua Francisco dos Santos Silva - Centro, São Pedro da Aldeia - RJ, que encontrei no ZAP. Aguardo seu contato, obrigado.

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar mensagem

Ao enviar mensagem você concorda com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#) e confirma ter mais de 18 anos.

### Fale com o anunciante

(22) 2321-... [ver telefone](#)



Casas à Venda ▾ / Centro

## Casa com 2 Quartos para venda ou aluguel, 103m<sup>2</sup> - Centro

Prop.	4945124
RIS.	42
Rubrica	☺

casa para alugar e comprar em  
Centro, São Pedro da Aldeia - RJ



Venda R\$ 300.000 Aluguel R\$ 1.750 /mês  
condomínio não informado  
IPTU não informado



103 m<sup>2</sup> 2 quartos 1 vaga 3 banheiros

Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

### Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para alugar e comprar: Casa, R\$ 1.750, Centro, São Pedro da Aldeia - RJ, que encontrei no ZAP. Aguardo seu contato, obrigado.

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar mensagem

Ao enviar mensagem você concorda com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#) e confirma ter mais de 18 anos.

### Fale com o anunciante

(22) 2627-... [ver telefone](#)



Casas para Alugar ▾ / Centro

## Casa com 5 Quartos para alugar, 174m<sup>2</sup> - Centro

Proc.	4945124
Fis.	43
Rubrica	

casa para alugar em  
Centro, São Pedro da Aldeia - RJ



Aluguel R\$ 3.400 /mês  
condomínio não informado  
IPTU não informado



174 m<sup>2</sup> 5 quartos 2 vagas 2 banheiros

Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

### Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para alugar: Casa, R\$ 3.400, Centro, São Pedro da Aldeia - RJ, que encontrei no ZAP. Aguardo seu contato, obrigado.

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar mensagem

Ao enviar mensagem você concorda com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#) e confirma ter mais de 18 anos.

### Fale com o anunciante

(22) 99273-... [ver telefone](#)



Casas para Alugar ▾ / [Rua Maria Isabel dos Santos Silva](#)

## Casa com 3 Quartos para alugar, 90m<sup>2</sup> - Centro

Proc.	4945124
Fls.	44
Rubrica	Ⓚ

casa para alugar em

[Rua Maria Isabel dos Santos Silva, 14 - Centro, São Pedro da Aldeia - RJ](#)



Aluguel R\$ 2.500 /mês

condomínio não informado

IPTU R\$ 780



90 m<sup>2</sup> 3 quartos 3 vagas 3 banheiros

Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

### Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para alugar: Casa, R\$ 2.500, Rua Maria Isabel dos Santos Silva, 14 - Centro, São Pedro da Aldeia - RJ, que encontrei no ZAP. Aguardo seu contato, obrigado.

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar mensagem

Ao enviar mensagem você concorda com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#) e confirma ter mais de 18 anos.

### Fale com o anunciante

(22) 98807-... [ver telefone](#)



Casas à Venda ▾ / Centro

## Casa com 4 Quartos para venda ou aluguel, 380m<sup>2</sup> - Centro

Proc.	4945/24
Dis.	45
Rubrica	①

**super destaque** casa para comprar e alugar em Centro, São Pedro da Aldeia - RJ

Venda R\$ 450.000 Aluguel R\$ 2.500 /mês

condomínio não informado

IPTU não informado



380 m<sup>2</sup> 4 quartos 4 vagas 2 banheiros

**⚠** Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

### Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar e alugar: Casa, R\$ 450.000, Centro, São Pedro da Aldeia - RJ, que encontrei no ZAP. Aguardo seu contato, obrigado.

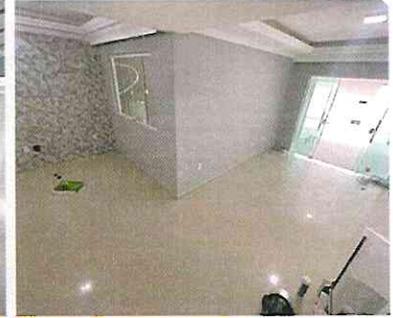
Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar mensagem

Ao enviar mensagem você concorda com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#) e confirma ter mais de 18 anos.

### Fale com o anunciante

(22) 99273-... [ver telefone](#)



**R\$ 870.000**

IPTU R\$ 114

● aluguel

**R\$ 5.000**

IPTU R\$ 114



Proc.	4945/24
Fis.	46
Rubrica	00

Casa · 212m<sup>2</sup> · 4 Quartos · 3 Vagas

[imovelweb](#) > [Casas](#) > [Comprar](#) > [Rio De Janeiro](#) > [São Pedro da Aldeia](#) > [Centro](#) > Casa, 212 m<sup>2</sup> - venda por R\$ 870.000,00 ou aluguel por R\$ 5.114,00 - Centro - São Pedro da Aldeia/RJ

Publicado há 83 dias | 19 visualizações

## Casa, 212 m<sup>2</sup> - Venda Por R\$870.000ou Aluguel Por R\$5.114 - Centro - São Pedro Da Aldeia/rj

Rua Dez, Centro, São Pedro da Aldeia [Ver no mapa](#)

180 m<sup>2</sup> Total 212 m<sup>2</sup> Útil 5 Banheiros 3 Vagas 4 Quartos 2 Suítes

A Casa Imobiliária oferece Casa 4 quartos para venda no bairro nova são pedro em São Pedro da Aldeia.

Casa com Sala ampla, 4 quartos, sendo 3 suíte e Closet, ( 1 quarto na parte de Baixo e três suítes na parte superior ) 2 banheiros social, cozinha independente com planejados, área de serviço.

casa com Piscina e espaço Gourmet

vaga para dois carros

QUINTAL

casa toda com Fino Acabamento todos os Quartos com planejados de muito bom Gosto e cores neutras.

todos os cômodos com Rebaixamento e Lâmpadas embutidas.

[Ler descrição completa](#)

### Olha o que oferece este imóvel.

#### Áreas Privativas

Aceita Financiamento

Área de serviço

Armário de cozinha

Churrasqueira (parrilla)

Lavanderia

Quintal

#### Áreas Comuns

Piscina

Nova São Pedro Digite cidades... Q

Alugar ▾

Casas ▾

Quartos ▾

Preço ▾

Mais filtros

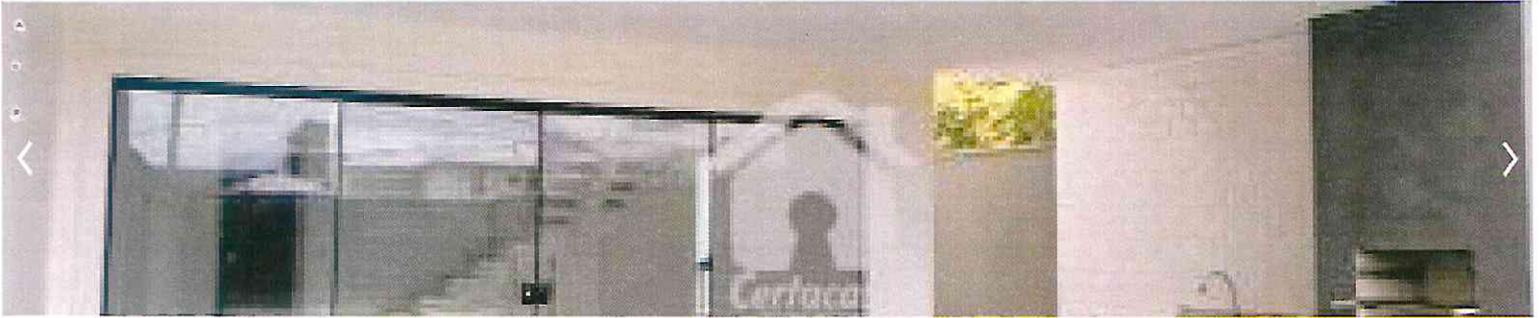
1 casas para alugar em Nova São Pedro, São Pedro da Aldeia - RJ

Avisos contactados

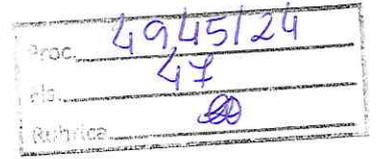
Favoritos

Mapa

Relevância ^



R\$ 4.000



Rua Orto

Nova São Pedro, São Pedro da Aldeia

180 m² 126 m² 3 quartos 2 ban 3 vagas

Casa Com 3 Dormitórios, 126 m2 - Venda por R\$530.000ou Aluguel por R\$4.000,00/mês - Nova São P

Concorda comigo que quando junta a boa localização, o fino acabamento e um excelente preço você encontra a perfeição? E se eu ainda disser que esse lindo projeto foi assinado pelo mais conceituado arquiteto de São ...

Contatar

Casamineira > Aluguel > Casas > Nova São Pedro, São Pedro da Aldeia - RJ

Mais Casa Mineira

- Buscar imóveis
Anunciar
Trabalhe conosco
Quem somos
Central de Ajuda
Mapa do site
Blog
Precificador
Condomínios

Anunciantes

Imobiliárias

Países

- Venezuela
Perú
Panamá
Argentina
México
Ecuador
Brasil
México



+ Desapegar

Buscar



R\$ 3.300

Duplex 5 quartos - Piscina & Churrasqueira - Nova São Pedro

Publicado em 16/05 às 10:20

Proc.	4945/24
Fis.	48
Rubrica	Ⓢ



### Descrição

Código do anúncio: 2144

Trata-se de uma belíssima casa contendo:...

[Ver descrição completa](#)



### Localização

CEP 28940840 Município São Pedro da AldeiaBairro Nova São Pedro Logradouro Rua Um

### Detalhes

Categoria	Casas	Tipo	<a href="#">Aluguel - casa em rua pública</a>	Condomínio	R\$ 0	IPTU	R\$ 312	Área	180m <sup>2</sup> construída	Quartos	5 ou mais	Banheiros	5 ou mais
Vagas na garagem	2	Detalhes do imóvel		Churrasqueira, Piscina, Varanda	Detalhes do condomínio		Piscina	Tipo	Padrão				

### Anúncios relacionados





Compra Segura

O produto como foi anunciado ou seu dinheiro de volta

OLX Aproveitar



+ Desapegar

Buscar



R\$ 11.000

FCOD 948 Casa para aluguel e venda com 415 metros quadrados com 4 quartos

Publicado em 13/05 às 10:10

Proc.	4945124
Fls.	49
Rubrica	00

### Descrição

Código do anúncio: FCOD 948

FABRICIO...

Ver descrição completa



### Localização

CEP	2894116	Município	São Pedro da Aldeia	Bairro	Centro Logradouro	Rua Professor Cordelino Teixeira de Paula
-----	---------	-----------	---------------------	--------	-------------------	---

### Detalhes

Categoria	Casas	Tipo	Aluguel - casa em Condomínio rua pública	R\$ 0	IPTU	R\$ 0	Área construída	415m <sup>2</sup>	Quartos	Banheiros	2
Vagas na garagem	5 ou mais		Tipo		Padrão						

### Anúncios relacionados



JL INOVART (anunciante)



Casa à Aluguel

### Casa 5 Quartos Suite Centrão

Anunciado há 9 dias

Proprietário com identidade verificada

## R\$ 5.000

350 m<sup>2</sup> totais

5 quartos

4 banheiros

Contato

WhatsApp

Você teve problemas com o anúncio? [Avise-nos.](#)

#### Informações do proprietário

João

[Ver telefone](#)

#### Dicas de segurança

- A partir de Mercado Livre, não te pediremos senhas, PIN nem códigos de verificação por WhatsApp, telefone, SMS ou e-mail.
- Verifique se o imóvel existe e desconfie caso digam que precisam vendê-lo ou alugá-lo com urgência.
- Confira o remetente dos e-mails para ter certeza de que foi enviado por Mercado Livre.
- Peça o máximo de informações possíveis sobre o imóvel, bem como fotos e/ou vídeos para comprovar sua veracidade.
- Suspeite se o valor te parecer muito baixo.
- Não use serviços de pagamento anônimo para pagar, reservar ou antecipar dinheiro antes de ter visto o imóvel.

#### Localização

Rua Antonio Cantarino Mota 72, Centro, São Pedro da Aldeia, Rio de Janeiro

[Ver informação do bairro](#)



#### Características destacadas

Garagens: 5

[Ver mais características ▾](#)



aluguel  
**R\$ 1.400**

Casa · 108m<sup>2</sup> · 2 Quartos · 1 Vaga



Proc.	4945/24
Fls.	52
Rubrica	

[Casamieira](#) > [Casa](#) > [Alugar](#) > [Rio De Janeiro](#) > [São Pedro da Aldeia](#) > [Centro](#) > Casa Com 2 Dormitórios Para Alugar, 108 m<sup>2</sup> por R\$1.400,00/mês - Centro - São Pedro Da Aldeia/rj

Publicado desde ontem | 42 visualizações

### Casa Com 2 Dormitórios Para Alugar, 108 m<sup>2</sup> por R\$1.400,00/mês - Centro - São Pedro Da Aldeia/rj

Rua João Martins, Centro, São Pedro da Aldeia [Ver no mapa](#)

108 m<sup>2</sup> Total  108 m<sup>2</sup> Útil  1 Banheiro  1 Vaga  2 Quartos

Alugo casa sobrado em vila no Centro da cidade.  
Casa composta de sala, varanda, dois quartos, banheiro social, cozinha, lavanderia e uma vaga.

#### Olha o que oferece este imóvel.

Áreas Comuns

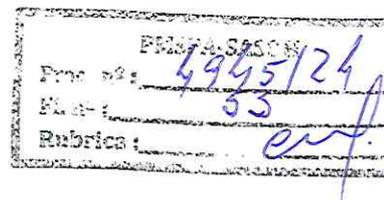
Varanda

#### Você quer fazer uma pergunta à imobiliária?

Escreva aqui

Perguntar

#### Conheça a vizinhança do imóvel



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR CEAM

### 1. Secretaria Responsável

Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos

### 2. Disposições preliminares

Este estudo técnico preliminar (ETP) é um documento que caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação da solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

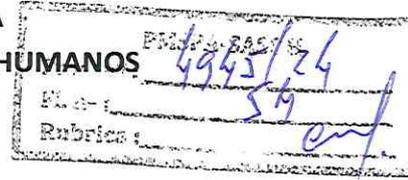
O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a melhor solução para a Administração Pública Municipal, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da aquisição, conforme previsto no art.18, I da Lei Federal nº 14.133/2021.

Tal instrumento também traz algumas considerações sobre as regras, que poderão subsidiar a elaboração do Termo de Referência.

### 3. Necessidade da aquisição ou contratação

A demanda ora em análise refere-se ao processo nº 4945/2024, que tem como objeto a locação de imóvel, destinado ao funcionamento do Centro Especializado de Atendimento à Mulher – CEAM. Vez que a municipalidade não possui prédio para atender ao mencionado Centro.

É importante frisar que o imóvel objeto da locação serve como base ao Centro Especializado de Atendimento à Mulher – CEAM, e que de acordo com a demandante o mesmo atende as finalidades precípua da administração, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favorável para o desenvolvimento das atividades finalísticas.



Desta feita, tendo por base as informações da demandante faz-se imprescindível a manutenção da referida locação, para dar continuidade aos serviços e atividades realizadas pelo mencionado Centro.

A Assistência Social como Política Pública é organizada nos municípios levando em consideração a adoção de um conjunto de medidas que possibilitem afiançar direitos previstos em lei. Assim, visa o enfrentamento da pobreza, a proteção à família restabelecendo vínculos familiares, a garantia dos mínimos sociais e corrobora com o que preconiza a Constituição Federal de 1988 nas garantias de direitos individuais e coletivos. Também responsabiliza o Estado no sentido de garantir o atendimento ao cidadão.

Logo, a Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos, responsável por ofertar no município de São Pedro da Aldeia/RJ o atendimento de Proteção Social Básica e Especial, segundo a LOAS (Lei nº 8.742 de 07/12/093), vem solicitar a locação do referido imóvel.

Acredita-se que a locação do referido imóvel possibilitara um atendimento igualitário e a inclusão sociais de todos os usuários visando sua integridade.

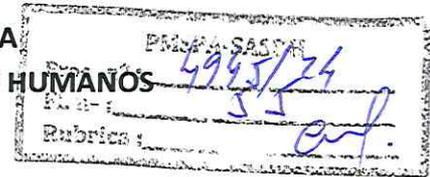
A presente contratação encontra-se prevista no Plano Anual de Contratações – PAC 2024.

#### **4. Requisitos da Contratação**

A locação de imóvel se justifica pela necessidade de ter um local para o funcionamento do Centro Especializado de Atendimento à Mulher – CEAM, onde serão prestados uma gama de atendimento à população.

O imóvel foi escolhido com base na necessidade informada pela Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos e em atenção ao preenchimento dos requisitos necessários impostos pela legislação vigente.

Considerando os dados apresentados no Dossiê Mulher de 2022 em São Pedro da Aldeia, é alarmante notar a incidência de diversos tipos de violência contra a mulher. Foram registrados 220 casos de violência física, 171 casos de violência moral, 25 casos de



violência patrimonial, 251 casos de violência psicológica e 55 casos de violência sexual. É importante ressaltar que esses números refletem apenas uma parte do quadro real, pois há uma significativa subnotificação dos casos.

A informação de que o imóvel em questão atende as necessidades de funcionamento do Centro Especializado de Atendimento à Mulher – CEAM, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o atendimento da demanda do Centro em geral.

## **5. Levantamento de Mercado**

Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de investigar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para administração que atendam os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

### **5.1. Aquisição**

No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construções, reforma e manutenção. Esta solução é adotada em situações específicas, como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento.

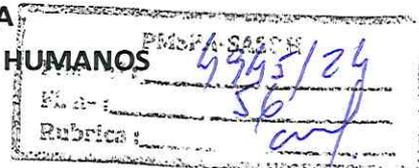
### **5.2. Locação**

No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da Administração Pública que seja compatível com a sua necessidade.

Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente.

### **5.3. Análise da Solução**

Desta feita, concluímos pela seguinte solução:



**Solução:** Locação do imóvel, destinado ao funcionamento do Centro Especializado de Atendimento à Mulher – CEAM, a ser realizada por inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela.

## 6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único imóvel da região que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento do Centro Especializado de Atendimento à Mulher – CEAM. Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, como fácil acessibilidade e uma ampla rede de outros serviços nos seus arredores: colégios, farmácias entre outros.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

## 7. ESTIMATIVA DE QUANTIDADES

Não se aplica.

## 8. Justificativa para o parcelamento ou não do objeto

Em regra, conforme disposições estabelecidas na alínea b, inciso V, do art.40 da Lei nº 14.133/21, o planejamento da compra deverá atender, entre outros, ao princípio do parcelamento, quando for tecnicamente viável e economicamente vantajoso, com vistas ao melhor aproveitamento dos recursos disponíveis no mercado e à ampliação da competitividade sem perda da economicidade de escala.



Proc. nº:	4965/24
Fl. nº:	57
Rubrica:	conf

### 9. Estimativa inicial do valor da contratação

Para estimativa inicial do valor da contratação, foi realizada consulta e concluída no dia 08/04/2024 com o Senhor João Pedote Filho (CPF 727.450.537-87) proprietário da residência a ser locada, utilizando-se do valor mensal estimado para a presente locação de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) e totalizando pelo período de 12 (doze) meses o valor de R\$ 60.000,00 (Sessenta mil reais).

### 10. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

- Garantir as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos;
- Conferir facilidade de acesso do público alvo e qualidade no atendimento;
- Obter estrutura adaptada para atendimento aos usuários;
- Não paralização das atividades essenciais desenvolvidas pelo Centro Especializado de Atendimento à Mulher – CEAM.

### 11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades do Centro Especializado de Atendimento à Mulher – CEAM.

### 12. Solução/Resolutividade

Espera-se que a contratação atenda às necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos/Centro Especializado de Atendimento à Mulher – CEAM conforme justificativa do presente ETP.

### 13. Providências a serem adotadas

Solicitar a capacitação do servidor fiscal de contrato e fiscal administrativo.



DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ALDEIA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E DIREITOS HUMANOS

GOVERNO MUNICIPAL  
São Pedro da Aldeia  
QUALIDADE DE VIDA PARA TODOS

Proc nº:	4995/24
Fl. nº:	58
Rubrica:	enf.

#### 14. Necessidade de contratação correlata

Não há necessidade de contratação correlata.

#### 15. Possíveis impactos ambientais

Não se aplica.

#### 16. Alinhamento entre contratação e planejamento

A presente contratação está prevista no Plano Anual de Contratações, em conformidade com o Decreto Municipal nº 188/2022 bem como no PPA, LOA e LDO, havendo disponibilidade orçamentária.

#### 17. Resultados esperados

Espera-se que a contratação atenda às necessidades desta Secretaria conforme justificativa do presente ETP.

#### 18. Declaração de viabilidade

Declaramos que esta contratação é **viável**, com base neste Estudo Técnico Preliminar.

#### 19. Adequação Orçamentária

19.1. A despesa decorrente da presente contratação correrá à conta de:

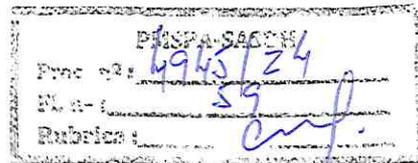
Secretaria Municipal de ASSISTÊNCIA SOCIAL E DIREITOS HUMANOS: Programa de Trabalho: 08.244.048.2.468, Elemento de Despesa: 3.3.90.36.14.00 – Ficha: 2109

São Pedro da Aldeia, 18 de abril de 2024.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ALDEIA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E DIREITOS HUMANOS

DA ELABORAÇÃO E APROVAÇÃO:



SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E DIREITOS HUMANOS		
ELABORADOR ETP/TR	MATRÍCULA	RUBRICA
 Cláudio Campos da Silva	41176	
SECRETÁRIA (O)	MATRÍCULA	RUBRICA
 Aline Manhães Rosa	42837	

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E DIREITOS HUMANOS		
ELABORADOR- DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA	MATRÍCULA	RUBRICA
 Rosiane de Souza Cunha	38998	
SECRETÁRIA (O)	MATRÍCULA	RUBRICA
 Aline Manhães Rosa	42837	

**TERMO DE REFERÊNCIA**

**INEXIGIBILIDADE**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 4945/2024**



**1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO**

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto Locação de imóvel situado na Rua Antonio Cantarino Motta, 72 – Centro – São Pedro da Aldeia, para abrigar as instalações do Centro Especializado de Atendimento à Mulher – CEAM, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UM	QTD	V. MENSAL	V. TOTAL
01	Serviço de locação de imóvel – tipo residencial, localizado na Rua Antonio Cantarino Motta, 72 – Centro - SPA, com área construída de no mínimo 50 m2, utilizado para o funcionamento do Centro Especializado de Atendimento à Mulher – CEAM.	Sv	12	R\$ 5.000,00	R\$ 60.000,00

1.2. O objeto desta contratação não se enquadra como sendo de bem de luxo, conforme Decreto nº 10.818, de 27 de setembro de 2021.

1.3. O objeto desta contratação é caracterizado como comuns, conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar.

O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação da dispensa de licitações será de 12 meses, podendo ser formalizado nos termos de contrato.

O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

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

2.1. A presente contratação se enquadra nos moldes do no art. 74, V §5 da Lei 14.133/2021 e que há regulamentação legal na forma da Instrução Normativa SECES/ME Nº67, de 8 de julho de 2021, e Decreto municipal nº 213 de 27 de dezembro de 2022, devido ao baixo valor e a bem da econômica processual, a presente contratação se dará por inexigibilidade de licitação, na forma eletrônica.

2.2. O custo total desta contratação será definido após realização das avaliações dos imóveis e será informado em adendo a este termo de referência

2.3. Na Lei nº 14.133/2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos) temos (grifamos):

Art. 6º Para os fins desta Lei, consideram-se:

Proc. nº:	4945/24
Fl. nº:	61
Rubrica:	[assinatura]

XIII - bens e serviços comuns: aqueles cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado;

2.4. Em que pese o conceito seja aberto quanto ao que seja comum, ao analisarmos a especificação do(s) bem(ns)/serviço(s) demandado(s) verificamos que este(s):

- É (são) passível de padronização por critérios objetivos de desempenho e qualidade comuns no mercado correspondente;
- possui(em) especificações usuais de mercado; e
- possui(em) disponibilidade no mercado.

2.5. Logo, o(s) bem(ns)/serviço(s) a ser(em) adquirido(s) classifica(m)-se como sendo bem(ns)/serviço(s) comum(ns).

2.6. O objeto da contratação está previsto no Plano Anual 2024, conforme consta das informações básicas desse termo de referência.

### 3. PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO

3.1 O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, a contar da data de sua assinatura, **podendo ser prorrogável**, enquanto houver interesse público, mediante Termo Aditivo, vinculada a inclusão do Plano Plurianual (PPA), bem como nas próximas Leis Orçamentárias Anuais – LOA'S e mediante a existência de Dotação Orçamentária, dentro do período.

### 4. REAJUSTE

4.1 O contrato será reajustado após 12 (doze) meses da data de assinatura do contrato por ambas as partes contratantes, tomando-se por base o **Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC**, fornecido pelo **Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE**

### 5. PRAZO DE COMPARECIMENTO PARA ASSINATURA DO CONTRATO

5.1 O prazo estabelecido para que o Locador compareça a Sede desta **Secretaria de Assistência e Direitos Humanos** para a assinatura do Instrumento Contratual será de 05 (cinco) dias úteis, contados da data de sua convocação.

### 6. CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

6.1 A entrega do imóvel dar-se-á após a assinatura do contrato e/ou data do Termo de Entrega das chaves;

6.2 No Laudo de Vistoria constará do relatório fotográfico, apontando a situação em que se encontra o imóvel, quando do início da locação, a fim de que sejam resguardados os direitos e obrigações das partes contratantes;

6.3 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, de acordo com o artigo 35 da Lei nº8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil;

6.4.1 O LOCATÁRIO fica, desde já autorizado a fazer no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

6.5. Em qualquer caso, todas as benfeitorias, desmontáveis, construído, poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

## 7. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

7.1 - Entregar o imóvel nas condições contratadas, incluindo piso, instalação hidráulica, instalação elétrica, instalação de combate a incêndio, forro, pintura, paredes e sanitário(s) feminino(s) e masculino(s);

7.2 - Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel, resguardando o LOCATÁRIO dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direito sobre coisa alugada.

7.3 - Responder pelos vícios ou defeitos anteriores a locação;

7.4 Pagar os impostos (IPTU e TPEI) incidentes sobre o imóvel;

7.5 Incorrer nas despesas relacionadas com:

- a) as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;
- b) desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, a presente, locação;

7.6 - Manter-se, durante a execução do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumida todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na Lei 14.133/21 e suas alterações, para comprovação sempre que necessária junto a Sec. Mun. de Assistência Social e Direitos Humanos, apresentando, mensalmente, as certidões negativas de débito necessárias à liquidação e pagamento da despesa;

7.7 - Reparar, corrigir, remover, reconstituir ou substituir, às suas expensas no total ou em parte, o objeto deste Contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da comunicação expedida pela Secretaria de Educação.

7.8 - Responder pelos danos diretamente causados à Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos ou a terceiro, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade da fiscalização ou acompanhamento pelo LOCATÁRIO.

7.9 - O LOCADOR deverá informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

7.10 - O LOCADOR observará as demais disposições previstas na Lei Federal nº8.245/91.

- 7.11 - O LOCADOR responderá pelos débitos de energia elétrica, de prêmio de seguro contra fogo, de gás, de água e de serviço de telefonia ou de outros meios de comunicação anteriores à locação;
- 7.12 - Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- 7.13 Averbar o presente contrato junto à matrícula do imóvel logo após a sua publicação;
- 7.14 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual;
- 7.15 Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem.

## 8. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

### 8.1. Obrigar-se o Locatário a:

- 8.2 - O LOCATÁRIO deverá servir-se do imóvel para o fim previamente convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 8.3 - **Designar Servidor** responsável pelo acompanhamento e fiscalização do Contrato, que deverá ser o elemento de ligação entre as partes e de responder em nome do órgão pela relação técnica e administrativa entre as partes;
- 8.4 - Acompanhar, fiscalizar, conferir e avaliar os serviços prestados;
- 8.5 - Aplicar a LOCADORA as penalidades regulamentares e contratuais cabíveis;
- 8.6 - Efetuar os pagamentos nas condições pactuadas;
- 8.7 - Notificar a CONTRATADA, por escrito, ocorrências de eventuais imperfeições na execução dos serviços, fixando o prazo para sua correção.
- 8.8 - O LOCATÁRIO "deverá comunicar ao locador qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros"
- 8.9 - Realizar reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 8.10 - Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 8.11 - Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;
- 8.12 - Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água, esgoto e gás, se houver gás encanado;

- 8.13 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 8.14 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do Locador;
- 8.15 Se durante a locação, se deteriorar a coisa alugada, sem culpa do locatário, a este caberá pedir redução proporcional do aluguel, ou resolver o contrato, caso já não sirva a coisa para o fim a que se destinava;
- 8.16 O LOCATÁRIO deverá restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, salvo os desgastes e deteriorações

## 9. REGIME DE EXECUÇÃO:

- 9.1 O regime de execução do objeto deste Termo de Referência é o de Empreitada por preço Unitário (mensal).

## 10. DA FORMA DE PAGAMENTO

- 10.1 Aluguel deverá ser pago ao LOCADOR, mensalmente, ao gestor do contrato, será efetuado pelo LOCATÁRIO até o vigésimo dia do mês subsequente ao de utilização do imóvel, desde que apresentada oportunamente a contra respectiva pelo e concluído o processo próprio para solução de débitos de responsabilidade do LOCATÁRIO, o mesmo será realizado, mediante ordem bancária creditada em conta corrente a ser informada pelo LOCADOR.

## 11 DAS PENALIDADES

- 11.1. Pela inexecução total ou parcial do objeto, ou pelo atraso injustificado na execução do objeto deste termo, a Administração poderá, no termo do artigo 155 da Lei nº 14.133/21 e alterações, devidamente garantida à prévia defesa, aplicar à CONTRATADA, sem prejuízo de multa de até 30% (trinta por cento) do valor da contratação e demais cominações legais, as penalidades de:

- 11.1.1. Advertência, nas hipóteses de execução irregular de que não resulte prejuízo para a prestação do serviço;

- 11.1.2. Multa, pelo descumprimento das obrigações contratuais;

- 11.1.3. Suspensão temporária do direito de participar em licitação e impedimento de contratar com a entidade licitante e descredenciamento, por prazo não superior a 02 (dois) anos, entre outras, nas hipóteses:

- a. Convocado dentro do prazo de validade da sua proposta, não celebrar o contrato;
- b. Ensejar retardamento da execução de seu objeto,
- c. Não mantiver a proposta,
- d. Falhar na execução do contrato,
- e. Reiteração excessiva de mesmo comportamento já punido ou omissão de providências para reparação de erros.

11.1.3. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, por no mínimo 02 anos e, no máximo, pelo prazo de até 05 anos, entre outros comportamentos, e em especial quando:

- a. Apresentar documentação falsa;
- b. Comportar-se de modo inidôneo;
- c. Cometer fraude fiscal;
- d. Fizer declaração falsa;
- e. Fraudar na execução do contrato.

11.2. Para condutas descritas nas alíneas dos subitens 11.1.3 e 11.1.4, será aplicada multa de no máximo 30% (trinta por cento) do valor do contrato.

11.3. A sanção de multa poderá ser aplicada à CONTRATADA juntamente com as sanções de suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração e a de declaração de inidoneidade estabelecida no item 11.1 desta cláusula.

11.4. As infrações serão consideradas reincidentes se, no prazo de 07 (sete) dias corridos a contar da aplicação da penalidade, a CONTRATADA cometer a mesma infração, cabendo a aplicação em dobro das multas correspondentes, sem prejuízo da rescisão contratual;

11.5. A critério da autoridade competente, o valor da multa poderá ser descontado do pagamento a ser efetuado ao contratado, inclusive antes da execução da garantia contratual eventualmente exigida, quando esta não for prestada sob a forma de caução em dinheiro;

11.6. Caso o valor a ser pago ao contratado seja insuficiente para satisfação da multa, a diferença será descontada da garantia contratual eventualmente exigida;

11.7. Caso a faculdade prevista no item 11.11 não tenha sido exercida e verificada a insuficiência da garantia eventualmente exigida para satisfação integral da multa, o saldo remanescente será descontado de pagamentos devidos ao contratado;

11.8. Após esgotados os meios de execução direta da sanção de multa indicados nos itens 11.12 e 11.13 acima, o contratado será notificado para recolher a importância devida no prazo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento da comunicação oficial;

11.9. Decorrido o prazo previsto no item 11.14, o contratante encaminhará a multa para cobrança judicial;

11.10. Caso o valor da garantia eventualmente exigida seja utilizado, no todo ou em parte, para o pagamento da multa, esta deve ser complementada pelo contratado no prazo de até 10 (dez) dias úteis, a contar da solicitação da contratante;

11.11. A Administração poderá, em situações excepcionais devidamente motivadas, efetuar a retenção cautelar do valor da multa antes da conclusão do procedimento administrativo.

## 12 DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

12.1 A fiscalização e a gestão do contrato ficarão a cargo de servidores distintos designados pelo órgão Contratante que deverão acompanhar, fiscalizar e verificar a conformidade do objeto desta licitação;

12.2 A fiscalização do Contrato ficará a cargo da SASDH;

12.3 A Gestão do Contrato ficará a cargo da SASDH.

**13.3 Compete ao fiscal do contrato:**

13.3.1 Responsabilização pela vigilância e garantia da regularidade e adequação dos serviços;

13.3.2 Ter pleno conhecimento dos termos contratuais que irá fiscalizar, principalmente de suas cláusulas, assim como das condições constantes do termo de referência, com vistas a identificar as obrigações *in concreto* tanto da contratante quanto da contratada.

13.3.3 Conhecer e reunir-se com o preposto da contratada (art. 69 da Lei nº 14.133/21) com a finalidade de definir e estabelecer as estratégias da execução do objeto, bem como traçar metas de controle, fiscalização e acompanhamento do contrato.

13.3.4 Disponibilizar toda a infraestrutura necessária, assim como definido no contrato e dentro dos prazos estabelecidos.

13.3.5 Exigir da contratada o fiel cumprimento de todas as condições contratuais assumidas.

13.3.6 Comunicar à Administração a necessidade de alterações do quantitativo do objeto ou modificação da forma de sua execução, em razão do fato superveniente ou de outro qualquer, que possa comprometer a aderência contratual e seu efetivo resultado;

13.3.7 Recusar serviço irregular, não aceitando material diverso daquele que se encontra especificado no termo de referência e respectivo contrato, assim como observar, para o correto recebimento, a hipótese de outro oferecido em proposta e com qualidade superior ao especificado e aceito pela Administração;

13.3.8 Comunicar por escrito qualquer falta cometida pela contratada;

13.3.9 Comunicar formalmente ao gestor do contrato as irregularidades cometidas passíveis de penalidade, após os contatos prévios com a contratada.

**14.4 Cabe ao Gestor do Contrato:**

14.4.1 Consolidar as avaliações recebidas e encaminhar as consolidações e os relatórios à contratada;

14.4.2 Apurar o percentual de desconto da fatura correspondente;

14.4.3 Solicitar abertura de processo administrativo visando à aplicação de penalidade cabíveis, garantindo a defesa prévia à Contratada;

14.4.4 Emitir avaliação da qualidade do serviço;

14.4.5 Acompanhar e observar o cumprimento das cláusulas contratuais;

14.4.6 Analisar relatórios e documentos enviados pelos fiscais do contrato;

14.4.7 Propor aplicação de sanções administrativas pelo descumprimento das cláusulas contratuais apontadas pelos fiscais;

- 14.4.8 Providenciar o pagamento das faturas emitidas pela contratada, mediante a observância das exigências contratuais e legais;
- 14.4.9 Manter controle atualizado dos pagamentos efetuados, observando que o valor do contrato não seja ultrapassado;
- 14.4.10 Orientar o fiscal do contrato para a adequada observância das cláusulas contratuais.
- 14.4.11 Controlar o prazo de vigência do instrumento contratual sob sua responsabilidade e encaminhar à Secretaria de Administração a minuta do termo aditivo de renovação contratual com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do termo final;
- 14.4.12 Acompanhar a evolução dos preços de mercado referentes ao objeto contratado e informar à unidade competente as oscilações bruscas;
- 14.4.13 Fiscalizar a averbação do contrato junto à matrícula do imóvel, a ser efetuada pelo locador.

#### **15 CONDIÇÕES MÍNIMAS PARA LOCAÇÃO:**

O imóvel deverá apresentar as seguintes características:

- 15.1 Localizado à Rua Antonio Cantarino Motta, 72 – Centro – São Pedro da Aldeia, conforme a tabela de descrita no item 1.1
- 15.2 Fácil acesso ao sistema de transporte, de forma a facilitar o acesso tanto do público quanto dos colaboradores à Unidade.
- 15.3 Imóvel em perfeitas condições e apto ao uso imediato, sem que seja necessário haver intervenções estruturais de obras civis para permitir o uso.
- 15.4 Instalações elétricas e hidráulicas em perfeito estado de funcionamento;
- 15.5 Dispor de boas condições e infraestrutura, não apresentar patologias nos elementos estruturais que compõem a edificação, como trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura, pontos de infiltração, mofo e Manchas.

#### **16. PROPOSTAS**

- 16.1 Poderão entregar propostas pessoas físicas ou jurídicas que atendam às condições exigidas neste termo de referência.
- 16.2 A proponente deverá apresentar proposta de preços e demais documentos conforme solicitação, pelo órgão competente.
- 16.3 O valor da locação deverá ser compatível com o preço de mercado, mediante prévia avaliação, conforme orienta o Art. 24 da lei 14.133/21.

#### **17.4 Não poderão participar:**

- 17.4.1 Pessoas físicas ou jurídicas suspensas de participar de licitação e impedida de contratar com o Estado do Pará, durante o prazo da sanção aplicada;

17.4.2 Pessoas físicas ou jurídicas declaradas inidôneas para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida sua reabilitação;

17.4.3 Sociedade estrangeira não autorizada a funcionar no País;

17.4.4 Quaisquer interessadas enquadradas nas vedações previstas no artigo 191 da Lei nº 14.133/21;

17.4. Entende-se por "participação indireta" a que alude o art. 191 da Lei nº 14.133/21 a participação no certame de empresa em que uma das pessoas listadas no mencionado dispositivo legal figure como sócia, pouco importando o seu conhecimento técnico acerca do objeto da licitação ou mesmo a atuação no processo licitatório.

17.5 As propostas deverão conter os seguintes elementos obrigatórios:

- I - Dados do participante: nome/razão social, CPF/CNPJ, telefone, endereço, e-mail de contato;
- II - Endereço do imóvel;
- III - Valor do aluguel pretendido;
- IV - Documento comprobatório de propriedade do imóvel, de preferência cópia da certidão de registro do imóvel ou contrato de compra e venda;
- V - Certidão negativa de débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU;

17.6 Os documentos abaixo também deverão acompanhar a proposta:

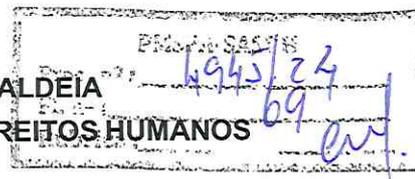
- I - Quando se tratar de pessoa física:
  - a) cópia da cédula de identidade e do CPF; e
  - b) cópia do comprovante de residência;
- II - Quando se tratar de pessoa jurídica:
  - a) registro comercial, no caso de locador empresa individual;
  - b) ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, no caso de locador sociedade empresarial;
  - c) inscrição do ato constitutivo, no caso de locador sociedade civil;
  - d) certidão de regularidade fiscal com a Fazenda Estadual e Municipal da localidade onde está situado o imóvel;
  - e) certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União;
  - f) prova da regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS; e
  - g) prova da regularidade relativa aos débitos trabalhistas - CNDT.

17.7 A validade da proposta deverá ser de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da entrega da mesma.

17.8 Serão consideradas válidas as propostas que cumprirem as exigências e os critérios objetivos contidos no item 16, assim como as que contiverem a documentação exigida nos subitens 17.5 e 17.6 em situação de regularidade;

17.9 A proposta de menor valor, entre as consideradas válidas, será encaminhada à **SASDH**, para análise e aprovação, quanto ao atendimento do imóvel às condições de localização e instalação, descritas no Termo de Referência.

17.10 Após aprovação da **SASDH**, a Prefeitura Municipal procederá com a avaliação do imóvel escolhido, emitindo ao final Laudo de Avaliação do imóvel, atestando o valor de mercado;



17.11 Após a conclusão do Laudo de Avaliação, e atendidas todas as exigências, o proprietário do imóvel escolhido será convocado para a assinatura do contrato.

## 18. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

18.1. De acordo com a pesquisa inicial realizada através do Estudo Técnico Preliminar, a fim de atender ao disposto no art. 23, da Lei nº 14.133/21, o orçamento estimado inicial da presente contratação perfaz a montante de R\$ 60.000,00 (Sessenta mil reais) anual, ficando a cargo da Comissão de Captação e Análise de Preços os procedimentos inerentes a estimação do valor da contratação. Contudo, as empresas que disputarão o certame deverão considerar como valor máximo a ser dispendido pelo Município o que estiver indicado oportunamente no Edital e seus anexos.

## 19. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

19.1. A despesa decorrente da presente contratação correrá à conta de:

Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos, Programa de Trabalho:  
08.244.048.2.468, Elemento de Despesa: 3.3.90.36.14.00, Ficha: 2109.

São Pedro da Aldeia, 11 de abril de 2024.

ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
 PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ALDEIA  
 SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E DIREITOS HUMANOS

DA ELABORAÇÃO E APROVAÇÃO:

Processo nº: 4962/24  
 Rubrica: *[Handwritten Signature]*

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E DIREITOS HUMANOS		
ELABORADOR ETP/TR	MATRÍCULA	RUBRICA
<u><i>Cláudio Campos da Silva</i></u> Cláudio Campos da Silva	41176	<i>[Handwritten Signature]</i>
SECRETÁRIA (O)	MATRÍCULA	RUBRICA
<u><i>Aline Manhães Rosa</i></u> Aline Manhães Rosa	42837	<i>[Handwritten Signature]</i>

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E DIREITOS HUMANOS		
ELABORADOR- DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA	MATRÍCULA	RUBRICA
<u><i>Rosiane de Souza Cunha</i></u> Rosiane de Souza Cunha	38998	<i>[Handwritten Signature]</i>
SECRETÁRIA (O)	MATRÍCULA	RUBRICA
<u><i>Aline Manhães Rosa</i></u> Aline Manhães Rosa	42837	<i>[Handwritten Signature]</i>



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**SÃO PEDRO DA ALDEIA**

COMITÊ GESTOR DE GASTO PÚBLICO

PROC. Nº 4945/24

FLS 71

RUBRICA

São Pedro da Aldeia, 06 / 05 / 2024.

PARECER PROCESSO Nº: 4945 / 2024

Considerando o Decreto nº 003, 07/01/2021, alterado pelo Decreto nº 008 de 11/01/2024, que institui o Comitê Gestor de Gasto Público.

Considerando o Art. 1 § 2º do Decreto nº 003, de 07 de janeiro de 2021, o presente parecer é de caráter vinculativo.

Considerando a reunião realizada nesta data, o Comitê Gestor entende que o processo mencionado reúne as condições necessárias (econômico/orçamentária/financeira) para o seu regular prosseguimento, devendo ser respeitada a Legislação vigente, em especial os dispositivos do art. 42 da LRF.

Deliberamos, FAVORAVELMENTE ao prosseguimento.

  
Paulo Cesar de Souza  
Coordenador

  
Danielle de S. Soares Prudente  
Membro

  
Renaldo Martins Barreto  
Membro

  
Luiz Fernando Gomes Junior  
Membro

  
Roberta Magalhães Carvalho Pereira  
Membro

  
Peter Charles Samerson  
Membro

  
Vivian de Carvalho Lobo  
Membro





ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ALDEIA

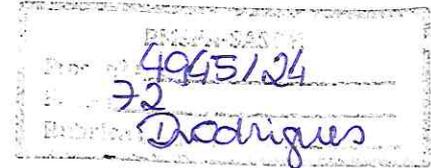
GOVERNO MUNICIPAL  
**São Pedro da Aldeia**  
QUALIDADE DE VIDA PARA TODOS

Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos

São Pedro da Aldeia, 08 de maio de 2024.

À SELIC:

Folha Informação



Em cordiais cumprimentos, vimos solicitar, que seja acrescentado ao contrato do processo administrativo nº 4945/2024, a seguinte informação:

Em conversa preliminar com o proprietário do imóvel, o mesmo se comprometeu em realizar periodicamente a manutenção da piscina e ainda mantê-la coberta, durante toda vigência do processo.

  
Aline Manhães Rosa  
Secretária de Assistência Social  
e Direitos Humanos/PMSPA  
Mat.: 42837/Portaria 281

**ALINE MANHÃES ROSA**

Prefeitura Municipal de São Pedro da Aldeia  
Secretária Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos





ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ALDEIA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÕES, CONTRATOS E  
CONVÊNIOS

SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÕES  
QUALIDADE DE VIDA PARA TODOS

MINUTA CONTRATO DE LOCAÇÃO



PROCESSO N° 4945/2024.  
CONTRATO N° XX/XXXX

CONTRATO DE LOCAÇÃO, QUE ENTRE SI FAZEM O **MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DA ALDEIA**, NESTE ATO REPRESENTADO PELA SECRETÁRIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E DIREITOS HUMANOS, A Sr.ª **XXXXXXXXX**, PORTADORA DA CARTEIRA DE IDENTIDADE N° XXXXXXXX IFP/RJ E CPF N° XXXXXXXXX; ORA DENOMINADO **LOCATÁRIO**, E DE OUTRO LADO O Sr.ª **JOÃO PEDOTE FILHO**, PORTADORA DO RG N°: XXXXXX INSCRITO NO CPF SOB N° XXXXXX, ORA DENOMINADO **LOCADOR**, SOB AS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES ABAIXO ENUMERADAS, SUJEITANDO-SE OS MESMOS ÀS NORMAS DA LEI N°: 14.133/21 E Lei Federal n° 8245/1991.

**FUNDAMENTO DO CONTRATO:** Este contrato decorre do Processo n° 4945/2024, fundamentado em inexigibilidade de licitação, na forma do disposto no Artigo 74, V, da Lei Federal n° 14.133, de 1º de abril de 2021 e na Lei Federal n. 8.245/1991 e suas alterações posteriores, mediante as seguintes cláusulas e condições:

**1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO.**

1.1 Constitui objeto do presente contrato a locação do imóvel localizado na Rua Antônio Cantarino Motta, 72, centro, São Pedro da Aldeia, para abrigar as instalações do centro Especializado de Atendimento à Mulher – CEAM.

**2. CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR.**

- 2.1 O **LOCADOR** obriga-se a:
- 2.1.1 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;
  - 2.1.2 Fornecer **declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação**, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;
  - 2.1.3 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
  - 2.1.4 Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
  - 2.1.5 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

**EXAMINADO E APROVADO NA FORMA DO PARECER  
(art. 53, Lei 14133/21)**

THAIS BARRETO

NEIRA:12875917790

Assinado de forma digital  
por THAIS BARRETO  
NEIRA:12875917790



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ALDEIA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÕES, CONTRATOS E  
CONVÊNIOS



- 2.1.6 Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;
- 2.1.7 Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc;
- 2.1.8 Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;
- 2.1.9 Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel, ante o disposto no art. 8º, §3º, do Decreto-Lei n. 195/67;
- 2.1.10 Fornece ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 2.1.11 Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes, (hidráulico, elétrica e outros porventura existentes);
- 2.1.12 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;
- 2.1.13 Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;
- 2.1.14 Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- 2.1.15 Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, se for o caso;
- 2.1.16 Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- 2.1.17 Realizar periodicamente a manutenção da piscina e ainda mantê-la coberta, durante toda vigência do processo.

### **3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO.**

3.1 o **LOCATÁRIO** obriga-se a:

- 3.1.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
- 3.1.2 Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 3.1.3 Realizar, junto com o LOCADOR a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar no Termo de Vistoria fornecido pelo LOCADOR os eventuais defeitos existentes;

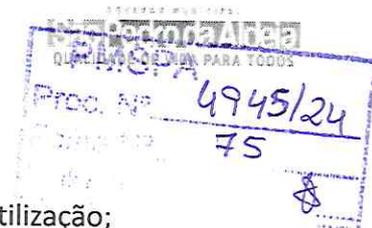
**EXAMINADO E APROVADO NA FORMA DO PARECER**  
**(art. 53, Lei 14133/21)**

THAIS BARRETO  
NEIRA:12875917790

Assinado de forma digital  
por THAIS BARRETO  
NEIRA:12875917790



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ALDEIA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÕES, CONTRATOS E  
CONVÊNIOS



- 3.1.4 Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
- 3.1.5 Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal. Alternativamente, poderá repassar ao Locador, desde que aceito por este, a importância correspondente ao orçamento elaborado pelo setor técnico da Administração, para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas;
- 3.1.6 Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 3.1.7 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 3.1.8 Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 3.1.9 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- 3.1.10 Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 3.1.14 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição (artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991);

#### 4. CLÁUSULA QUARTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

4.1 O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento do LOCADOR, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato;

4.1.1 As **benfeitorias necessárias** que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo LOCADOR;

4.2 As **benfeitorias úteis**, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;

4.2.1 Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do LOCADOR, é facultado ao LOCATÁRIO a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;

**EXAMINADO E APROVADO NA FORMA DO PARECER  
(art. 53, Lei 14133/21)**

THAIS BARRETO

NEIRA:12875917790

Assinado de forma digital  
por THAIS BARRETO  
NEIRA:12875917790



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ALDEIA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÕES, CONTRATOS E  
CONVÊNIOS

GOVERNO MUNICIPAL  
**São Pedro da Aldeia**  
QUALIDADE DE VIDA PARA TODOS

4.2.2 As benfeitorias úteis não autorizadas pelo LOCADOR poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

4.3 As **benfeitorias voluptuárias** serão indenizáveis caso haja prévia concordância do LOCADOR;

4.3.1 Caso não haja concordância da indenização, poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

4.4 O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.

4.5 Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham a causar algum dano ao imóvel durante o período de locação, este dano deve ser sanado às expensas do LOCATÁRIO.

4.6. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, **conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega**, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

**5. CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO, PRORROGAÇÃO E RESTITUIÇÃO.**

PMOPA
Proc. Nº 4945/24
Folha Nº 78
Rubrica

5.1 O prazo do presente Contrato será de 12 (doze) meses, nos termos do art. 3º da Lei n. 8.245/91 a contar da data de sua assinatura.

5.2 A partir da assinatura do contrato o Locador, tem o prazo de 24 horas para entrega das chaves.

5.3 O prazo de vigência poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes e mediante Termo Aditivo.

5.4 A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz os interesses estatais, da compatibilidade do valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura do termo aditivo.

5.5 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

**6. CLÁUSULA SEXTA – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO.**

6.1 O **MUNICÍPIO** pagará ao LOCADOR o aluguel mensal no valor de R\$ xxxxxxxx, perfazendo o valor global de R\$ xxxxxxx.

6.2 O pagamento será efetuado, até o 5º (quinto) dia útil subsequente ao do vencimento, por meio de Ordem de Pagamento.

**EXAMINADO E APROVADO NA FORMA DO PARECER  
(art. 53, Lei 14133/21)**

THAIS BARRETO

NEIRA:12875917790

Assinado de forma digital  
por THAIS BARRETO  
NEIRA:12875917790



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ALDEIA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÕES, CONTRATOS E**  
**CONVÊNIOS**



6.2.2 Sobre os valores das faturas não quitadas na data de seus respectivos vencimentos, incidirá juros de 0,5% (meio por cento) a.m., *pro rata die*, desde que solicitado pelo LOCADOR mediante comunicação escrita à Administração, constituindo-se por este ato a mora.

6.3 O valor dos pagamentos eventualmente efetuados com atraso sofrerá a incidência de juros de 1% (um por cento) ao mês, calculado pro rata die entre o 31º (trigésimo primeiro) dia da data do protocolo do documento de cobrança na Secretaria Municipal de Saúde e a data do efetivo pagamento.

6.4 O valor dos pagamentos eventualmente antecipados será descontado da taxa de 1% (um por cento) ao mês, calculado pro rata die entre o dia do pagamento e o 30º (trigésimo) dia da data do protocolo do documento de cobrança na Secretaria Municipal de Saúde.

6.5 Quando do pagamento ao LOCADOR, será efetuada eventual retenção tributária prevista na legislação aplicável.

6.6 O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada no contrato.

#### **7. CLÁUSULA SÉTIMA – DO REAJUSTE.**

7.1 Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice de Preços para o Consumidor Amplo – **IPCA-E**, medido mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (sugestão), desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

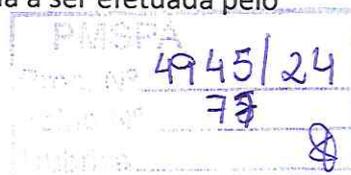
7.2 Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel.

7.3 Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, na pactuação do termo aditivo, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

7.4 O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

#### **8. CLÁUSULA OITAVA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.**

8.1 A presente despesa correrá à conta da Dotação Orçamentária nº xxxxxxx, programa xxxxxx, elemento de despesa xxxx, ficha xxxx, da Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos.



**EXAMINADO E APROVADO NA FORMA DO PARECER  
(art. 53, Lei 14133/21)**

THAIS BARRETO

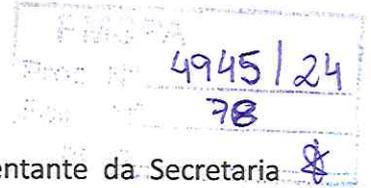
NEIRA:12875917790

Assinado de forma digital  
por THAIS BARRETO  
NEIRA:12875917790



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ALDEIA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÕES, CONTRATOS E  
CONVÊNIOS

GOVERNO MUNICIPAL  
São Pedro da Aldeia  
QUALIDADE DE VIDA PARA TODOS



### 9. CLÁUSULA NONA – DA FISCALIZAÇÃO.

9.1 A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Secretaria Municipal de Assistência Social, a ser nomeado mediante Portaria, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

9.1.1 A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade do LOCATÁRIO ou de seus agentes e prepostos.

9.1.2. O fiscal do contrato anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

9.1.3. A gestão e fiscalização do contrato seguirão as disposições da Lei n. 14.133/21 e os atos normativos regulamentares correspondentes.

9.1.4. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

9.1.5. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

### 10. CLÁUSULA DÉCIMA – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS.

10.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal e nos moldes da Lei 14.133/2021 e do Decreto n. 966, de 14 de março de 2022, ou outro que venha a substituí-lo, às penalidades de:

a. **Advertência** em razão do descumprimento, de pequena relevância, de obrigação legal ou infração à lei, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave ou inexecução parcial de obrigação contratual principal ou acessória de pequena relevância, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave;

b. **Multa:**

b.1. Moratória de 1% por dia de atraso injustificado, sobre o valor mensal da contratação;

b.2. Compensatória: entre 0,5% (cinco décimos por cento) até 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução parcial ou total do objeto;

**EXAMINADO E APROVADO NA FORMA DO PARECER  
(art. 53, Lei 14133/21)**

**THAIS BARRETO  
NEIRA:12875917790**

 Assinado de forma digital  
por THAIS BARRETO  
NEIRA:12875917790



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ALDEIA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÕES, CONTRATOS E  
CONVÊNIOS



b.2.2. considera-se inexecução total do contrato o atraso superior a 30 (trinta) dias no cumprimento do prazo estabelecido no contrato ou entre as partes;

b.2.3. A multa poderá ser descontada de pagamento eventualmente devido pela contratante decorrente de outros contratos firmados com a administração pública municipal.

b.2.4. A aplicação de multa moratória não impedirá que a administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato cumulada de outras sanções previstas na Lei federal nº 14.133, de 2021

**c. Impedimento de licitar e contratar**, pelo prazo de até três anos, a ser aplicada quando não se justificar a imposição de outra mais grave, àquele que:

I. Der causa à inexecução parcial do contrato, que supere a gravidade daquela prevista no inciso I do art. 155 da Lei federal nº 14.133/21, ou que cause grave dano à administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

II. Der causa à inexecução total do contrato;

III. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

IV. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado.

**d. Declaração de inidoneidade** para licitar ou contratar com a Administração Pública, no caso de:

I. O LOCADOR apresentar declaração ou documentação falsa para a celebração do contrato ou em sua execução;

II. O LOCADOR fraudar a ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

III. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

IV. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do contrato;

V. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal n. 12.846/2013

10.1.1. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

10.1.2. Na aplicação das sanções serão considerados:

I- a natureza e a gravidade da infração cometida;

II- as peculiaridades do caso concreto;

III- as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

IV- os danos que dela provierem para a Administração Pública;

10.2 A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021.

**EXAMINADO E APROVADO NA FORMA DO PARECER  
(art. 53, Lei 14133/21)**

THAIS BARRETO

NEIRA:12875917790

Assinado de forma digital  
por THAIS BARRETO  
NEIRA:12875917790

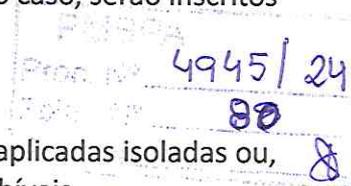


ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ALDEIA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÕES, CONTRATOS E  
CONVÊNIOS

SECRETARIA MUNICIPAL  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÕES, CONTRATOS E CONVÊNIOS**  
QUALIDADE DE VIDA PARA TODOS

10.3. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.

10.4. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.



### **11. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO**

11.1. Este contrato poderá ser alterado, mediante Termo Aditivo, para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina e para os casos previstos neste instrumento, sendo assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste.

11.1. Caso, por razões de interesse público devidamente justificadas, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;

11.2.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a 1 (um) aluguéis, segundo proporção prevista no art. 4º da Lei 8.245, de 1991 e no art. 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato;

11.3. Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa do LOCATÁRIO e o imóvel ainda servir para o fim a que se disponha, a este caberá pedir redução proporcional do valor da locação;

11.4. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal n. 8.245/1991).

### **12. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL.**

12.1 O LOCATÁRIO, no seu lícito interesse, poderá extinguir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

12.1.1 A extinção por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao LOCATÁRIO, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

12.2 Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

**EXAMINADO E APROVADO NA FORMA DO PARECER  
(art. 53, Lei 14133/21)**

THAIS BARRETO

NEIRA:12875917790

Assinado de forma digital  
por THAIS BARRETO  
NEIRA:12875917790



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ALDEIA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÕES, CONTRATOS E  
CONVÊNIOS



12.3 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior etc., o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

12.4 O procedimento formal de extinção contratual terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR, por via postal, com aviso de recebimento, ou endereço eletrônico.

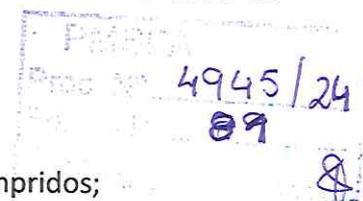
12.5 Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

12.6 O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

12.6.1 Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

12.6.2 Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

12.6.3 Indenizações e multas.



### **13. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA PUBLICAÇÃO.**

13.1 - Caberá ao LOCATÁRIO providenciar, por sua conta, a publicação resumida do Contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), que é condição indispensável para a sua eficácia, conforme preceitua o art. 94 da Lei 14.133/2021.

### **14. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.**

14.1 - Tramitar os autos à Controladoria-Geral do Município – CGM, em tempo hábil, para fins verificação da regularidade e Certificação dos Atos.

14.3 Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pelo LOCATÁRIO, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais atos normativos correlatos, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

14.4 Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991, ficando desde já autorizada a averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente.

### **15. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO.**

15.1 Fica eleito o foro do Município de São Pedro da Aldeia, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha se tornar, para dirimir quaisquer questões que possam advir do presente Contrato.

**EXAMINADO E APROVADO NA FORMA DO PARECER  
(art. 53, Lei 14133/21)**

THAIS BARRETO

NEIRA:12875917790

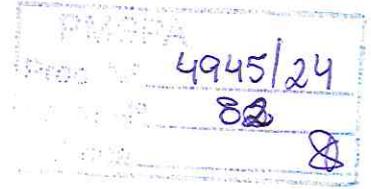
Assinado de forma digital  
por THAIS BARRETO  
NEIRA:12875917790



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ALDEIA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÕES, CONTRATOS E  
CONVÊNIOS

GOVERNO MUNICIPAL  
São Pedro da Aldeia  
QUALIDADE DE VIDA PARA TODOS

E assim, por estarem assim justas e acordadas, após lido e achado conforme, as partes assinam o presente instrumento, em 03 (três) vias de igual teor e forma para um só efeito legal, na presença das testemunhas abaixo nominadas.



São Pedro da Aldeia, xx de xxx de 202x.

---

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ALDEIA  
Secretária Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos  
A Sr.ª xxxxxxxxxx  
Locatário

---

XXXXXXXXXXXXX  
Locador

TESTEMUNHAS:

---

---

**EXAMINADO E APROVADO NA FORMA DO PARECER  
(art. 53, Lei 14133/21)**

THAIS BARRETO

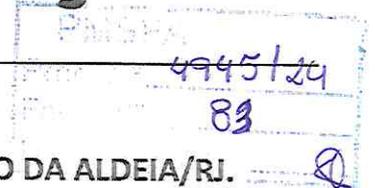
NEIRA:12875917790

Assinado de forma digital  
por THAIS BARRETO  
NEIRA:12875917790

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

**OBJETO: IMÓVEL RESIDENCIAL**

**END.: RUA ANTONIO CANTARINO MOTTA, 72, CENTRO – SÃO PEDRO DA ALDEIA/RJ.**



## APRESENTAÇÃO / OBJETIVO / IMAGENS DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO

Visa o presente laudo, avaliar um imóvel dentro dos parâmetros do Mercado Imobiliário e determinar o valor de mercado para da locação, para atender a operação do equipamento "CEAM – Centro Especializado de Atendimento a Mulher". O contrato de locação, Objeto do Processo Administrativo nº 4945/2024, é de competência da Secretaria de Assistência Social e Direitos Humanos de São Pedro da Aldeia.

São Pedro da Aldeia é um município localizado na Região dos Lagos, Estado do Rio de Janeiro, com população estimada em 107.556 habitantes, conforme estimativa atualizada do IBGE.

O município exerce importante influência no cenário econômico regional, tendo como principais atividades econômicas o comércio, turismo e indústria, possuindo ainda atividade agropecuária. Além dessas atividades, o Município vem se consolidando como importante polo logístico, abrigando diversas empresas atuantes neste segmento. Essa vocação é longeva, já que o município abriga a Base Aeronaval, única de seu tipo no país, sede da Força Aeronaval da Marinha do Brasil, exercendo importantíssimo papel na defesa nacional.

A natureza exuberante da região apresenta grande potencial econômico. A Laguna de Araruama, maior ecossistema lagunar hipersalino em estado permanente do mundo, bem em suas praias lagunares e a Serra de Sapeatiba, esta última integrante ao Parque Estadual Costa do Sol, fomentam o potencial turístico e imobiliário.

A Metodologia avaliará o imóvel nos parâmetros do mercado imobiliário, em conformidade com a NBR 14653 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e suas atualizações, bem como o parecer contido no voto exarado no Processo TCE-RJ nº 228.119-2/18.

## IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando é apresentado, conforme apresentado nos autos, como sendo de propriedade dos Srs. João Pedote Filho e sua esposa Maria Luiza Macedo de Almeida Pedote.

**EXAMINADO E APROVADO NA FORMA DO PARECER  
(art. 53, Lei 14133/21)**

THAIS BARRETO

NEIRA:12875917790

Assinado de forma digital

por THAIS BARRETO

NEIRA:12875917790

A proposta de **locação**, conforme apresentada à Prefeitura do Município, propõe o valor de **R\$ 5.000 (Cinco mil reais) mensais**.

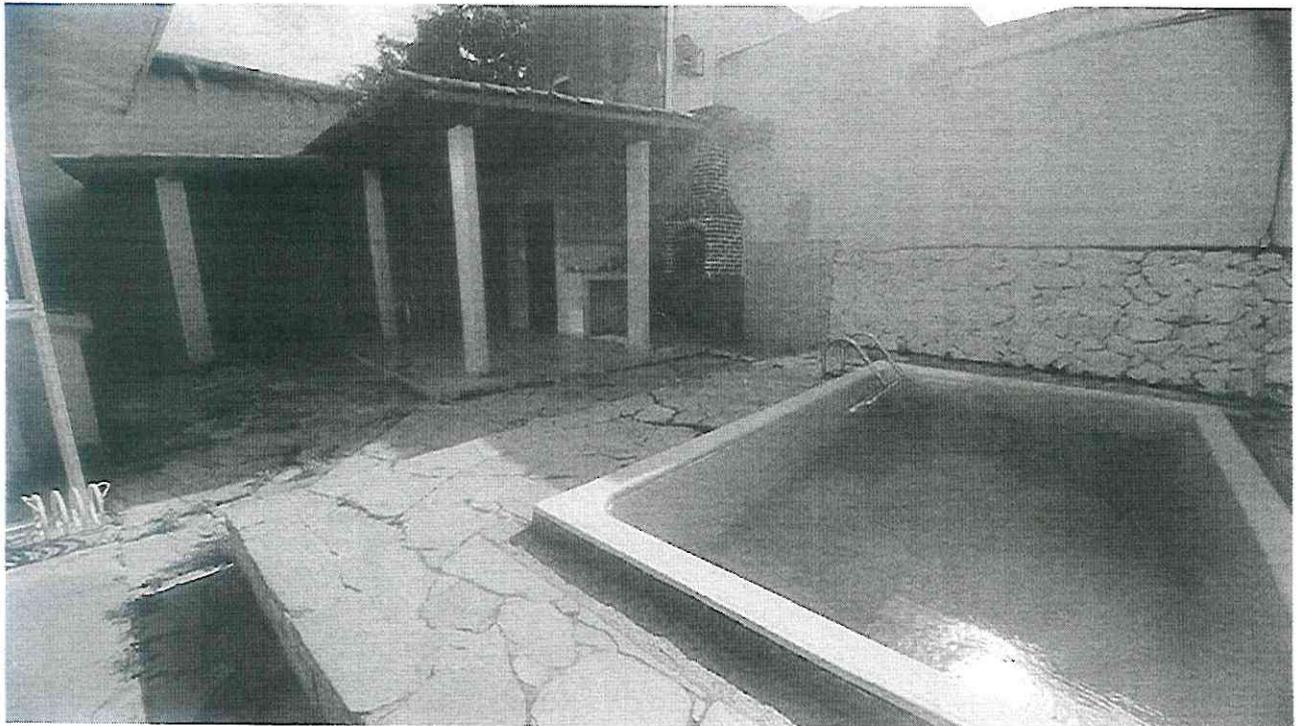
PMSPA 4945/24  
 Form. nº 82  
 Rubrica: [assinatura]

O imóvel Objeto da avaliação possui área total de **302,50 m<sup>2</sup>**, tendo **2 (dois) pavimentos**, compostos por: área frontal, laterais e de fundos descobertas, sendo acessíveis por acesso frontal através de portão social e portão de garagem, varanda em "L" coberta, área de garagem descoberta, área de serviço coberta de fundos, piscina e área gourmet coberta com banheiro e um cômodo assemelhado a um depósito/despensa. O **primeiro pavimento** possui sala com 3 (três) ambientes, quarto, banheiro social, pequeno átrio, e cozinha. O **segundo pavimento** é acessível por escada de alvenaria, pequeno corredor que dá acesso a 4 (quatro) quartos, sendo 1 (um) suíte e possui ainda, banheiro social e varanda coberta acessível por um dos quartos e pela suíte.

Quanto ao estado de conservação, apresenta boas condições de conservação, sem apresentar quaisquer sinais de insalubridade. Possui instalações elétricas, hidráulicas e esgotamento sanitário, revestimentos cerâmicos, em porcelanato (sala), cimentício e em pedra, pintura acrílica e esquadrias de madeira e metálica.

Suas características extrínsecas são as seguintes: estrutura urbanística com via pública pavimentada, acessível por transporte público e próprio, iluminação pública, rede elétrica acessível e rede de distribuição de água.

### FOTOS DO IMÓVEL



[assinatura]

[assinatura]  
 Página 2 de 17

**EXAMINADO E APROVADO NA FORMA DO PARECER  
(art. 53, Lei 14133/21)**

THAIS BARRETO

NEIRA:12875917790

Assinado de forma digital  
por THAIS BARRETO  
NEIRA:12875917790

Proc. nº 4945/2024

Fis.: 22

Rubrica: [assinatura]

**PMSPA**  
Proc. Nº 4945/24  
Folha Nº 83  
Rubrica: [assinatura]

Fachada:



Área Externa da Edificação:



[assinatura]

[assinatura] [assinatura]

**EXAMINADO E APROVADO NA FORMA DO PARECER  
(art. 53, Lei 14133/21)**

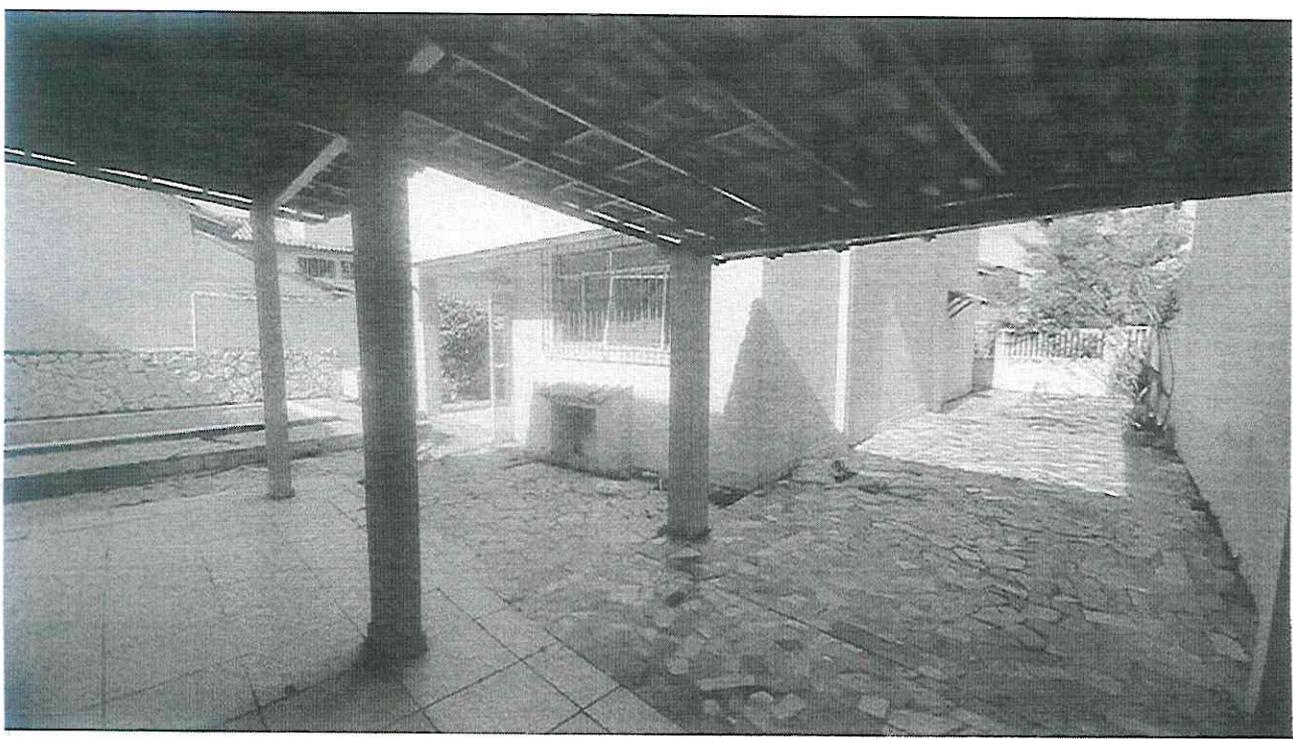
THAIS BARRETO

NEIRA:12875917790

Assinado de forma digital  
por THAIS BARRETO  
NEIRA:12875917790

Proc. nº 4945/2024  
Fls.: 23  
Rubrica: [assinatura]

PMSP  
4945/24  
06  
[assinatura]



[assinatura]

[assinatura]

**EXAMINADO E APROVADO NA FORMA DO PARECER  
(art. 53, Lei 14133/21)**

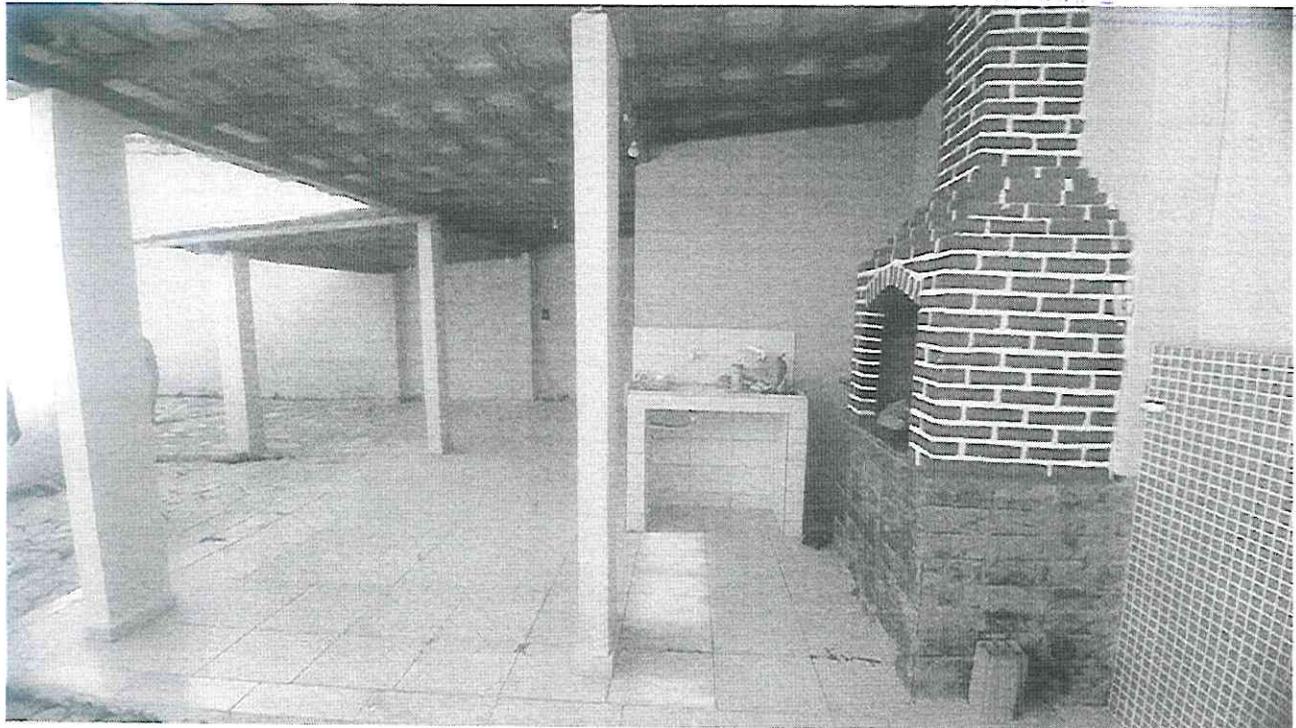
THAIS BARRETO

NEIRA:12875917790

Assinado de forma digital  
por THAIS BARRETO  
NEIRA:12875917790

Proc. nº 4945/2024  
Fls.: 24  
Rubrica: [assinatura]

PMSPA  
Proc. Nº 4945/24  
Folha Nº 83  
Rubrica [assinatura]



[assinatura]

[assinatura]

**EXAMINADO E APROVADO NA FORMA DO PARECER  
(art. 53, Lei 14133/21)**

THAIS BARRETO

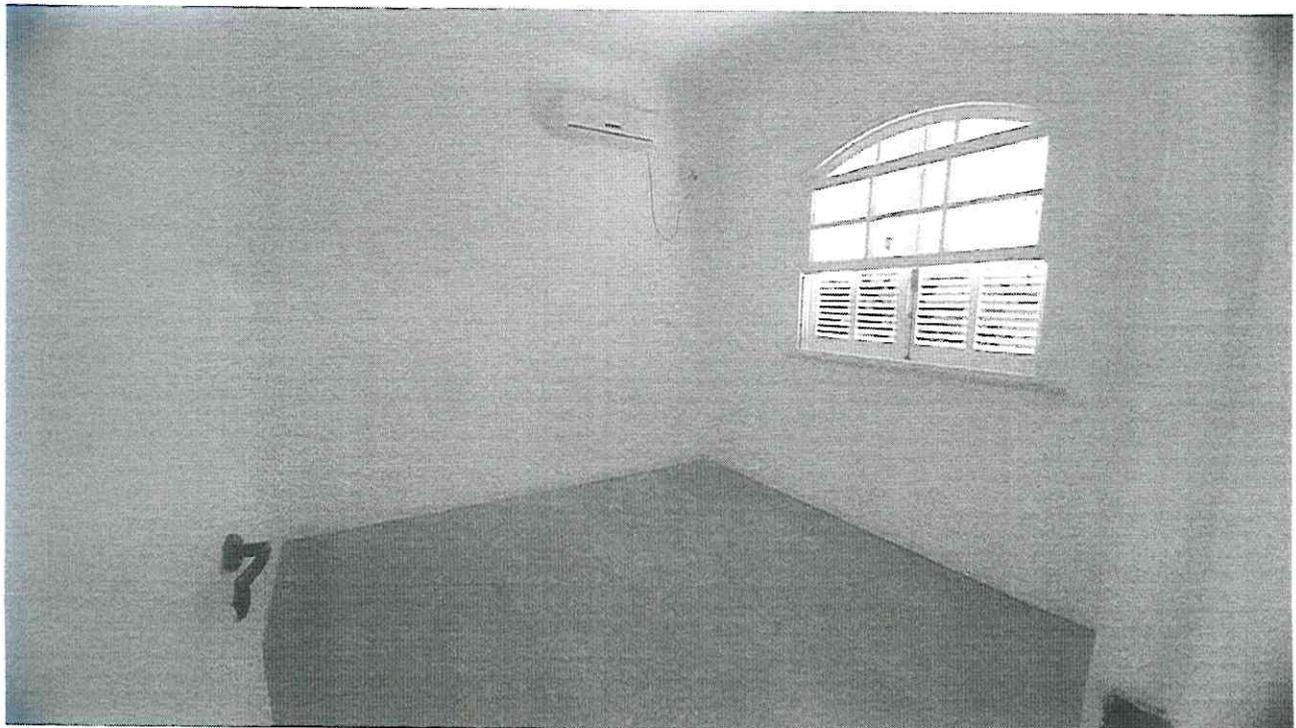
NEIRA:12875917790

Assinado de forma digital  
por THAIS BARRETO  
NEIRA:12875917790

Proc. nº 4945/2024  
Fls.: 25  
Rubrica: [assinatura]

PMSPA  
Proc. Nº 4945/24  
Folha Nº 08  
Rubrica [assinatura]

1º Pavimento:



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**EXAMINADO E APROVADO NA FORMA DO PARECER  
(art. 53, Lei 14133/21)**

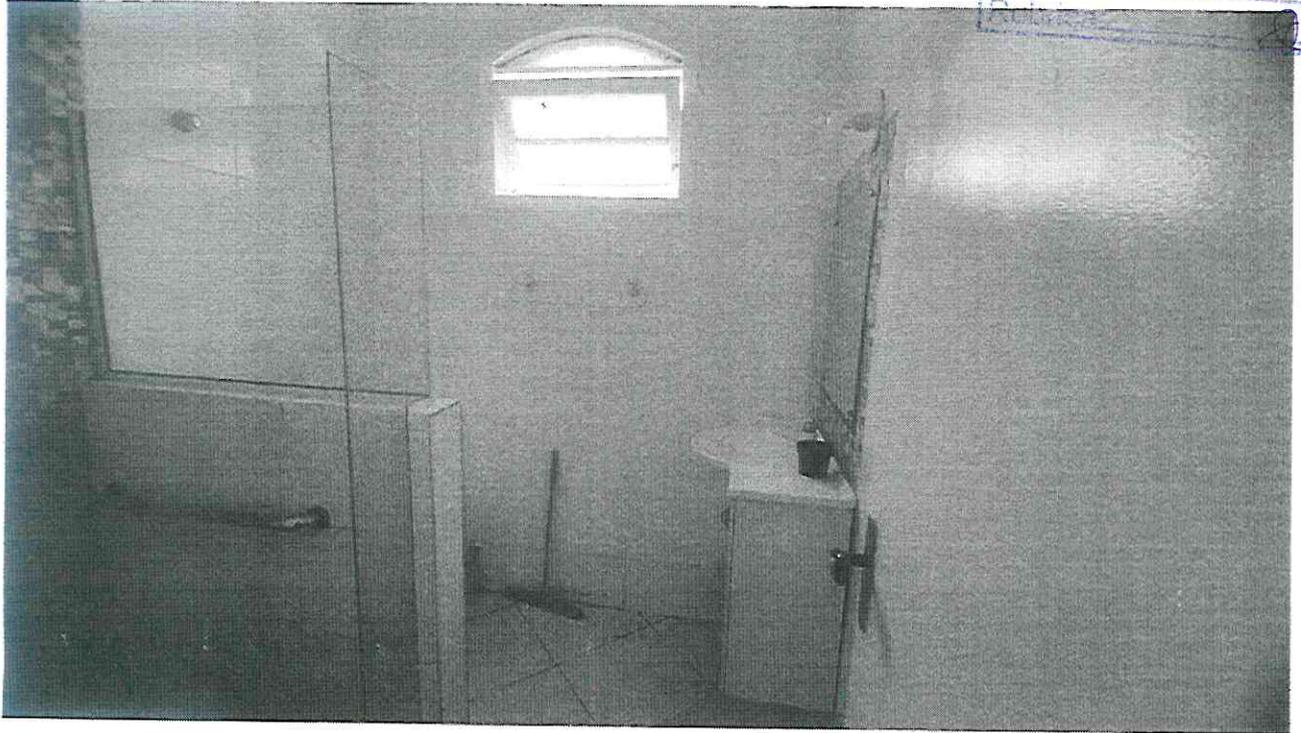
THAIS BARRETO

NEIRA:12875917790

Assinado de forma digital  
por THAIS BARRETO  
NEIRA:12875917790

Proc. nº	4945/2024
Fls.:	26
Rubrica:	<i>[Handwritten Signature]</i>

PMSPA	
Proc. Nº	4945/24
Folha Nº	89
Rubrica:	<i>[Handwritten Signature]</i>



*[Handwritten Signature]*

*[Handwritten Signature]*

**EXAMINADO E APROVADO NA FORMA DO PARECER**  
**(art. 53, Lei 14133/21)**

THAIS BARRETO  
NEIRA:12875917790

Assinado de forma digital  
por THAIS BARRETO  
NEIRA:12875917790

Proc. nº 4945/2024

Fis.: 27

Rubrica: 00

PMSPA  
Proc. nº 4945/24  
Folha nº 90  
Rubrica: 00



Acesso ao 2º Pavimento:



**EXAMINADO E APROVADO NA FORMA DO PARECER  
(art. 53, Lei 14133/21)**

THAIS BARRETO

NEIRA:12875917790

Assinado de forma digital  
por THAIS BARRETO  
NEIRA:12875917790

Proc. nº 4945/2024  
Fls.: 28  
Rubrica: [assinatura]

FMSPA  
Proc. nº 4945/24  
Folha nº 91  
Rubrica: [assinatura]

2º Pavimento:



[assinatura]

[assinatura]

**EXAMINADO E APROVADO NA FORMA DO PARECER  
(art. 53, Lei 14133/21)**

THAIS BARRETO  
NEIRA:12875917790

Assinado de forma digital  
por THAIS BARRETO  
NEIRA:12875917790

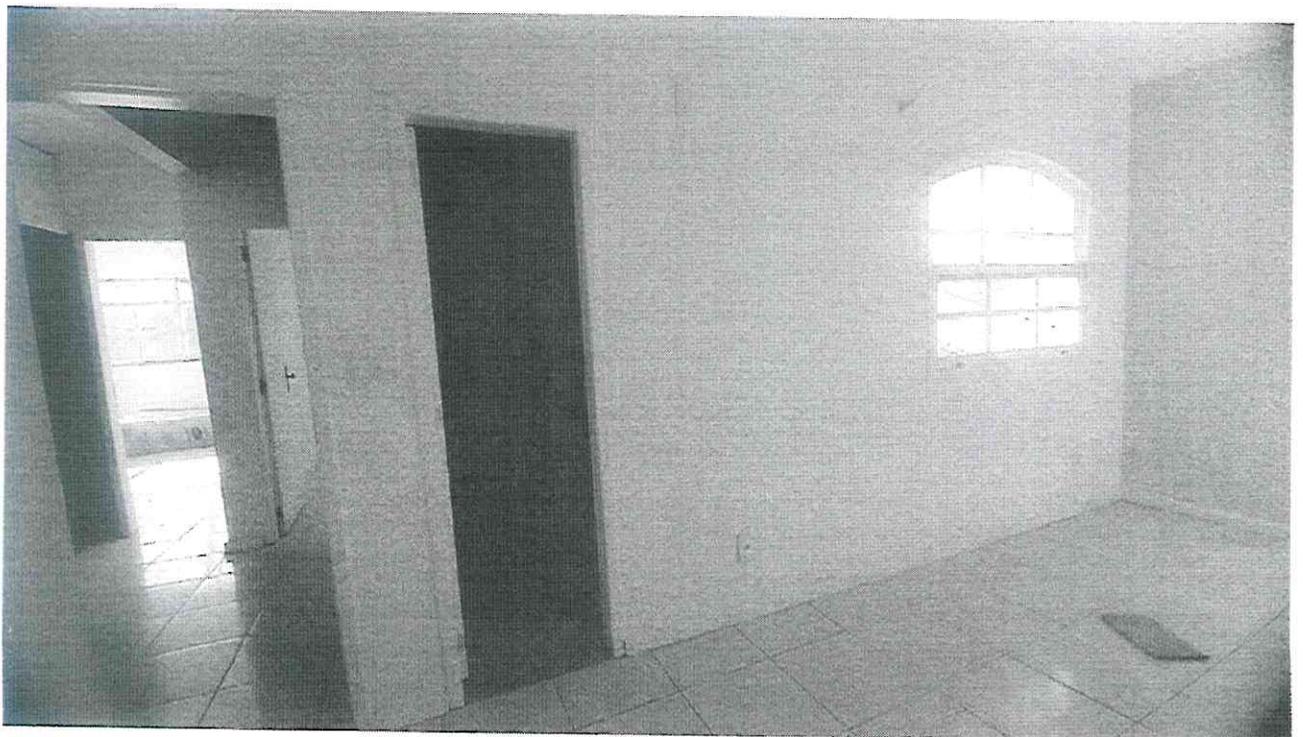
Proc. nº 4945/2024

Fls.: 29

Rubrica: [assinatura]

PMSPA  
Proc. Nº 4945/24  
Folha Nº 92

Suíte:



[assinatura]

[assinatura]

**EXAMINADO E APROVADO NA FORMA DO PARECER  
(art. 53, Lei 14133/21)**

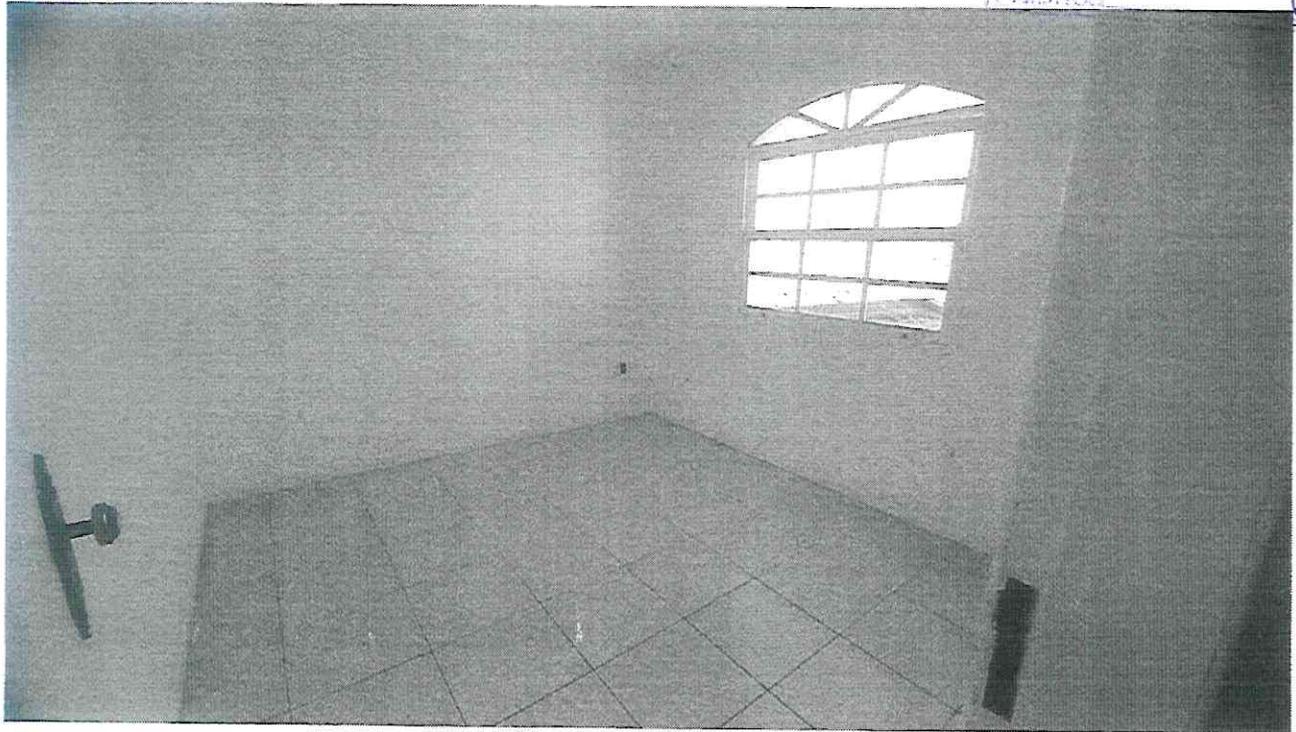
THAIS BARRETO

NEIRA:12875917790

Assinado de forma digital  
por THAIS BARRETO  
NEIRA:12875917790

Proc. nº	4945/2024
Fls.:	<u>30</u>
Rubrica:	<u>[assinatura]</u>

FMSPA	
Proc Nº	<u>4945/24</u>
Folha Nº	<u>93</u>
Rubrica	<u>[assinatura]</u>



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**EXAMINADO E APROVADO NA FORMA DO PARECER  
(art. 53, Lei 14133/21)**

THAIS BARRETO

NEIRA:12875917790

Assinado de forma digital  
por THAIS BARRETO  
NEIRA:12875917790

Proc. nº 4945/2024  
Fls.: 31  
Rubrica: 

PMSPA  
Proc. Nº 4945/24  
Folha Nº 92  
Rubrica 



**EXAMINADO E APROVADO NA FORMA DO PARECER  
(art. 53, Lei 14133/21)**

THAIS BARRETO

NEIRA:12875917790

Assinado de forma digital

por THAIS BARRETO

NEIRA:12875917790

**Processo 4945/2024**

**A PROGER,**

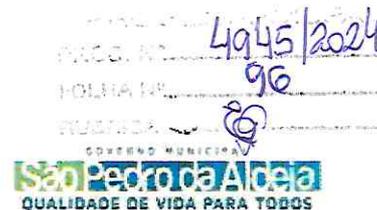
Encaminho o presente processo para análise e parecer da minuta do contrato de aluguel.

São Pedro da Aldeia, 08 de maio de 2024.

**Rodrigo Sodré R. da Silva**  
**Assessor I**  
**Mat. 42.101**



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ALDEIA  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



À CGM,  
PROCESSO N° 4945/2024

**PARECER:**

**ADMINISTRATIVO. NOVA LEI DE LICITAÇÕES E CONTRATOS ADMINISTRATIVOS. CONTRATAÇÃO DIRETA. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO FUNDAMENTADA NO ART. 74, V, DA LEI N° 14.133/2021. LOCAÇÃO DE IMÓVEL CUJAS CARACTERÍSTICAS DE INSTALAÇÕES E DE LOCALIZAÇÃO TORNEM NECESSÁRIA SUA ESCOLHA. CABIMENTO. PELA LEGALIDADE DO PROCEDIMENTO.**

Trata-se de procedimento de gestão administrativa que visa a locação de imóvel, para abrigar as instalações do Centro Especializado de Atendimento à Mulher - CEAM, por meio de Inexigibilidade de Licitação, fundamentada no art. 74, Inc. V, da Lei nº. 14.133/2021.

Os autos aportaram nesta serventia paginados até fls. 95 (noventa e cinco), sendo relevante apontar a existência dos seguintes documentos:

01. Documento de Formalização da Demanda - fls. 02/03;
02. Laudo de Avaliação - fls. 20/52;
03. Estudo Técnico Preliminar - fls. 53/59;
04. Termo de Referência - fls. 60/70;
05. Deliberação do Comitê Gestor - fl. 71;
06. Minuta de Contrato - fls. 73/94.

Vem-se por meio deste elucidar se foram observados todos os regramentos legais quanto aos procedimentos adotados.

De fato, presume-se que as especificações técnicas contidas no presente processo, inclusive quanto ao detalhamento do objeto da contratação, suas características, requisitos e avaliação do preço estimado, tenham sido regularmente determinadas pelo setor competente do órgão, com base em parâmetros técnicos objetivos, para a melhor consecução do interesse público. O mesmo se pressupõe em relação ao exercício da competência discricionária pelo órgão assessorado, cujas decisões devem ser motivadas nos autos.

Oportuno esclarecer que o exame deste órgão de assessoramento jurídico é feito nos termos do art. 53, I, II e 72, III da Lei Federal nº 14.133/2021, abstraindo-se os aspectos de conveniência e oportunidade da contratação em si. Nada obstante, recomenda-se que a área



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ALDEIA  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

responsável atente sempre para o princípio da impessoalidade, que deve nortear as compras e contratações realizadas pela Administração Pública, ainda com mais rigidez em se tratando de contratação direta, exceção à regra da licitação.

É que merece ser relatado. OPINO.

**I. Da hipótese legal de inexigibilidade de licitação para celebração de contrato de locação de imóvel. Art. 74, V da Lei 14.133/2021**

Preliminarmente, convém observar que a Lei nº. 14.133, de 1º de abril de 2021, ao regulamentar o art. 37, XXI, da Constituição Federal, especifica algumas exceções em que a licitação é dispensada, dispensável ou inexigível. Entende-se que a licitação deve ser a regra em todas as contratações efetivadas pelo Poder Público, haja vista que se trata de um procedimento que se pauta pelo princípio da isonomia e que exige o envolvimento do maior número possível de interessados, visando propiciar à Administração Pública o melhor negócio quando tendente à contratação de obras, serviços, compras, alienações, permissões e locações. No entanto, existem aquisições e contratações que possuem características específicas, **tornando impossíveis e/ou inviáveis a utilização dos trâmites usuais.**

Tendo em vista, portanto, a realidade fática e que nem sempre a licitação será considerada viável, por ausência de competição, ou conveniente para o atendimento do interesse público, a **Constituição admitiu que a legislação definisse casos de contratação direta, desde que devidamente motivada decisão neste sentido e verificada alguma das hipóteses legais de afastamento do procedimento.**

Cumprе ressaltar que, em que pese a norma permitir algumas contratações diretas sem a necessidade do processo de licitação, isso não significa que a Administração pode atuar de modo arbitrário. Pelo contrário, deve adotar o procedimento administrativo mais adequado, destinado à realização da melhor contratação possível, devendo sempre justificar a escolha do contratado, com vistas à satisfação do interesse público.

Segunda precisa distinção de Maria Sylvia Zanella Di Pietro<sup>1</sup>, no que tange à licitação dispensável e à licitação inexigível: *"A diferença básica entre as duas hipóteses está no fato de que, na dispensa, há possibilidade de competição que justifique a licitação; de modo que a lei faculta a dispensa, que fica inserida na competência discricionária da Administração. Nos casos de inexigibilidade, não há possibilidade de competição, porque só existe um objeto ou uma pessoa que atenda às necessidades da Administração; a licitação é, portanto, inviável."*

<sup>1</sup> DI PIETRO. Maria Sylvia Zanella. Direito Administrativo. 30.ed. rev.atual. e ampl.- Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 432.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ALDEIA  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

No regime jurídico anterior, a compra ou locação de imóvel estava entre as hipóteses de licitação dispensável (art. 24, X da Lei 8.666/93). No entanto, a Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos passou a prever essa hipótese como de licitação inexigível, passando a adotar o posicionamento de alguns doutrinadores que entendiam que nesses casos haveria a inviabilidade de se estabelecer critérios objetivos para uma comparação isonômica entre os potenciais imóveis.

Há de se atentar, neste contexto, que a aquisição ou locação de imóveis pela Administração Pública, desde que atendidos alguns requisitos, está prevista na Lei 14.133/2021 como caso de licitação inexigível. Na linha do que veicula a doutrina, significa dizer que, em se tratando dessa espécie de contratação direta, seria inviável o interesse sob tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. Essa é a exegese que se faz do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, se não vejamos:

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.** [...] (Grifo nosso)

A melhor doutrina ensina que deve haver uma comunicação entre a necessidade da Administração e as características do imóvel escolhido para ser locado, devendo ser valoradas, para tanto, as características do bem designado, sua localização e as peculiaridades relacionadas ao interesse público envolvido. Elucidando tal apontamento, segue o magistério do professor Marçal Justen Filho<sup>2</sup>, veja-se:

**“As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação, etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha.**

**Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares.** Ou a Administração encontra o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel disponível; na segunda, é impossível a locação ou aquisição.” (Grifo nosso)

Nesse entendimento, é importante asseverar que **ante a existência de dois (ou mais) imóveis com características que atendem aos anseios da Administração, a realização de procedimento licitatório se torna imperiosa.** Ainda que não haja

<sup>2</sup> JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas: Lei 14.133/2021. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021, p. 998



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ALDEIA  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



fungibilidade entre os imóveis entre si, integrarão um leque de opções para atender ao interesse da Administração Pública. Ou seja, qualquer dos imóveis satisfará a exigência que justifica a aquisição pela Administração. Nessas situações, a possibilidade de celebração de contrato de locação de imóvel com fundamento na inexigibilidade de licitação se mostra ofuscada, abrindo passagem para a realização de licitação, vez que estará presente o elemento fundamental da competição.

Inclusive, **caso seja viável a competição**, ou seja, no caso de dois ou mais imóveis poderem atender às necessidades da Administração, **a regra geral trazida pelo art. 51 da Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos é o dever de licitar**, *in verbis*:

Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do *caput* do art. 74 desta Lei, 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 dos investimentos necessários.

Desta feita, para a contratação direta sem licitação para locação de imóveis, é imperiosa a observância dos requisitos legais.

## II. Dos requisitos para configuração da hipótese de inexigibilidade de licitação para locação de imóveis pela Administração Pública

À sequência da análise, o § 5º do art. 74, da Lei nº 14.133/2021 pontua requisitos a serem obedecidos visando à locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, veja-se:

- a) 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;
- b) Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que possam atender ao objeto pretendido;
- c) Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Quanto ao item “a”, diz respeito à necessidade de que seja apresentada uma 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. O Tribunal de Contas da União, cujo entendimento serve de diretriz para todos os demais tribunais de contas do país, vem se posicionando sobre a necessidade de avaliações prévias que evidenciem que o preço do aluguel é compatível com os valores praticados no mercado.

Com relação ao prazo necessário para a amortização dos investimentos realizados no imóvel, este deve ser avaliado pela Administração antes de se firmar o contrato de aluguel.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ALDEIA  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

GOVERNO MUNICIPAL  
**São Pedro da Aldeia**  
QUALIDADE DE VIDA PARA TODOS

PROCO. Nº 4945/2024  
FOLHA Nº 100  
RUBRICA

Em Acórdão recente do TCU <sup>3</sup>, houve o entendimento de que a Administração Pública deve *“definir um valor de locação, leia-se de amortização acrescida do custo do capital de terceiros investido, compatível com o espaço fiscal eventualmente existente e projetado segundo as estimativas de receitas e despesas do ente contratante, no horizonte de médio e longo prazo. Tais valores seriam definidos a partir do valor do investimento necessário à aquisição ou construção do bem e do custo médio ponderado de capital do projeto.”*

Quanto ao item “b”, deve ser certificado por agente técnico competente a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto de interesse. Cada ente federado possui órgão que administra seus imóveis próprios e este deve ser consultado quando da intenção de locação de algum imóvel particular.

Nesse sentido, defende Marçal Justen Filho <sup>4</sup>:

“Antes de promover a contratação direta, a Administração deve comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e **apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo.**”

Todavia, a simples existência de imóvel público vago não pode obstar a possibilidade de locação de imóvel particular pela Administração Pública. Como exemplo, temos imóveis que, apesar de pertencerem ao Município, podem estar em más condições, com falta de habite-se, escadas de incêndio e outros fatores que podem afetar a segurança de servidores e munícipes.

Ponto importante é que seja feita a consulta ao órgão competente quanto à disponibilidade de imóvel com as características necessárias à demanda administrativa, bem como seja certificado nos autos que não há um imóvel público vago e disponível para essa finalidade.

Quanto ao item “c”, outro requisito imprescindível, diz respeito à necessidade de apresentação de justificativa demonstrando a singularidade do imóvel a ser locado pela edilidade solicitante, indicando as condições técnicas e os motivos que conduziram à sua escolha como imóvel a ser locado.

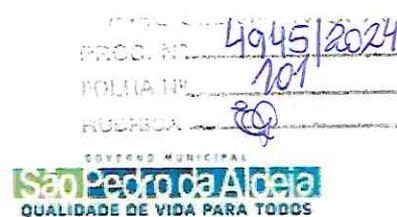
Importante reforçar que **a singularidade não se confunde com exclusividade**. Enquanto a exclusividade indica a existência de apenas uma solução apta a atender a necessidade, disponibilizada no mercado por apenas um particular, a singularidade significa

<sup>3</sup> Acórdão n. 1.928/2021.

<sup>4</sup> Ob. Cit, p. 363.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ALDEIA  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



que, embora possa existir mais de uma solução potencial, seria inviável definir critérios objetivos de comparação e julgamento entre possíveis propostas.

Ressalta-se que a decisão quanto às características necessárias à satisfação da necessidade administrativa é única e exclusiva do gestor, a partir da verificação dos elementos fáticos e da ponderação quanto à conveniência, oportunidade e interesse público do objeto negocial buscado. Não obstante, reforça-se que o campo de escolha do referido agente não é ilimitado, tampouco arbitrário, devendo ser valoradas especificações técnicas e elementos essenciais inerentes ao imóvel escolhido que sinalizem para o atendimento do interesse público.

Tal apontamento tem guarida na teoria dos motivos determinantes, que preconiza que os atos administrativos, quando motivados, ficam vinculados aos motivos expostos, para todos os efeitos jurídicos. Até mesmo sua validade dependerá da efetiva existência dos motivos apresentados. Por isso, aconselha-se, especial cautela quanto aos seus termos, que devem ser claros, precisos e corresponder à real demanda dos órgãos administrativos, sendo inadmissíveis especificações que não agreguem valor ao resultado da contratação, ou superiores às necessidades do órgão/entidade, ou, ainda, que estejam defasadas tecnológica e/ou metodologicamente.

Nos autos deste processo analisado, verificou-se que a necessidade da referida contratação foi justificada no Documento de Formalização da Demanda, elaborado pela Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos.

Outrossim, cumpre fazer constar que no presente processo há avaliação prévia do imóvel e do valor do aluguel, de modo a comprovar a adequação aos valores dispostos no âmbito municipal, em vistas ao atendimento da legislação aplicável. Juntamente com o valor do imóvel, é imprescindível que se comprove a inexistência de outro imóvel que atenda às necessidades da administração, fato descrito no Estudo Técnico Preliminar, ratificado pelo Ordenador de Despesas, viabilizando as exigências para concretização da contratação direta que se intenta, atendendo ao §5º do art. 74 da Lei 14.133/2021. Não sendo de responsabilidade desta assessoria opinar quanto ao mérito administrativo destes documentos.

Logo, a colação dos referidos documentos é medida indispensável para a formalização da contratação pretendida. Conquanto, ainda que caiba ao gestor, em sua margem discricionária, escolher o imóvel que atenda as necessidades da administração pública, deve observar os requisitos fixados em lei para balizar sua conduta.

Concernente à demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários, faz-se necessária a juntada aos autos da Solicitação Financeira, com a declaração de que a despesa possui adequação com o Plano Plurianual, Lei de Diretrizes



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ALDEIA  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

PROCESSO Nº 4945/2024  
FOLHA Nº 102  
RUBRICA

GOVERNO MUNICIPAL  
**São Pedro da Aldeia**  
QUALIDADE DE VIDA PARA TODOS

Orçamentárias e Lei Orçamentária Anual. Ainda nesse aspecto, é recomendável que o órgão fique atento à inclusão de despesas que possuam uma previsibilidade no PAC, de modo a compatibilizar com os recursos orçamentários do órgão e facilitar a comprovação da disponibilidade de recursos com a despesa assumida.

Tendo em vista que o objeto negocial é o bem imóvel a ser locado, a habilitação técnica e financeira tem pouco relevo para fins administrativos. Desta forma, diante do disposto no art. 72, V, da Lei n. 14.133/21, entende-se pela sua desnecessidade, afinal são aspectos em relação ao imóvel que permitirão a inexigibilidade, e não a pessoa de seu(a) proprietário(a). Por outro lado, obrigatoriamente, é necessário exigir a habilitação jurídica (art. 66), fiscal e social (art. 68, I, III e IV) da pessoa física ou jurídica a ser contratada.

### III - Conclusão

Ante o exposto, conclui-se, salvo melhor juízo, nos termos do art. 53, caput e §4º, da Lei nº 14.133/2021, por esta Assessoria Jurídica, pela legalidade do processo de contratação direta, inclusive da minuta do Aviso de Contratação Direta, por meio de Inexigibilidade de Licitação, fundamentada no art. 74, V, da Lei nº. 14.133/2021, opinando, assim, pelo regular prosseguimento do feito, ressaltando-se, tão somente, a demonstração da existência de disponibilidade orçamentária para custeio da despesa pretendida. Por fim, encaminhamos o presente à COGER, para manifestação.

Este é o Parecer exarado, em 07 (sete) laudas, assinada a última e rubricadas as demais.

São Pedro da Aldeia, 22 de maio de 2024.



Thaís Barreto Neira  
Assessor Especial Jurídico



São Pedro da Aldeia, 23 de maio de 2024.

**À CONTROLADORA GERAL DO MUNICÍPIO,**

PMSPA-Controladoria Geral	
Proc. N°	4945/24
Folha N°	103
Rubr.	0

Em atenção ao processo administrativo nº. 4945/2024 vimos tecer as seguintes considerações:

Trata-se de solicitação da Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos para locação do imóvel situado à Rua Antônio Cantarino Motta, nº. 72, Centro - São Pedro da Aldeia, RJ, na modalidade de inexigibilidade de licitação (Art. 74, V da Lei 14.133/21), para fins de instalação do Centro Especializados de Atendimento à Mulher - CEAM, para atendimento técnico e humanizado às mulheres em situação de violência no Município de São Pedro da Aldeia, tendo como locador o Sr. João Pedote Filho, no valor de R\$ 5.0000,00 (cinco mil reais).

Ainda, segundo a Lei Federal nº 14.133/2021, Lei de Licitações e Contratos Administrativos, em nosso entendimento, os seguintes requisitos foram observados:

- Documento de formalização de demanda, fls. 02/03;  
(Art. 72, inciso I da Lei Federal nº 14.133/2021)
- Estudo Técnico Preliminar indicando a possibilidade de compra ou de locação de bens, com indicação da alternativa mais vantajosa, fls. 53/59;  
(Art. 44 da Lei Federal nº 14.133/2021)
- Termo de Referência, fls. 60/70;
- Autorização da Autoridade Competente, fls. 03  
(Art. 72, inciso VIII da Lei Federal nº 14.133/2021)
- Justificativa para a inexigibilidade de licitação para a locação do imóvel, fls. 53/57;  
(Art. 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021)
- Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, de acordo com as normas brasileiras de avaliação vigentes (ABNT), que demonstre a compatibilidade do preço com o valor do mercado, em



consonância com o voto exarado no processo TCE/RJ Nº 228.119-2/2018, naquilo que aplicável, devendo ser observado, principalmente o item 8.1.1 da Norma NBR 14653-2 atualizada, contendo, no mínimo os elementos citados no voto datado de **20/04/2020**, proferido no referido processo, tendo em vista que o “parecer técnico de avaliação mercadologia” além de não ser denominado corretamente como Laudo de Avaliação, não contem as exigências formuladas pelo TCE/RJ. Vale ressaltar que a ausência de Laudo de Avaliação dentro das estritas normas legais e técnicas tem sido objeto de severos questionamentos pela Corte de Contas. A integra do voto pode ser acessada no site: <https://www.tcerj.tc.br/portalnovo/>, fls. 20/52;

*(Art. 74, inciso §5º, I, da Lei Federal nº 14.133/2021)*

Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, fls. 53;

*(Art. 74, inciso §5º, II, da Lei Federal nº 14.133/2021)*

Análise prévia do Comitê Gestor, para verificação da viabilidade orçamentária e financeira, fls. 71;

*(Artigo 4º, Parágrafo Único, Inciso I do Decreto Municipal nº 01/2024)*

Especificação detalhada do imóvel com foto, fls. 21/31;

Documento de Identidade do proprietário, fls. 09;

Certidão do Registro Geral de Imóveis, Escritura ou Documento de Compra e Venda, fls. 11/17;

Declaração da parte interessada de que concorda com o valor de locação proposto pela PMSPA, fls. 04;

Previsão de recursos orçamentários, fls. 58;

*(Art. 72, inciso IV da Lei Federal nº 14.133/2021)*

Declaração do ordenador de despesa de que o aumento tem adequação orçamentária e financeira de acordo com a LOA e PPA, fls. 58;

*(Art. 16, inciso II da Lei Complementar 101/00)*

Comprovação do exame prévio e aprovação da Procuradoria Geral do Município, quanto à dispensa de licitação, fls. 96/102;

**Todavia, não identificamos nos autos o atendimento dos seguintes**

**requisitos:**



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ALDEIA  
CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

ESTADO MUNICIPAL  
São Pedro da Aldeia  
QUALIDADE DE VIDA PARA TODOS  
4945124  
Folha Nº 104  
Rubr. P

Avaliação prévia do bem e dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

(Art. 74, inciso §5º, I, da Lei Federal nº 14.133/2021)

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

(Art. 74, inciso §5º, III, da Lei Federal nº 14.133/2021)

Comprovação da regularidade dos tributos municipais do imóvel;

Estimativa de impacto orçamentário financeiro, haja vista a locação do imóvel para nova unidade;

(Art. 16, inciso I da Lei Complementar 101/00)

Vedação de criação de despesas nos últimos dois quadrimestres do mandato que não possam ser cumpridas integralmente dentro dele, ou que tenham parcelas a serem pagas no exercício seguinte sem que haja suficiente disponibilidade de caixa para este efeito, devendo ser apresentada disponibilidade de caixa contendo os encargos e despesas compromissadas a pagar até o final do exercício bem como da despesa criada;

(Art. 42 da LRF e processo TCE-RJ 207.953-4/2021)

Vedação de despesas essenciais, contínuas e pré – existentes, sem que haja disponibilidade de caixa contendo os encargos e despesas compromissadas a pagar até o final do exercício, bem como justificativa do ordenador acerca da exceção;

(Art. 42 da LRF e processo TCE-RJ 207.953-4/2021)

Disponibilidade de créditos orçamentários, através de bloqueio orçamentário, bem como a previsão no plano plurianual;

(Art. 105 da Lei 14.133/2021)

Aprovação da Minuta o Contrato de Locação de Imóvel de fls. 73/95 pela D. Procuradoria Geral do Município;

(Art. 72, inciso III da Lei Federal nº 14.133/2021)

Termo de Inexigibilidade de Licitação com fulcro no art. 74 inc. V da Lei nº 14.133/2021, considerando a necessidade de assinatura tanto do servidor que pratica o ato, quanto da Autoridade Superior que ratifica;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ALDEIA  
CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

GOVERNO MUNICIPAL  
**São Pedro da Aldeia**  
QUALIDADE DE VIDA PARA TODOS

- Celebração do Termo de Contrato;
- 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 (PNCP);

*(Art. 72, Parágrafo Único da Lei nº 14.133/2021)*

- Emissão de Nota de Empenho;
- Lançamento do Ato de Inexigibilidade e do contrato no SIGFIS;
- Nomeação do fiscal, publicação e lançamento no SIGFIS, conforme MEMO CIRCULAR CGM Nº. 11/2021;

Publicação da cópia integral do processo no Portal da Transparência;

*(OFÍCIO TSID 01/2022 - FISC 205/2022 TCE/RJ Processo 302.295-8/2021 e ATRICON)*

Desta forma, encaminhamos os autos à Secretaria de Assistência Social e Direitos Humanos, após à D. Procuradoria Geral do Município, e por fim à Secretaria Municipal de Licitações, Contratos e Convênios para atendimento das ressalvas.

Respeitosamente,

  
Marcos Vinícius de Oliveira  
Mat. 37910

De acordo,

**À SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E DIREITOS HUMANOS.**

  
**Danielle Prudente**  
**Controladora Geral de Município**



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ALDEIA

GOVERNO MUNICIPAL  
**São Pedro da Aldeia**  
QUALIDADE DE VIDA PARA TODOS

Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos

PMSPA-SASDH
Processo nº: 4945/24
Fl. nº: 105
Rubrica: [assinatura]

À COGER

Em atendimento aos requisitos que não foram identificados nos autos do processo administrativo nº 4945/2024, vimos tecer as seguintes considerações:

- Avaliação prévia do bem e dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos; (Art. 74, inciso §5º, I da Lei Federal n 14.133/2021):

**A locação do imóvel (casa) para a implementação do Centro Especializado de Atendimento à mulher-CEAM - instituído através da lei nº 3141, de 23 de agosto de 2023, apresenta características compatíveis para atender de forma humanizada e técnica as necessidades das mulheres em situação de violência no município de São Pedro da Aldeia, não havendo necessidade de adaptações para a utilização do imóvel, sendo dispensada a avaliação prévia do bem e dos custos de adaptação.**

- Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela. (Art. 74, inciso §5º, III, da Lei federal nº 14.133/2021)

**A locação do imóvel (casa) para a implementação do Centro Especializado de Atendimento à mulher-CEAM - instituído através da lei nº 3141, de 23 de agosto de 2023, apresenta características compatíveis para atender de forma humanizada e técnica as necessidades das mulheres em situação de violência no município de São Pedro da Aldeia, tendo um papel crucial no programa de prevenção e enfrentamento à violência de gênero. A escolha do imóvel também justifica-se em virtude de suas instalações, espaço e devido a sua localização que facilita aos usuários que buscam os serviços ofertados no equipamento. Há ainda a questão do preço compatível com o que é praticado no mercado conforme laudo de avaliação.**

  
Germana Kuntze

44.208

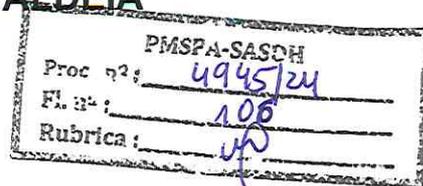
FINANCEIRO SASDH





# PREFEITURA MUNICIPAL DE SAO PEDRO DA ALDEIA

Estado do Rio de Janeiro  
28.909.604/0001-74  
Secretaria Municipal de Fazenda



## CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS DE IPTU

Inscrição: 8768000

Número N°: 67069 / 2024  
Validade: 26/07/2024  
Processo:  
Emitente da Certidão:

### Dados do Contribuinte :

Nome JOAO PEDOTE FILHO  
CPF/CNPJ 727.450.537-87  
Endereço Corresp RUA ANTÔNIO CANTARINO, Nº 66, Compl. ----, Bairro: centro, CEP: 28941138,  
Município: SÃO PEDRO DA ALDEIA

### Dados do Imóvel:

Inscrição Anterior 000000101893000  
Endereço RUA ANTONIO H. C. MOTTA, Nº 72  
Quadra ----  
Lote 0007  
Complemento ----  
Loteamento DMT CENTRO  
Bairro CENTRO  
Condomínio  
CEP 28940000  
Cidade São Pedro da Aldeia  
Estado RJ  
Área Construída 219.80 m<sup>2</sup>  
Área do Terreno 302.50 m<sup>2</sup>  
Valor Venal 164.414,69

A Secretaria Municipal de Fazenda

Certifica que para o imóvel de Inscrição Cadastral acima mencionado, até esta data, está quite com IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano e TSU - Taxas de Serviços Urbanos, ressalvado à Fazenda Pública Municipal o direito de cobrar quaisquer débitos que venham a ser apurados posteriormente.

A presente é a expressão da verdade.

OBSERVAÇÕES:

EMITIDO PELA WEB



Para realizar a autenticação deste documento utilize o QR Code ao lado, ou acesse o link abaixo e na opção de validação de certidão informe o código de autenticação.

Código de Validação: AE8B95408C  
<https://e-gov.pmspa.rj.gov.br/>



São Pedro da Aldeia, 27 de maio de 2024.



## Folha Informação

PMSPA-SASDH	
Proc. nº:	4945/24
Fl. nº:	107
Rubrica:	

Informo que em relação a disponibilidade orçamentária, existe disponível o orçamento de R\$ 161.413,64, no elemento de despesa 08.244.048.2.468 e, que em relação aos encargos e despesas compromissadas, segue abaixo a tabela de previsão para o exercício de 2024.

	Locação	Energia Elétrica	Abastecimento de Água	Telefone
<b>Mensal</b>	R\$ 5.000,00	R\$ 377,66	R\$ 400,83	R\$ 100,00
<b>Período de 7 meses Ref. 2024</b>	R\$ 35.000,00	R\$ 2.643,62	R\$ 2.805,81	R\$ 700,00
<b>Total geral</b>	R\$ 41.149,43			

Informo ainda que em relação as vedações de despesas essências, contínuas e pré-existentes, o presente processo se enquadra no perfil de despesa pré-existente e contínua, sendo assim, informo que existe disponibilidade orçamentária para custear as despesas dentro do exercício 2024.

Rosiane de Souza Cunha  
FMAS/ SASDH

Com ciência e acordo,

ALINE MANHAES ROSA

Prefeitura Municipal de São Pedro da Aldeia  
Secretária Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos



# FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

RUA HERMÓGENES FREIRE DA COSTA, Nº 19 CASA  
CENTRO  
SÃO PEDRO DA ALDEIA - RJ  
CNPJ: 04.182.698/0001-64

PMSFA-SAGON  
Proc nº: 4945/24  
Fl. nº: 108  
Rubrica: [assinatura]

Processo:  
Data:  
Folha:  
Rúbrica:

## NOTA DE RESERVA

Processo: 4945/2024		Numero: 44/2024	Data: 29/05/2024
<b>Classificação Orçamentária</b>			
Cód. Reduzido: <u>2109</u>			
Secretaria:	19	FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL	
Unidade:	190000 1	FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL	
Projeto/Atividade:	2468 6	Centro Especializado de Atendimento a mulher - CEAM	
Função:	08 2	ASSISTÊNCIA SOCIAL	
Sub-Função:	244 3	ASSISTÊNCIA COMUNITÁRIA	
Programa:	048 4	PROTEÇÃO SOCIAL ESPECIAL	
Elem. de Despesa:	3390361400	LOCAÇÃO DE IMÓVEIS	
Fonte de Recurso:	1500 5	RECURSOS ORDINÁRIOS - IMPOSTOS	
<b>Solicitante:</b>		<b>Favorecido:</b>	
FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL			
<b>Motivo:</b>			
RESERVA PARA CONFEÇÃO DE EMPENHO			
Saldo Anterior: R\$60.000,00		Saldo Atual: R\$20.000,00	
Valor Reservado: R\$40.000,00		Valor Por Extenso: quarenta mil reais	
DECLARO QUE FOI FEITO A RESERVA DA DESPESA:			
 Cláudia de S. Triceira Mesa 001 SASUN / PMSFA			



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**SÃO PEDRO DA ALDEIA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO  
E GESTÃO

PROC. Nº	4045/24
FLS	109
RUBRICA	

### NOTA TÉCNICA Nº 012/2024

Em atenção ao solicitado pela Controladoria Geral de Município, quanto ao Estudo de Impacto Orçamentário e Financeiro, acerca dos valores correntes para locação do imóvel para abrigar as instalações do Centro Especializado de Atendimento à Mulher - CEAM, cumpre-nos esclarecer:

Considerando os valores mensais apresentado pela Secretaria de Assistência Social e Direitos Humanos a folha 107, orçando os serviços de concessionárias de energia elétrica, água e esgoto e serviços de telecomunicações no valor anual de 70.541,88, com previsão de 07 meses do atual exercício no valor de R\$ 41.149,43.

Considerando os valores previstos na Lei 3.185 de 28 de dezembro de 2023 (LOA 2024), para pagamento dos serviços supracitados, no valor de R\$ 49.900,00 (quarenta e nove mil e novecentos reais), constantes no orçamento do **FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL (19) – Programa 2.468**.

LOCAÇÃO DE IMÓVEL DO CEAM					
CUSTOS RECORRENTES	VALOR MENSAL	7 MESES DE 2024	ANO 2025	ANO 2026	
LOCAÇÃO DO IMÓVEL	R\$ 5.000,00	R\$ 35.000,00	R\$ 60.000,00	R\$ 63.000,00	
SERVIÇOS DE ENERGIA ELÉTRICA	R\$ 377,66	R\$ 2.643,62	R\$ 4.531,92	R\$ 4.758,52	
SERVIÇOS DE ÁGUA E ESGOTO	R\$ 400,83	R\$ 2.805,81	R\$ 4.809,96	R\$ 5.050,46	
SERVIÇOS DE TELEFONIA	R\$ 100,00	R\$ 700,00	R\$ 1.200,00	R\$ 1.260,00	
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 5.878,49</b>	<b>R\$ 41.149,43</b>	<b>R\$ 70.541,88</b>	<b>R\$ 74.068,97</b>	

Disponibilidade Orçamentária de Locação de Imóveis - CEAM	R\$ 20.500,00
Disponibilidade Orçamentária de Serviços de Energia Elétrica - CEAM	R\$ 6.000,00
Disponibilidade Orçamentária de Serviços de Água e Esgoto - CEAM	R\$ 5.400,00
Disponibilidade Orçamentária de Serviços de Telecomunicações - SEORP	R\$ 18.000,00
<b>Total Previsto no Orçamento</b>	<b>R\$ 49.900,00</b>

VALOR IMPACTO DO DEPÓSITO MUNICIPAL NO EXERCÍCIO DE 2024	R\$ 41.149,43
VALOR DE GASTOS DO CEAM PREVISTO 2024	R\$ 49.900,00
<b>Impacto Orçamentário 2024</b>	<b>-R\$ 8.750,57</b>

ESTIMATIVA DE IMPACTO ORÇAMENTÁRIO E FINANCEIRO  
(Art. 16 e 17 d Lei Complementar 101 de 04 de maio de 2020 – LRF)



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**SÃO PEDRO DA ALDEIA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO  
E GESTÃO

PROC. Nº 4945/24  
FLS. 110  
RUBRICA [assinatura]

ESTUDO DA ESTIMATIVA DO IMPACTO ORÇAMENTÁRIO E FINANCEIRO			
ART. 16 DA LRF PA Nº. 4.945/2024			
<b>A = ORÇAMENTO CONSOLIDADO</b>			
2024	2025	2026	
R\$ 583.428.659,98	R\$ 619.867.029,43	R\$ 681.148.785,66	
<b>B = DESPESA ESTIMADA PARA O TRIÊNIO TOTAL</b>			
2024	2025	2026	
R\$ 41.149,43	R\$ 70.541,88	R\$ 74.068,97	
<b>C = (B/A) IMPACTO ORÇAMENTÁRIO E FINANCEIRO</b>			
2024	2025	2026	
0,0071%	0,0114%	0,0109%	
<b>ESTUDO DA ESTIMATIVA DO IMPACTO ORÇAMENTÁRIO E FINANCEIRO ART. 16 LRF</b>			
<b>A = RECEITA CORRENTE LIQUIDA - Exercício 2024/2026</b>			
<b>MÊS</b>	<b>VALOR DA RECEITA (RCL)</b>	<b>TOTAL DAS DESPESAS</b>	<b>IMPACTO %</b>
2024	R\$ 433.863.002,80	R\$ 41.149,43	0,0095%
2025	R\$ 455.556.152,94	R\$ 70.541,88	0,0155%
2026	R\$ 478.333.960,59	R\$ 74.068,97	0,0155%

Desta forma, a presente solicitação **não produz impacto orçamentário e financeiro nas despesas** previstas para o exercício corrente uma vez que valor já possui previsão na Lei Orçamentária Anual (LOA 2024), não comprometendo o equilíbrio das contas públicas nos termos do art. 1º c/c art. 16º da LRF.

A diferença dos valores nos elementos pode ser ajustada ao longo da execução orçamentária de 2024, com o devido controle de Gestão da SASDH.

Informo, por derradeiro, que os valores apresentados referentes aos exercícios 2025 e 2026 serão previstos em suas respectivas Leis Orçamentárias.

Encaminhamos o processo ao SELICC para prosseguimento.

São Pedro da Aldeia, 03 de junho de 2023

Carlos Eduardo Vianna Dias  
Assessor de Planejamento e Gestão

À Comissão de Contratos

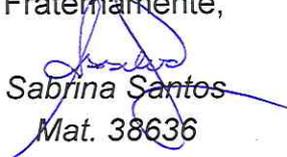
Considerando a participação da Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos no Plano Anual de Contratações 2024.

ITEM	OBJETO	UNIDADES REQUISITANTES	UNIDADE DE FORNEC	OBJETO CONTÍNU	NATUREZA	JUSTIFICATIVA PARA A DESPESA	GRAU DE PRIORIDADE
148	Locação de imóveis	TODAS	LOCAÇÃO	SIM	LOCAÇÃO	Instalação da sede de Secretarias e demais equipamentos públicos	N/A

Encaminho o p.p para análise e seu regular prosseguimento.

São Pedro da Aldeia, 03 de junho de 2024

Fraternamente,

  
Sabrina Santos  
Mat. 38636

  
Ciente,  
Ailson Rodrigues de Carvalho  
Secretário Municipal Adjunto de Licitações, Contratos e Convênios  
Matrícula nº 38.478



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA  
ALDEIA**  
**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÕES CONTRATOS E  
CONVÊNIOS**

Proc. nº 4945/2024

Folha nº 112

Rub. 8

**Processo 4945/2024**

**À PROGER,**

Encaminho o presente processo para aprovação da minuta do contrato de aluguel em folhas 73 a 94.

São Pedro da Aldeia, 04 de junho de 2024.

**Rodrigo Sodré**  
Assessor I  
Mat. 42.101



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ALDEIA  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

SISTEMA MUNICIPAL  
**São Pedro da Aldeia**  
QUALIDADE DE VIDA PARA TODOS

4945/2024  
113  
EG

À SELICC,

PROCESSO N° 4945/2024

4945/24  
113

Vieram os autos ao conhecimento desta PGM, paginados até às fls. 112 (dois mil, seiscientos e vinte e três) com o escopo de demonstrar atendimento às considerações desta PGM e Controle Interno, incrementado os autos às fls. 105/110.

Desta forma, desde que integralmente cumpridas as ressalvas apontadas pelo Controle Interno, encaminhamos os autos de forma a dar prosseguimento ao presente feito.

São Pedro da Aldeia, 04 de junho de 2024.

**Thaís Barreto Neira**  
Assessor Especial Jurídico



## Termo de Justificativa de Inexigibilidade de Licitação

**Processo:** 4945/2024

PMSPA
Proc. Nº 4945/24
Folha Nº 114
Rubrica

**CONTRATADO:** JOSE PEDOTE FILHO, CPF: 727.450.537-87.

**OBJETO:** Locação do imóvel localizado na Rua Antônio Cantarino Motta, 72, centro, São Pedro da Aldeia, para abrigar as instalações do centro Especializado de Atendimento à Mulher – CEAM.

**VALOR:** R\$ 60.000,00 (sessenta mil).

**PRAZO:** O prazo será de 12 (doze) meses.

**RAZÃO DA ESCOLHA:** Por se tratar de um imóvel que atende as necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos.

**ENQUADRAMENTO:** Art. 74, inciso V da Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021.

**JUSTIFICATIVA DO PREÇO:** Encontra-se compatível com os preços praticados pelo mercado.

São Pedro da Aldeia, 05 de junho de 2024.

*Aline Manhaes Rosa*  
Secretária de Assistência Social  
e Direitos Humanos/PMSPA  
Tel.: 42837/Portaria 281

**Aline Manhaes Rosa**  
Secretária Municipal de Assistência  
Social e Direitos Humanos

**Ratifico o enquadramento legal de afastamento de licitação, e determino o cumprimento do Art. 72, § único da Lei nº 14.133/21.**

*Vivian de Carvalho Lobo*  
**Vivian de Carvalho Lobo**  
Secretária Municipal  
de Licitações, PMSPA  
**Portaria nº 007/2024**



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ALDEIA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÕES, CONTRATOS E  
CONVÊNIOS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DA ALDEIA  
QUALIDADE DE VIDA PARA TODOS

CONTRATO DE LOCAÇÃO

PMSPA-SACOM
Proc nº: 4945/2024
Fl. nº: 115
Rubrica: Aline

PROCESSO N° 4945/2024.

CONTRATO N° 23/2024

CONTRATO DE LOCAÇÃO, QUE ENTRE SI FAZEM O **MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DA ALDEIA**, NESTE ATO REPRESENTADO PELA SECRETÁRIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E DIREITOS HUMANOS, A Sr.ª **ALINE MANHAES ROSA**, portadora da Carteira de Identidade nº 206302465, expedida pelo órgão Detran-RJ e CPF nº 101.484.887-30; ORA DENOMINADO **LOCATÁRIO**, E DE OUTRO LADO O Sr.ª **JOÃO PEDOTE FILHO**, PORTADOR DO RG Nº: 045156346 - IFPRJ INSCRITO NO CPF SOB Nº 727.450.537-87, ORA DENOMINADO **LOCADOR**, SOB AS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES ABAIXO ENUMERADAS, SUJEITANDO-SE OS MESMOS ÀS NORMAS DA LEI Nº: 14.133/21 E Lei Federal nº 8245/1991.

**FUNDAMENTO DO CONTRATO:** Este contrato decorre do Processo nº 4945/2024, fundamentado em inexigibilidade de licitação, na forma do disposto no Artigo 74, V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e na Lei Federal n. 8.245/1991 e suas alterações posteriores, mediante as seguintes cláusulas e condições:

**1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO.**

1.1 Constitui objeto do presente contrato a locação do imóvel localizado na Rua Antônio Cantarino Motta, 72, centro, São Pedro da Aldeia, para abrigar as instalações do centro Especializado de Atendimento à Mulher – CEAM.

**2. CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR.**

2.1 O **LOCADOR** obriga-se a:

2.1.1 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;

2.1.2 Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;

2.1.3 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

2.1.4 Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

2.1.5 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ALDEIA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÕES, CONTRATOS E  
CONVÊNIOS



- 2.1.6 Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;
- 2.1.7 Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc;
- 2.1.8 Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;
- 2.1.9 Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel, ante o disposto no art. 8º, §3º, do Decreto-Lei n. 195/67;
- 2.1.10 Fornece ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 2.1.11 Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes, (hidráulico, elétrica e outros porventura existentes);
- 2.1.12 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;
- 2.1.13 Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;
- 2.1.14 Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- 2.1.15 Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, se for o caso;
- 2.1.16 Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- 2.1.17 Realizar periodicamente a manutenção da piscina e ainda mantê-la coberta, durante toda vigência do processo.

**3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO.**

3.1 o LOCATÁRIO obriga-se a:

- 3.1.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
- 3.1.2 Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 3.1.3 Realizar, junto com o LOCADOR a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar no Termo de Vistoria fornecido pelo LOCADOR os eventuais defeitos existentes;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ALDEIA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÕES, CONTRATOS E  
CONVÊNIOS

Proc. nº	117
Fl. nº	117
Rubrica:	Locação

- 3.1.4 Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
- 3.1.5 Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal. Alternativamente, poderá repassar ao Locador, desde que aceito por este, a importância correspondente ao orçamento elaborado pelo setor técnico da Administração, para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas;
- 3.1.6 Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 3.1.7 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 3.1.8 Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 3.1.9 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- 3.1.10 Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 3.1.14 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição (artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991);

#### 4. CLÁUSULA QUARTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

- 4.1 O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento do LOCADOR, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato;
- 4.1.1 As **benfeitorias necessárias** que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo LOCADOR;
- 4.2 As **benfeitorias úteis**, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;
- 4.2.1 Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do LOCADOR, é facultado ao LOCATÁRIO a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ALDEIA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÕES, CONTRATOS E  
CONVÊNIOS



4.2.2 As benfeitorias úteis não autorizadas pelo LOCADOR poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

4.3 As **benfeitorias voluptuárias** serão indenizáveis caso haja prévia concordância do LOCADOR;

4.3.1 Caso não haja concordância da indenização, poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

4.4 O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.

4.5 Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham a causar algum dano ao imóvel durante o período de locação, este dano deve ser sanado às expensas do LOCATÁRIO.

4.6. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, **conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega**, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

#### **5. CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO, PRORROGAÇÃO E RESTITUIÇÃO.**

5.1 O prazo do presente Contrato será de 12 (doze) meses, nos termos do art. 3º da Lei n. 8.245/91 a contar da data de sua assinatura.

5.2 A partir da assinatura do contrato o Locador, tem o prazo de 24 horas para entrega das chaves.

5.3 O prazo de vigência poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes e mediante Termo Aditivo.

5.4 A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz os interesses estatais, da compatibilidade do valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura do termo aditivo.

5.5 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

#### **6. CLÁUSULA SEXTA – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO.**

6.1 O **MUNICÍPIO** pagará ao LOCADOR o aluguel mensal no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), perfazendo o valor global de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).

6.2 O pagamento será efetuado, até o 5º (quinto) dia útil subsequente ao do vencimento, por meio de Ordem de Pagamento.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ALDEIA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÕES, CONTRATOS E  
CONVÊNIOS

1925/24  
PROCESSO Nº  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ALDEIA  
QUALIDADE DE VIDA PARA TODOS  
Rubrica: *[assinatura]*

6.2.2 Sobre os valores das faturas não quitadas na data de seus respectivos vencimentos, incidirá juros de 0,5% (meio por cento) a.m., *pro rata die*, desde que solicitado pelo LOCADOR mediante comunicação escrita à Administração, constituindo-se por este ato a mora.

6.3 O valor dos pagamentos eventualmente efetuados com atraso sofrerá a incidência de juros de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata die* entre o 31º (trigésimo primeiro) dia da data do protocolo do documento de cobrança na Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos e a data do efetivo pagamento.

6.4 O valor dos pagamentos eventualmente antecipados será descontado da taxa de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata die* entre o dia do pagamento e o 30º (trigésimo) dia da data do protocolo do documento de cobrança na Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos.

6.5 Quando do pagamento ao LOCADOR, será efetuada eventual retenção tributária prevista na legislação aplicável.

6.6 O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada no contrato.

#### **7. CLÁUSULA SÉTIMA – DO REAJUSTE.**

7.1 Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice de Preços para o Consumidor Amplo – **IPCA-E**, medido mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (sugestão), desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

7.2 Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município em que se situa o imóvel.

7.3 Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, na pactuação do termo aditivo, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

7.4 O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

#### **8. CLÁUSULA OITAVA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.**

8.1 A presente despesa correrá à conta da Dotação Orçamentária nº 190000082440481500, elemento de despesa 3390361400, ficha 2109, da Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ALDEIA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÕES, CONTRATOS E  
CONVÊNIOS

SECRETARIA MUNICIPAL  
DE LICITAÇÕES  
QUALIDADE DE VIDA PARA TODOS

Processo nº:	4945124
Fl. nº:	130
Assinatura:	[Assinatura]

### 9. CLÁUSULA NONA – DA FISCALIZAÇÃO.

9.1 A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Secretaria Municipal de Assistência Social, a ser nomeado mediante Portaria, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

9.1.1 A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade do LOCATÁRIO ou de seus agentes e prepostos.

9.1.2. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

9.1.3. A gestão e fiscalização do contrato seguirão as disposições da Lei n. 14.133/21 e os atos normativos regulamentares correspondentes.

9.1.4. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

9.1.5. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

### 10. CLÁUSULA DÉCIMA – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS.

10.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal e nos moldes da Lei 14.133/2021 e do Decreto n. 966, de 14 de março de 2022, ou outro que venha a substituí-lo, às penalidades de:

a. **Advertência** em razão do descumprimento, de pequena relevância, de obrigação legal ou infração à lei, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave ou inexecução parcial de obrigação contratual principal ou acessória de pequena relevância, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave;

b. **Multa:**

b.1. Moratória de 1% por dia de atraso injustificado, sobre o valor mensal da contratação;

b.2. Compensatória: entre 0,5% (cinco décimos por cento) até 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução parcial ou total do objeto;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ALDEIA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÕES, CONTRATOS E  
CONVÊNIOS

29/05/24  
PROCESSO Nº 131  
Rubrica: *[assinatura]*

b.2.2. considera-se inexecução total do contrato o atraso superior a 30 (trinta) dias no cumprimento do prazo estabelecido no contrato ou entre as partes;

b.2.3. A multa poderá ser descontada de pagamento eventualmente devido pela contratante decorrente de outros contratos firmados com a administração pública municipal.

b.2.4. A aplicação de multa moratória não impedirá que a administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato cumulada de outras sanções previstas na Lei federal nº 14.133, de 2021

**c. Impedimento de licitar e contratar**, pelo prazo de até três anos, a ser aplicada quando não se justificar a imposição de outra mais grave, àquele que:

I. Der causa à inexecução parcial do contrato, que supere a gravidade daquela prevista no inciso I do art. 155 da Lei federal nº 14.133/21, ou que cause grave dano à administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

II. Der causa à inexecução total do contrato;

III. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

IV. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado.

**d. Declaração de inidoneidade** para licitar ou contratar com a Administração Pública, no caso de:

I. O LOCADOR apresentar declaração ou documentação falsa para a celebração do contrato ou em sua execução;

II. O LOCADOR fraudar a ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

III. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

IV. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do contrato;

V. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal n. 12.846/2013

10.1.1. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

10.1.2. Na aplicação das sanções serão considerados:

I- a natureza e a gravidade da infração cometida;

II- as peculiaridades do caso concreto;

III- as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

IV- os danos que dela provierem para a Administração Pública;

10.2 A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ALDEIA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÕES, CONTRATOS E  
CONVÊNIOS

Proc. Nº	0945/21
Fl. Nº	133
Rubrica	Rosane

10.3. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Município e cobrados judicialmente.

10.4. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

### **11. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO**

11.1. Este contrato poderá ser alterado, mediante Termo Aditivo, para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina e para os casos previstos neste instrumento, sendo assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste.

11.1. Caso, por razões de interesse público devidamente justificadas, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;

11.2.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a 1 (um) aluguéis, segundo proporção prevista no art. 4º da Lei 8.245, de 1991 e no art. 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato;

11.3. Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa do LOCATÁRIO e o imóvel ainda servir para o fim a que se disponha, a este caberá pedir redução proporcional do valor da locação;

11.4. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal n. 8.245/1991).

### **12. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL.**

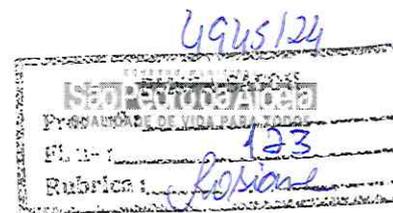
12.1 O LOCATÁRIO, no seu lícito interesse, poderá extinguir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

12.1.1 A extinção por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao LOCATÁRIO, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

12.2 Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ALDEIA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÕES, CONTRATOS E  
CONVÊNIOS



12.3 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior etc., o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

12.4 O procedimento formal de extinção contratual terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR, por via postal, com aviso de recebimento, ou endereço eletrônico.

12.5 Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

12.6 O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

12.6.1 Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

12.6.2 Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

12.6.3 Indenizações e multas.

### **13. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA PUBLICAÇÃO.**

13.1 - Caberá ao LOCATÁRIO providenciar, por sua conta, a publicação resumida do Contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), que é condição indispensável para a sua eficácia, conforme preceitua o art. 94 da Lei 14.133/2021.

### **14. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.**

14.1 - Tramitar os autos à Controladoria-Geral do Município – CGM, em tempo hábil, para fins verificação da regularidade e Certificação dos Atos.

14.3 Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pelo LOCATÁRIO, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais atos normativos correlatos, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

14.4 Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991, ficando desde já autorizada a averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente.

### **15. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO.**

15.1 Fica eleito o foro do Município de São Pedro da Aldeia, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha se tornar, para dirimir quaisquer questões que possam advir do presente Contrato.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ALDEIA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÕES, CONTRATOS E  
CONVÊNIOS



E assim, por estarem assim justas e acordadas, após lido e achado conforme, as partes assinam o presente instrumento, em 03 (três) vias de igual teor e forma para um só efeito legal, na presença das testemunhas abaixo nominadas.

Processo nº:	4945/24
Fls. nº:	124
Rubrica:	Aline

São Pedro da Aldeia, 06 de junho de 2024.

**Aline Manhães Rosa**  
Secretária de Assistência Social  
e Direitos Humanos/PMSP  
Mat.: 42837/Perseu

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ALDEIA  
Secretária Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos  
A Sr.<sup>a</sup> **ALINE MANHAES ROSA**  
Locatário

**JOÃO PEDOTE FILHO**  
Locador

**TESTEMUNHAS:**

Aurora dos S. m. Pereira  
Luana F. de Barros Souza

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

Proc. nº: 4945/24  
Fls.: 125  
Rubrica: [assinatura]

**OBJETO: IMÓVEL RESIDENCIAL**  
**END.: RUA ANTONIO CANTARINO MOTTA, 72, CENTRO – SÃO PEDRO DA ALDEIA/RJ.**

## APRESENTAÇÃO / OBJETIVO / IMAGENS DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO

Visa o presente laudo, avaliar um imóvel dentro dos parâmetros do Mercado Imobiliário e determinar o valor de mercado para da locação, para atender a operação do equipamento "CEAM – Centro Especializado de Atendimento a Mulher". O contrato de locação, Objeto do Processo Administrativo nº 4945/2024, é de competência da Secretaria de Assistência Social e Direitos Humanos de São Pedro da Aldeia.

São Pedro da Aldeia é um município localizado na Região dos Lagos, Estado do Rio de Janeiro, com população estimada em 107.556 habitantes, conforme estimativa atualizada do IBGE.

O município exerce importante influência no cenário econômico regional, tendo como principais atividades econômicas o comércio, turismo e indústria, possuindo ainda atividade agropecuária. Além dessas atividades, o Município vem se consolidando como importante polo logístico, abrigando diversas empresas atuantes neste segmento. Essa vocação é longeva, já que o município abriga a Base Aeronaval, única de seu tipo no país, sede da Força Aeronaval da Marinha do Brasil, exercendo importantíssimo papel na defesa nacional.

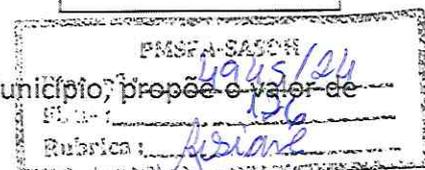
A natureza exuberante da região apresenta grande potencial econômico. A Laguna de Araruama, maior ecossistema lagunar hipersalino em estado permanente do mundo, bem em suas praias lagunares e a Serra de Sapeatiba, esta última integrante ao Parque Estadual Costa do Sol, fomentam o potencial turístico e imobiliário.

A Metodologia avaliará o imóvel nos parâmetros do mercado imobiliário, em conformidade com a NBR 14653 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e suas atualizações, bem como o parecer contido no voto exarado no Processo TCE-RJ nº 228.119-2/18.

## IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando é apresentado, conforme apresentado nos autos, como sendo de propriedade dos Srs. João Pedote Filho e sua esposa Maria Luiza Macedo de Almeida Pedote.

    Página 1 de 17



A proposta de **locação**, conforme apresentada à Prefeitura do Município, propõe o valor de **R\$ 5.000 (Cinco mil reais) mensais**.

O imóvel Objeto da avaliação possui **área total de 302,50 m<sup>2</sup>**, tendo **2 (dois) pavimentos**, compostos por: área frontal, laterais e de fundos descobertas, sendo acessíveis por acesso frontal através de portão social e portão de garagem, varanda em "L" coberta, área de garagem descoberta, área de serviço coberta de fundos, piscina e área gourmet coberta com banheiro e um cômodo assemelhado a um depósito/despensa. O **primeiro pavimento** possui sala com 3 (três) ambientes, quarto, banheiro social, pequeno átrio, e cozinha. O **segundo pavimento** é acessível por escada de alvenaria, pequeno corredor que dá acesso a 4 (quatro) quartos, sendo 1 (um) suíte e possui ainda, banheiro social e varanda coberta acessível por um dos quartos e pela suíte.

Quanto ao estado de conservação, apresenta boas condições de conservação, sem apresentar quaisquer sinais de insalubridade. Possui instalações elétricas, hidráulicas e esgotamento sanitário, revestimentos cerâmicos, em porcelanato (sala), cimentício e em pedra, pintura acrílica e esquadrias de madeira e metálica.

Suas características extrínsecas são as seguintes: estrutura urbanística com via pública pavimentada, acessível por transporte público e próprio, iluminação pública, rede elétrica acessível e rede de distribuição de água.

### FOTOS DO IMÓVEL



[assinatura]

[assinatura]

[assinatura]

[assinatura]

Proc. nº 4945/2024

Fis.: 22

Rubrica: [assinatura]

Fachada:



PROFA-SATON  
Proc. nº: 4945/24  
Fis.: 22  
Rubrica: [assinatura]

Área Externa da Edificação:



[assinatura] [assinatura] [assinatura] [assinatura] [assinatura]

Proc. nº 4945/2024

Fls.: 23

Rubrica: [assinatura]

PROSP. SASH  
Proc. nº: 4945/24  
Fls.: 128  
Rubrica: [assinatura]



[assinatura]

[assinatura]

[assinatura]

[assinatura]

Proc. nº 4945/2024

Fls.: 24

Rubrica: [assinatura]

PMSPA-SASOM  
Proc. nº: 4945/24  
Fls.: 129  
Rubrica: [assinatura]

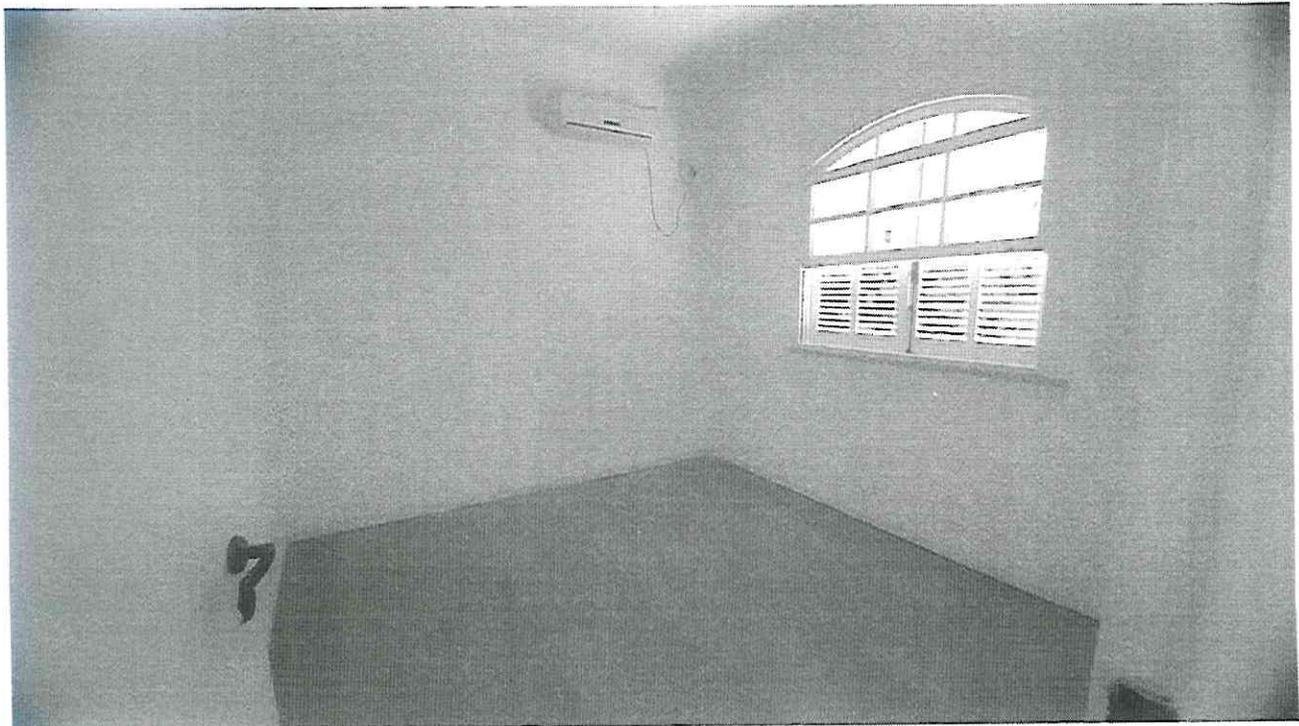


[assinatura] [assinatura] [assinatura] [assinatura] [assinatura]

Proc. nº 4945/2024  
Fls.: 25  
Rubrica: [assinatura]

PRIMEIRA Sessão  
Proc. nº: 4945/04  
Fl. nº: 130  
Rubrica: [assinatura]

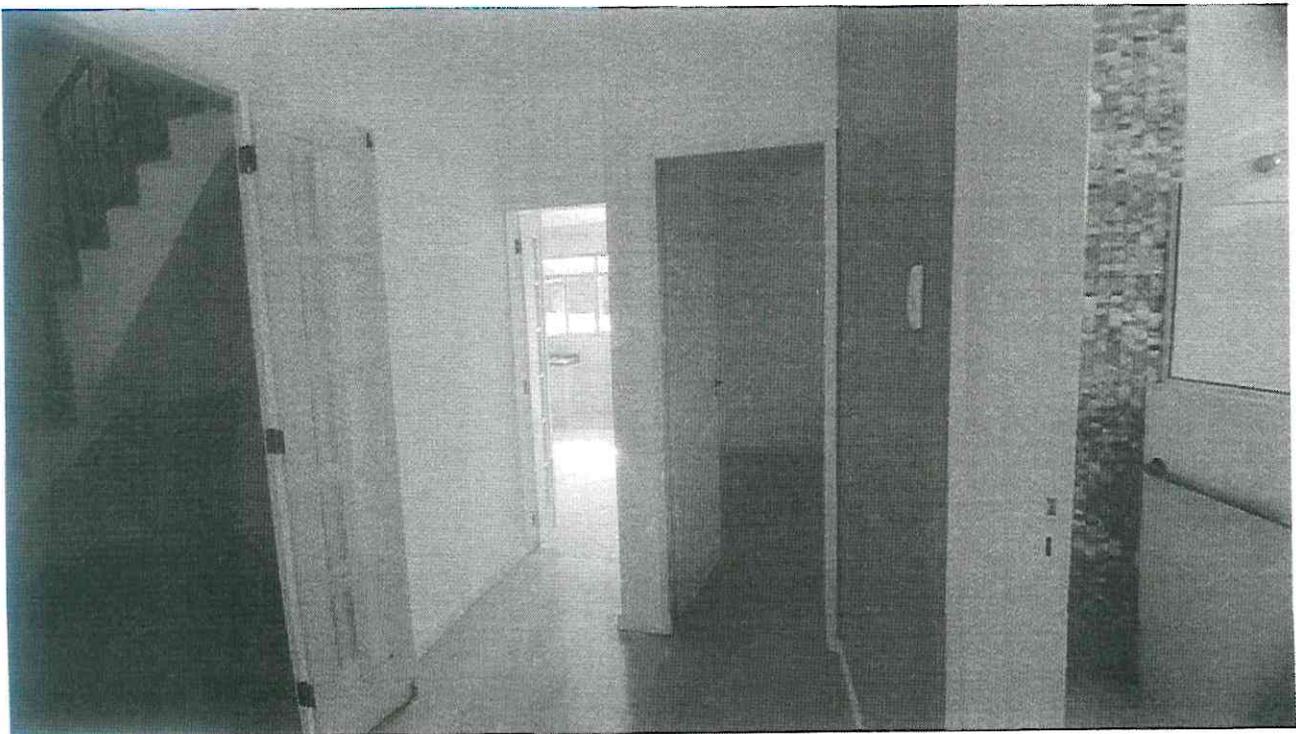
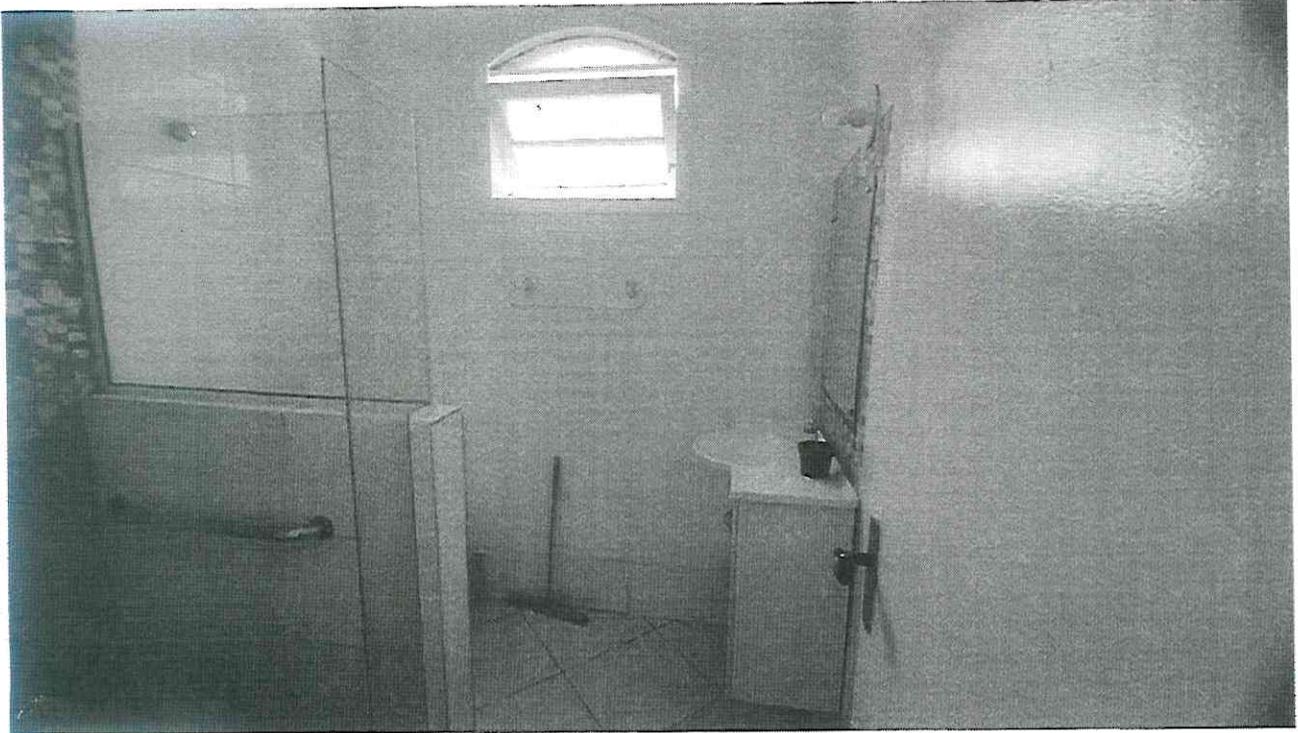
1º Pavimento:



[assinatura] [assinatura] [assinatura]

Proc. nº 4945/2024  
Fls.: 26  
Rubrica: [Signature]

PROVA-SAS 004  
Proc. nº: 4945/24  
Fls.: 31  
Rubrica: [Signature]



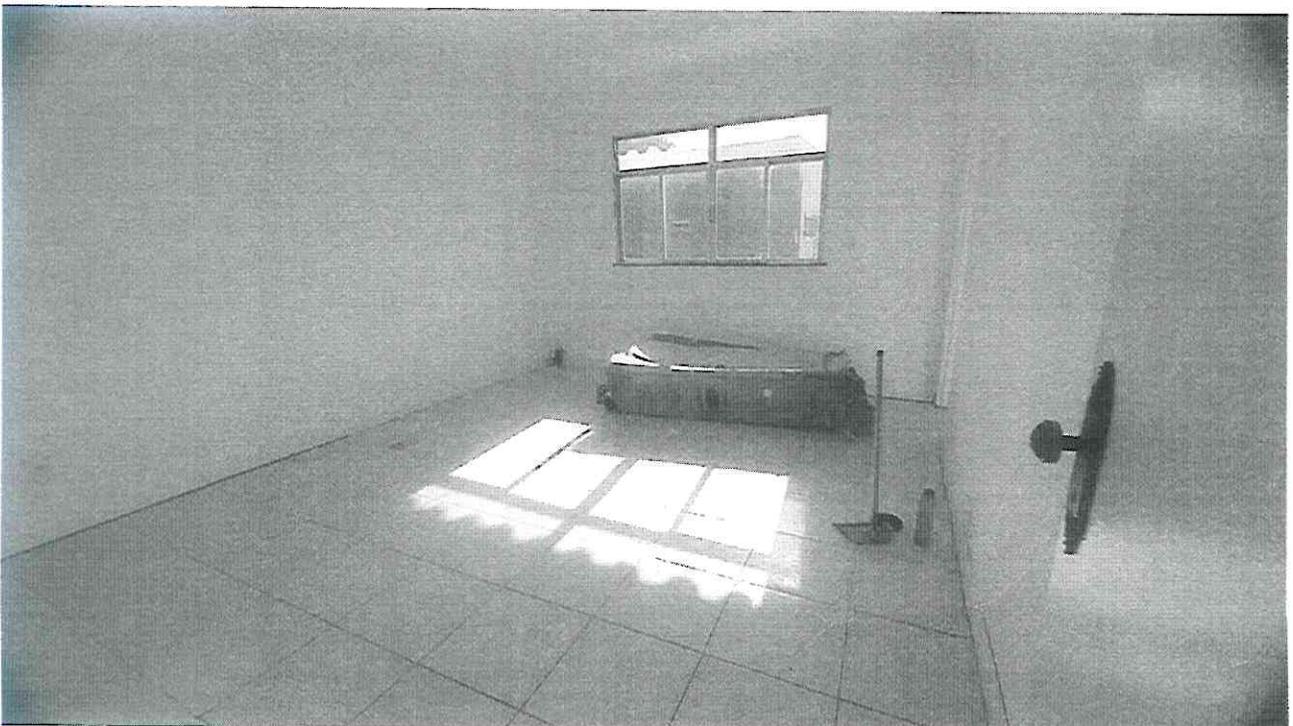
[Signature]      [Signature]      [Signature]

Proc. nº 4945/2024

Fis.: 30

Rubrica: 00

PROCESSO Nº  
Proc. nº: 4945/24  
Folha: 135  
Rubrica: Roberto



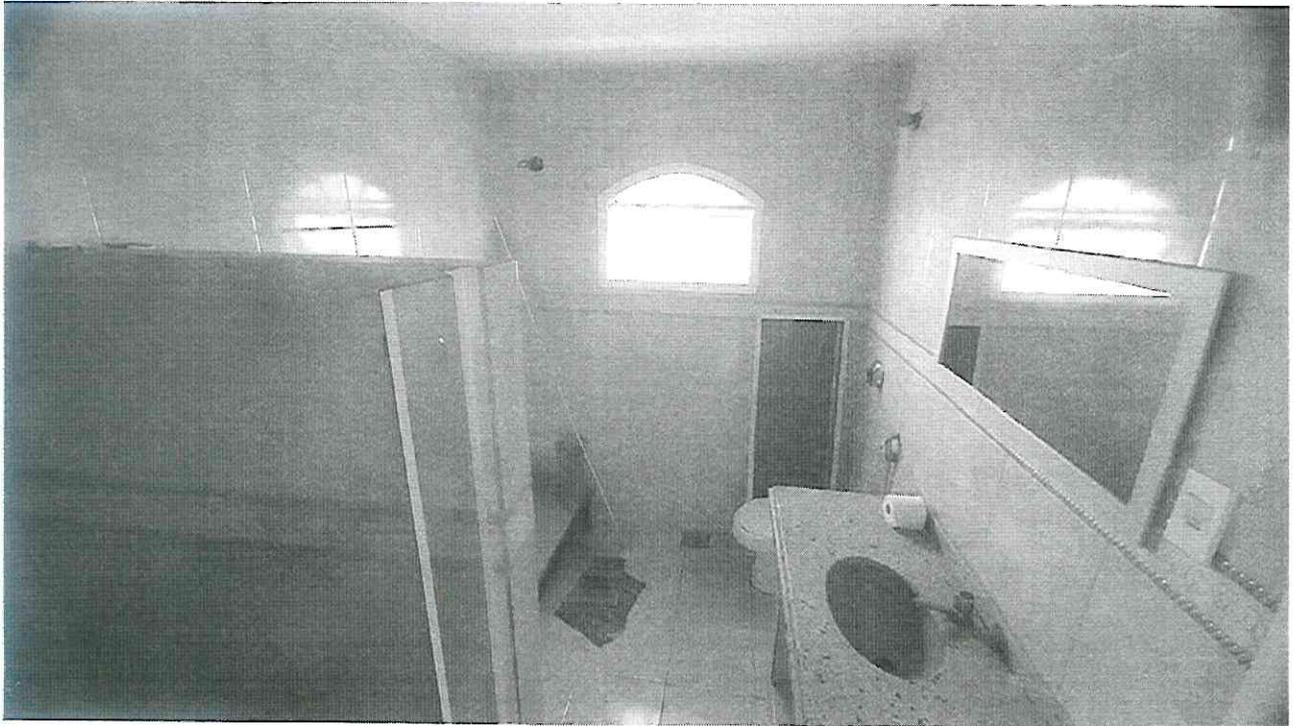
*[Handwritten signatures in blue ink]*

Proc. nº 4945/2024

Fls.: 31

Rubrica: [assinatura]

Processo nº: 4945/24  
Fls.: 136  
Rubrica: [assinatura]



[assinatura]

[assinatura]

[assinatura]

[assinatura]



PMSPA  
Proc. Nº 4945/24  
Folha Nº 137  
Rubrica

## NOMEACÃO DE FISCAL

PROCESSO ADM Nº 4945/2024 – Locação de aluguel.

Venho por meio deste, designar as servidoras LUANA FARIA DE BARROS SOUZA – Matrícula: 38098 – CPF: 112.012.467-09 e RENATA DOS SANTOS NASCIMENTO TEIXEIRA – Matrícula: 38120 – CPF: 060.274.727-90, para exercerem a função de Fiscal referente ao Contrato administrativo nº 23/2024, no âmbito da Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos.

No âmbito das responsabilidades atribuídas ao Fiscal, estão abrangidas, sem prejuízo de outras intrínsecas ou dispostas em legislação:

- Conhecer detalhadamente o termo de referência e contrato e as cláusulas neles estabelecidas;
- Controle da vigência dos prazos contratuais;
- A atestação das respectivas notas fiscais ou documentos equivalentes, no caso de dispensa das primeiras;
- O controle do aumento injustificado dos custos para a Administração inerentes a execução de contrato sob sua responsabilidade, por razões que não consultem ao melhor interesse público;
- A confecção de registros e planilhas, quando for o caso, que espelhem a demanda, por parte da administração, de insumos, bens ou serviços necessários ao desempenho de suas funções;
- A emissão de pronunciamento fundamentado para a sugestão de alterações e prorrogações contratuais;
- A pronta comunicação a autoridade superior, de qualquer irregularidade constatada na execução do instrumento contratual.

São Pedro da Aldeia, 07 de junho de 2024.

Aline Manhães Rosa  
Secretária de Assistência Social  
e Direitos Humanos/PMSPA  
Matr.: 42877/Portaria 22

**Aline Manhães Rosa**  
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL  
E DIREITOS HUMANOS

Cientes,

FISCAL DO CONTRATO 1

FISCAL DO CONTRATO 2



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ALDEIA  
Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos

GOVERNO MUNICIPAL  
São Pedro da Aldeia  
QUALIDADE DE VIDA PARA TODOS

### NOMEAÇÃO DE FISCAL

PROCESSO ADM Nº 4945/2024 – Locação de aluguel.

Venho por meio deste, designar as servidoras LUANA FARIA DE BARROS SOUZA – Matrícula: 38098 – CPF: 112.012.467-09 e RENATA DOS SANTOS NASCIMENTO TEIXEIRA – Matrícula: 38120 – CPF: 060.274.727-90, para exercerem a função de Fiscal referente ao Contrato administrativo nº 23/2024, no âmbito da Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos.

No âmbito das responsabilidades atribuídas ao Fiscal, estão abrangidas, sem prejuízo de outras intrínsecas ou dispostas em legislação:

- a) Conhecer detalhadamente o termo de referência e contrato e as cláusulas neles estabelecidas;
- b) Controle da vigência dos prazos contratuais;
- c) A atestação das respectivas notas fiscais ou documentos equivalentes, no caso de dispensa das primeiras;
- d) O controle do aumento injustificado dos custos para a Administração inerentes a execução de contrato sob sua responsabilidade, por razões que não consultem ao melhor interesse público;
- e) A confecção de registros e planilhas, quando for o caso, que espelhem a demanda, por parte da administração, de insumos, bens ou serviços necessários ao desempenho de suas funções;
- f) A emissão de pronunciamento fundamentado para a sugestão de alterações e prorrogações contratuais;
- g) A pronta comunicação a autoridade superior, de qualquer irregularidade constatada na execução do instrumento contratual.

São Pedro da Aldeia, 07 de junho de 2024.

---

**Aline Manhães Rosa**  
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL  
E DIREITOS HUMANOS

Cientes,

---

FISCAL DO CONTRATO 1

---

FISCAL DO CONTRATO 2



Voltar

## Resumo da Contratação

Visualize os dados de uma contratação

Execução da Contratação: 985903 - 6/2024



### ^ Dados Básicos da Contratação

Número do Processo	Tipo de Contratação	Compra SRP
4945/2024	Inexigibilidade de licitação	Não

#### Fundamento Legal

Lei 14.133/2021, Art. 74, V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha

Categoria	Moeda
Locação de Imóveis	Real
Tipo de objeto	Objeto
Não se aplica	Constitui objeto do presente contrato a locação do imóvel localizado na Rua Antônio Cantarino Motta, 72, centro, São Pedro da Aldeia, para abrigar as instalações do centro Especializado de Atendimento à Mulher - CEAM.

#### Id contratação PNCP

[28909604000174-1-000021/2024](#)

### ^ Lista de Materiais e/ou Serviços Incluídos

<a href="#">1</a> Locação de Imóvel	Quantidade Total: 12	
Código: 4316	Unidade Fornecimento: UNIDADE	Situação: Homologado
<a href="#">&lt;apêlidos&gt;</a>	Valor Estimado (unitário): <u>R\$ 5.000.0000</u>	

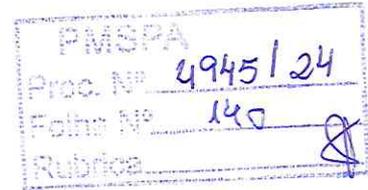
### ^ Artefatos vinculados

**Atenção.** Nenhum artefato foi vinculado.

### ^ Anexos

# Contrato nº 23/2024

Última atualização 18/06/2024



**Local:** São Pedro da Aldeia/RJ **Órgão:** MUNICIPIO DE SAO PEDRO DA ALDEIA

**Unidade executora:** 985903 - PREFEITURA MUNICIPAL SAO PEDRO DA ALDEIA - RJ

**Tipo:** Contrato (termo inicial) **Receita ou Despesa:** Despesa **Processo:** 4945/2024 **Categoria do Processo:** Locação Imóveis

**Data de divulgação no PNCP:** 18/06/2024 **Data de assinatura:** 06/06/2024 **Vigência:** de 06/06/2024 a 05/06/2025

**Id contrato PNCP:** 28909604000174-2-000019/2024 **Fonte:** Compras.gov.br **Id contratação PNCP:** 28909604000174-1-000021/2024

## Objeto:

Constitui objeto do presente contrato a locação do imóvel localizado na Rua Antônio Cantarino Motta, 72, centro, São Pedro da Aldeia, para abrigar as instalações do centro Especializado de Atendimento à Mulher - CEAM.

## VALOR CONTRATADO

R\$ 60.000,00

## FORNECEDOR:

**Nome/Razão social:** JOAO PEDOTE FILHO **CNPJ/CPF:** 727.450.537-87 **Tipo:** Pessoa física

Arquivos

Histórico

Nome	Data	Tipo	Baixar
CONTRATODELOCAON232024NOVOMODELOPROC.49452024Assinado.pdf	18/06/2024	Contrato	

Exibir: 1-1 de 1 itens Página < >

[← Voltar](#)



Criado pela Lei nº 14.133/21, o Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) é o sítio eletrônico oficial destinado à divulgação centralizada e obrigatória dos atos exigidos em sede de licitações e contratos administrativos abarcados pelo novel diploma.

É gerido pelo Comitê Gestor da Rede Nacional de Contratações Públicas, um colegiado deliberativo com suas atribuições estabelecidas no Decreto nº 10.764, de 9 de agosto de 2021.

O desenvolvimento dessa versão do Portal é um esforço conjunto de construção de uma concepção direta legal, homologado pelos indicados a compor o aludido comitê.

A adequação, fidedignidade e correteza das informações e dos arquivos relativos às contratações disponibilizadas no PNCP por força da Lei nº 14.133/2021 são de estrita responsabilidade dos órgãos e entidades contratantes.

<https://portaldeservicos.economia.gov.br>

0800 978 9001

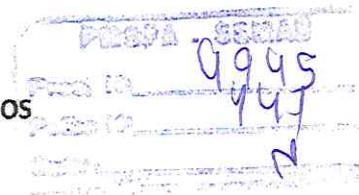
AGRADECIMENTO AOS PARCEIROS



## Secretaria de Licitações, Contratos e Convênios



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ALDEIA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÕES, CONTRATOS E CONVÊNIOS

**TERMO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**

**Processo:** nº 4945/2024. **Objeto:** Locação do imóvel localizado na Rua Antônio Cantarino Motta, 72, centro, São Pedro da Aldeia, para abrigar as instalações do centro Especializado de Atendimento à Mulher – CEAM **Contratado:** JOÃO PEDOTE FILHO **CPF:** 727.450.537-87. **Fundamentação Legal:** Artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/21. **VALOR:** R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), **Secretária Municipal Assistência Social e Direitos Humanos:** Aline Manhães Rosa. **Data** – 05/06/2024

**EXTRATO DE CONTRATO**

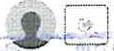
**INSTRUMENTO:** Contrato nº 23/2024 **PARTES:** Município de São Pedro da Aldeia e JOÃO PEDOTE FILHO. **OBJETO:** Constitui objeto do presente contrato a locação do imóvel localizado na Rua Antônio Cantarino Motta, 72, centro, São Pedro da Aldeia, para abrigar as instalações do centro Especializado de Atendimento à Mulher – CEAM. **VALOR:** 60.000,00 (sessenta mil reais). **PRAZO:** 12 (doze) meses **FUNDAMENTAÇÃO DO ATO:** Consoante a Lei nº 8.245/1991 c/c Lei 14.133/21. **PROCESSO Nº:** 4945/2024. **FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:** Artigo 89 §1º da Lei nº 14.133/21. **DATA:** 06/06/2024

**INSTRUMENTO:** Contrato de Participação nº 25/2024 **PARTES:** Município de São Pedro da Aldeia e AMERICAS COMÉRCIO DE GÁS GLP LTDA. **OBJETO:** obriga-se ao fornecimento de 380 (trezentos e oitenta) recargas de gás liquefeito de Petróleo (GLP) cilindro de 13kg, bem como, 670 (seiscentos e setenta) recarga de gás liquefeito de Petróleo (GLP) cilindro de 45kg, de acordo com as condições e demais especificações contidas no Edital e seus Anexos. **VALOR:** 274.110,00 (duzentos e setenta e quatro mil, cento e dez reais). **PRAZO:** 12 (doze) meses **FUNDAMENTAÇÃO DO ATO:** Artigo 1º da Lei federal 14.133/21. **PROCESSO Nº:** 5810/2024. **FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:** Artigo 89 §1º da Lei nº 14.133/21. **DATA:** 11/06/2024.

**EXTRATO DE TERMO ADITIVO**

**INSTRUMENTO:** Quarto Termo Aditivo ao Contrato de Locação nº 34/2020. **PARTES:** Município de São Pedro da Aldeia e ELIETH DE BRAGA FIALHO. **OBJETO:** Por este instrumento e na melhor forma de direito os CONTRATANTES acima qualificados, aditam o contrato de locação de imóvel situado na Timóteo Duarte nº 165 A, Qd 003, Lote 00012, Bairro Parque Estoril, São Pedro da Aldeia/RJ, para fins de instalação do Centro de Referência de Assistência Social (CRAS) São João. **VALOR:** R\$ 37.263,96 (trinta e sete mil, duzentos e sessenta e três reais e noventa e seis centavos). **FUNDAMENTAÇÃO DO ATO:** Lei 8245/91 c/c Lei nº 8.666/93. **PROCESSO Nº:** 1851/2020. **FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:** Artigo 61, parágrafo único da Lei nº 8.666/93. **DATA:** 31/05/2024

**INSTRUMENTO:** Sexto Termo Aditivo ao Contrato de Adesão nº 43/2021. **PARTES:** Município de São Pedro da Aldeia e CUNHA PARAISO AMBIENTAL EIRELI. **OBJETO:** Por este instrumento e na melhor forma de direito os CONTRATANTES acima qualificados, aditam os serviços de coleta, transporte, armazenamento temporário e destinação final de resíduos resultantes do processo de exumação com fornecimento de sacos infectantes para segregação de resíduos, com base no dispositivo da Lei Federal 12.305/10 e demais legislações vigentes, conforme quantidade e especificações constantes no Termo de Referência. **VALOR:** O valor global de R\$ 679.512,00 (seiscentos e setenta e nove mil, quinhentos e doze reais), **FUNDAMENTAÇÃO DO ATO:** Artigo 57, inciso II da Lei Federal nº 8.666/93. **PROCESSO Nº:** 9652/2021. **FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:** Artigo 61, parágrafo único da Lei nº 8.666/93. **DATA:** 24/05/2024.



## Inexigibilidade ⓘ

[✕ Cancelar](#) [👁 Histórico](#) [🗑 Excluir](#) [💾 Salvar](#) [📧 Enviar ao TCE](#)Ato se encontra na situação de **Em Elaboração** desde **04/07/2024 15:10**. Para cumprimento da Deliberação TCE/RJ n.º 281/17, é necessário preencher todos os campos e enviar.

## 1 - Dados Básicos

Nº Inexigibilidade SIGFIS \* ⓘ

1334734

Processo \* ⓘ

4945/2024

Tipologia \* ⓘ

Locação de Imóveis ▾

Valor \* ⓘ

R\$

60.000,00

Inexigibilidade por item ou lote? \* ⓘ

Item ▾

Fundamentação Legal \* ⓘ

Lei nº 14.133/21, Artigo 74, Inciso V ▾

Data da Publicação ⓘ

📅 14/06/2024

Veículo de Comunicação ⓘ

Diário Oficial do Município

Url da publicação ⓘ

Trata-se de Credenciamento? \* ⓘ

Não ▾

Hipótese do Credenciamento \* ⓘ

Selecione ▾

Ordenador Responsável

CPF \* ⓘ

101.484.887-30

Nome \* ⓘ

ALINE MANHÃES ROSA

Data do Ato \* ⓘ

📅 05/06/2024

Responsável pela Ratificação

CPF ⓘ

093.216.517-64

Nome 

VIVIAN DE CARVALHO LOBO

PRADO - BELÉM  
4015  
143  
7

Data da Ratificação

05/06/2024

Fornecedor/Executante

Trata-se fornecedor internacional sem representante comercial no Brasil \* 

Não

CPF / CNPJ \* 

727.450 537-87

Nome / Razão Social \* 

JOSE PEDOTE FILHO

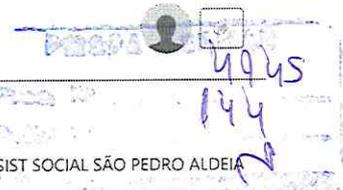
Prazo de execução (dias) \*

365

Objeto \* 

Locação do imóvel localizado na Rua Antônio Cantarino Motta, 72, centro, São Pedro da Aldeia, para abrigar as instalações do centro Especializado de Atendimento à Mulher – CEAM.

 Salvar



## Inexigibilidade ?

Ato se encontra na situação de **Em Elaboração** desde **04/07/2024 15:10**. Para cumprimento da Deliberação TCE/RJ n.º 281/17, é necessário preencher todos os campos e enviar.

☰ 2- Loto/Itens ▾

Ações	Número Item	Descrição	Quantidade	Unidade Med	Preço Unitário	Preço Total	Fonte de l
<input type="button" value="🔍"/>	1	Locação do imóvel localizado na Rua Antônio Cantarino Motta, 72, centro, São Pedro da Aldeia, para abrigar as instalações do centro Especializado de Atendimento à Mulher – CEAM.	12	mês	R\$ 5.000,00	R\$ 60.000,00	

Mostrando de 1 até 1 de 1 registros.

TCE-RJ Recibo de Entrega do Ato Jurídico ao TCE-RJ

Orgão: FUNDO MUN ASSIST SOCIAL SÃO PEDRO ALDEIA

Ato Enviado desde 04/07/2024 15:13. A operação de inserção de dados do Ato Jurídico foi registrada sob o Protocolo n.º 476570-7/2024. Operação realizada pelo usuário: 108.370.337-48

4945  
145  
2

Ato:	Inexigibilidade
Processo Administrativo:	4945/2024
Identificador:	1334734
Objeto:	Locação do imóvel localizado na Rua Antônio Cantarino Motta, 72, centro, São Pedro da Aldeia, para abrigar as instalações do centro Especializado de Atendimento à Mulher – CEAM.

Documentos contidos neste Envio

Nome	Tipo de Documento	Ato
Inexigibilidade processo 4945-24 - Locação de Imóvel Assistência Socialassinado_04072024031133.pdf	Documento do Ato(PDF)	Principal

04/07/2024 15:13



## Contrato ⓘ

[✕ Cancelar](#) [👁 Histórico](#) [🗑 Excluir](#) [📄 Rescisão](#) [💾 Salvar](#) [📧 Enviar ao TCE](#)Ato se encontra na situação de **Em Elaboração** desde **04/07/2024 15:15** Para cumprimento da Deliberação TCE/RJ n.º 201/17, e necessário preencher todos os campos e enviar.

## 1 - Dados Básicos

Nº Contrato SIGFIS \* ⓘ

423358

Nº Contrato (com ano) \* ⓘ

23/2024

Nº Processo Administrativo \* ⓘ

4945/2024

Tipo de Contrato \* ⓘ

Locação ▾

O ato é regido pela Lei nº 14.133/2021? \* ⓘ

Sim ▾

Fundamentação Legal \* ⓘ

Art. 74, inciso V da Lei nº 14133/2021

## Contratado

Trata-se fornecedor internacional sem representante comercial no Brasil \* ⓘ

Não ▾

CPF / CNPJ \* ⓘ

727.450.537-87

Nome / Razão Social \* ⓘ

JOAO PEDOTE FILHO

Objeto \* ⓘ

Locação do imóvel localizado na Rua Antônio Cantarino Motta, 72, centro, São Pedro da Aldeia, para abrigar as instalações do centro Especializado de Atendimento à Mulher – CEAM.

Tipo de Moeda \* ⓘ

Real ▾

Valor \* ⓘ

60.000,00

Data Assinatura \* ⓘ

06/06/2024

Exame Prévio Ass. Jurídica? ⓘ

Sim ▾

4945  
146  
↻

4965  
147  
7

### Contrato

- Cancelar
- Histórico
- Excluir
- Rescisão
- Salvar
- Enviar ao TCE

Ato se encontra na situação de **Em Elaboração** desde **04/07/2024 15:15**. Para cumprimento da Deliberação TCE/RJ n.º 201/17, é necessário preencher todos os campos e enviar.

#### 2 - Responsáveis

Ações	Nome	Nº do CPF	Tipo de Responsável
<input type="checkbox"/>	ALINE MANHÃES ROSA	101.484.887-30	Representante da Administração Pública
<input type="checkbox"/>	ALINE MANHÃES ROSA	101.484.887-30	Ordenador de Despesas
<input type="checkbox"/>	JOAO PEDOTE FILHO	727.450.537-87	Representante da Contratada

Exportar

Mostrando de 1 até 3 de 3 registros.

<< < 1 > >>

4945  
148  
M

### Contrato

- 
- 
- 
- 
- 
- 

Ato se encontra na situação de **Em Elaboração** desde 04/07/2024 15:15. Para cumprimento da Deliberação TCE/RJ n.º 231/17, é necessário preencher todos os campos e enviar.

3 - Fiscais

Ações	Nome	Nº do CPF	Início da Gestão	Final da Gestão
<input type="button" value="🔍"/>	Luana Faria de Barros souza	112.012.467-09	07/06/2024	
<input type="button" value="🔍"/>	Renata dos Santos Nascimento Teixeira	060.274.727-90	07/06/2024	

Mostrando de 1 até 2 de 2 registros. << ≤ 1 ≥ >>

**TCE-RJ** Recibo de Entrega do Ato Jurídico ao TCE-RJ



**Orgão:** FUNDO MUN ASSIST SOCIAL SÃO PEDRO ALDEIA

Ato Enviado desde 04/07/2024 15:18. A operação de inserção de dados do Ato Jurídico foi registrada sob o Protocolo n.º 476580-2/2024. Operação realizada pelo usuário: 108.370.337-48

Ato:	Contrato
Número do Ato:	23/2024
Processo Administrativo:	4945/2024
Identificador:	423358
Objeto:	Locação do imóvel localizado na Rua Antônio Cantarino Motta, 72, centro, São Pedro da Aldeia, para abrigar as instalações do centro Especializado de Atendimento à Mulher – CEAM.

**Documentos contidos neste Envio**

Nome	Tipo de Documento	Ato
Contrato 23-2024 - Processo 4945-24 - JOÃO PEDOTE FILHO_assinado_04072024031709.pdf	Documento do Ato(PDF)	Principal

04/07/2024 15:17



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ALDEIA  
Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos

GOVERNO MUNICIPAL  
**São Pedro da Aldeia**  
QUALIDADE DE VIDA PARA TODOS

São Pedro da Aldeia, 05 de julho de 2024.

À  
SEPLAG

SASDH - PMSPA  
Processo Nº 4945/24  
Folha Nº 150  
Rubrica:

Encaminho o presente processo para medidas cabíveis no que tange ao cumprimento do Art. 42 da LRF.

Atenciosamente,

FINANCEIRO/SASDH  
Adriana da Silveira S. Moreira  
Matricula 30357  
SASDH / PMSPA



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**SÃO PEDRO DA ALDEIA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO  
E GESTÃO

PROC. Nº	4945/24
FLS	151
RUBRICA	

**DISPONIBILIDADE DE CAIXA 48 PA 4.945/2024 (ART. 42 DA LRF)  
ÚLTIMO ANO DE MANDADO – 2024 (GESTÃO: 2021/2024)**

**DEFINIÇÃO:** Como disponibilidade de caixa entende-se o saldo financeiro em 31 de dezembro, excluídas as dívidas contraídas até então (Restos a Pagar e quaisquer outros compromissos assumidos de exercícios anteriores, os valores empenhados e não pagos e quaisquer outros compromissos assumidos entre 01 de janeiro e 30 de abril do exercício e os restos a pagar inscritos no período de vedação considerados **preexistentes, essenciais e contínuos**).

É composta demonstrativo abaixo nas quais são apuradas a disponibilidade financeira e os encargos compromissados a pagar.

O demonstrativo da disponibilidade financeira registra os numerários e outras disponibilidades líquidas e certas, que se encontravam disponíveis em 31 de dezembro de 2023, e contém os seguintes campos:

- a) identificação por fonte;
- b) saldo bancário e 31/12/2023;
  - b.1. conta movimento;
  - b.2. conta vinculada;
  - b.3. aplicações;
- c) outras disponibilidades, e;
- d) total de recursos financeiros.

No quadro abaixo demonstra os encargos compromissados a pagar, conforme citado anteriormente, apura os valores das dívidas de curto prazo e consignações existentes, que tiveram fato gerador anterior a 1º de maio e aquelas que foram efetuadas nos dois últimos quadrimestres do último ano de mandato, mas não se enquadram nos critérios que determinam as "Obrigações de despesas", e contém os seguintes campos:

- a) Restos a Pagar de Exercícios Anteriores 2023;
- b) Restos a Pagar Processados 2023;
- c) Restos a Pagar Não Processados 2023;
- d) Consignações;
- e) Empenhos a pagar até 31/12/2024;
- f) DDO;
- g) Obrigações Constitucionais e Legais;
- h) Disponibilidade Final.



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**SÃO PEDRO DA ALDEIA**

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO  
E GESTÃO

PROC. Nº 4943/29

FLS 152

RUBRICA

Essas informações possuem como fonte o atendimento ao inciso IV do artigo 4º da Deliberação TCE-RJ nº 248/08, que solicita os valores das disponibilidades de caixa, discriminados por fonte de recursos, nos moldes do demonstrativo constante do anexo V do manual de elaboração do anexo de riscos fiscais e relatório de gestão fiscal, denominado "Demonstrativo da Disponibilidade de Caixa".

<b>DISPONIBILIDADE DE CAIXA (art.42 da LRF) 05.2024</b>	
<b>FONTE 1500/1501 RECURSOS ORDINÁRIOS</b>	
<b>A = SALDO EM 31/12/2023</b>	<b>R\$ 19.969.738,94</b>
A1. (-) Restos a Pagar Processados	R\$ 11.792.054,16
A2. (-) Restos a Pagar Não Processados	R\$ 11.354.730,16
A.3 (-) Consignações	R\$ 1.985.595,74
<b>B = HAVERES FINANCEIROS 2024</b>	<b>R\$ -</b>
<b>C = RESULTADO FINANCEIRO</b>	<b>-R\$ 5.162.641,12</b>
<b>D = RECEITA ORÇADA (LOA 2024)</b>	<b>R\$ 189.923.815,34</b>
D.1 = Arrecadada até o mês de Maio/2024	R\$ 85.275.092,14
D.2 = Projeção Junho à Dezembro/2024	R\$ 104.648.723,20
<b>E = (C+D) TOTAL DOS RECURSOS FINANCEIROS</b>	<b>R\$ 184.761.174,22</b>
<b>F= EMPENHOS EMITIDOS</b>	<b>R\$ 98.418.369,78</b>
F.1 = Empenhos emitidos até Maio/2024	R\$ 98.418.369,78
F.2 = Empenhos pagos até Maio/2024	R\$ 32.750.526,77
<b>G = (E-F2) DISPONIBILIDADES FINANCEIRAS</b>	<b>R\$ 152.010.647,45</b>
<b>H - COMPROMISSOS</b>	<b>R\$ 147.310.797,63</b>
H.1= Empenhos a Pagar até 31/12/2024	R\$ 65.667.843,01
H.2 = Duodécimo da 6% Camara Municipal	R\$ 6.020.570,04
H.3 = Duodécimo da 25% MDE (15001001)	R\$ 28.032.026,48
H.4 = Duodécimo da 15% SAUDE (15001002)	R\$ 30.540.422,32
H.5 = Transferencia Financeira ao RPPS - Déficit	R\$ 3.670.419,04
H.6 = Bloqueios Orçamentários até Maio/2024	R\$ 343.029,25
H.7 = Processos de Despesas a Realizar Acumulado	R\$ 13.036.487,49
<b>I = DISPONIBILIDADE FINAL (G-H)</b>	<b>R\$ 4.699.849,82</b>



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
**SÃO PEDRO DA ALDEIA**

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO  
E GESTÃO

PROC. Nº	4945/24
FLS	153
RUBRICA	

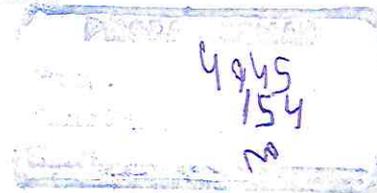
**DECLARO** para os devidos fins que há disponibilidade orçamentária e financeira para custear a presente despesa de natureza preexistente, atendendo as normas estabelecidas no artigo 42 da Lei Complementar 101/00 – LRF, conforme demonstrativo de Disponibilidade de Caixa, na referida fonte para o exercício de 2024.

FONTE 1500/1501 RECURSOS ORDINÁRIOS		
1. DISPONIBILIDADE FINAL	R\$	4.699.849,82
2. PA 4.945/2024 - LOCAÇÃO IMÓVEL PARA O CEAM	R\$	60.000,00
3 = (1-2) DISPONIBILIDADE FINAL	R\$	4.639.849,82

São Pedro da Aldeia, 08 de julho de 2024

  
**CARLOS EDUARDO VIANNA DIAS**  
Assessor de Planejamento e Gestão

**PAULO CÉSAR DE SOUZA**  
Secretário Municipal de Planejamento e Gestão



A SASDH

Referência Processo nº 4945/2024

Encaminho o presente processo atendimento da ressalva (emissão da nota de empenho) apontada pela Controladoria Geral do Município na página 104 verso.

Após retorne para a publicação da cópia integral do processo no Portal da Transparência.

Em 09/07/2024

Felipe Novaes dos Santos Fonseca  
Diretor

Ciente

Ailson Rodrigues de Carvalho  
Secretário Municipal Adjunto de Licitações, Contratos e Convênios



# FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOC

RUA HERMÓGENES FREIRE DA COSTA, N° 19 CASA  
CENTRO  
SÃO PEDRO DA ALDEIA - RJ  
CNPJ: 04.182.698/0001-64

Processo: 4945/24

Data:

Folha: 155

Rúbrica:

## NOTA DE DESBLOQUEIO

Desbloqueio N°: 36/2024

Processo: 4945/2024

Data: 09/07/2024

### Classificação Orçamentária

Cód. Reduzido:	<u>2109</u>	
Unidade:	190000	FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
Projeto/ Atividade:	2468	Centro Especializado de Atendimento a mulher - CEAM
Função:	08	ASSISTÊNCIA SOCIAL
Sub-Função:	244	ASSISTÊNCIA COMUNITÁRIA
Programa:	048	PROTEÇÃO SOCIAL ESPECIAL
Elem. de Despesa:	3390361400	LOCAÇÃO DE IMÓVEIS
Fonte de Recurso:	1500	RECURSOS ORDINÁRIOS - IMPOSTOS

### Solicitante:

### Motivo:

Desbloqueio para fazer empenho global da locação

Saldo Anterior: 20.000,00

Saldo Atual: 60.000,00

Valor Desbloqueado:  
40.000,00

Valor Por Extenso:  
quarenta mil reais

DECLARO QUE FOI FEITO O DESBLOQUEIO DA RESERVA DE N°: 44/2024

CREDOR : JOÃO PEDOTE FILHO  
CEAM  
CONTRATO 23/2024

PMSPA-SASCH  
Proc nº: 4945/24  
Fl. nº: 156  
Rubrica: [assinatura]

DATA	VALOR R\$
06/06/2024 - 06/07/2024	5.000,00
06/07/2024 - 06/08/2024	5.000,00
06/08/2024 - 06/09/2024	5.000,00
06/09/2024 - 06/10/2024	5.000,00
06/10/2024 - 06/11/2024	5.000,00
06/11/2024 - 06/12/2024	5.000,00
06/12/2024 - 31/12/2024	4.000,00
<b>total em 2024 - empenho /2024</b>	<b>34.000,00</b>
01/01/2025 - 06/01/2025	1.000,00
06/01/2025 - 06/02/2025	5.000,00
06/02/2025 - 06/03/2025	5.000,00
06/03/2025 - 06/04/2025	5.000,00
06/04/2025 - 06/05/2025	5.000,00
06/05/2025 - 06/06/2025	5.000,00
<b>total em 2025 - a ser empenhado em 2025</b>	<b>26.000,00</b>
<b>VR TOTAL CONTRATUAL</b>	<b>60.000,00</b>



# FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

RUA HERMÓGENES FREIRE DA COSTA, Nº 19 CASA  
CENTRO  
São Pedro da Aldeia - RJ  
C.N.P.J.: 04.182.698/0001-64

Processo: 4945/2024

Data: 09/ 7/ 24

Folha: 157

Rubrica: *[assinatura]*

## Nota de Empenho

Processo: 4945/2024 | Empenho: 318 | Exerc.: 2024 | Ficha: 2109 | TIPO: Global | CRÉDITO: Orçamentário e Suplementar

CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA		DADOS COMPLEMENTARES	
Unidade: 190000	FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL	Modalidade:	Inexigibilidade de Licitação
Função: 08	ASSISTÊNCIA SOCIAL	Base Legal:	
Sub-Função: 244	ASSISTÊNCIA COMUNITÁRIA	Contrato:	23/2024
Programa: 048	PROTEÇÃO SOCIAL ESPECIAL	Convênio:	
Ação: 2468	Centro Especializado de Atendimento a mulher - CE	Cat. de Despesa:	17 - LOCAÇÃO DE IMÓVEL
Elemento: 3.3.90.36.14.00	LOCAÇÃO DE IMÓVEIS	Incorporação:	-
Fonte: 1500	RECURSOS ORDINÁRIOS - IMPOSTOS	Despesa de Pessoal:	
		Categoria da Ordem	
		Cronológica:	02 - LOCAÇÕES (LC)

Saldo Anterior Dotação 60.000,00	Valor do Empenho 34.000,00	Saldo Atual Dotação 26.000,00
-------------------------------------	-------------------------------	----------------------------------

**CREADOR:**  
R. Social/Nome: 7993 JOAO PEDOTE FILHO

C.P.F.: 727.450.537-87      R.G.:      Endereço:  
I.M.:      I.E.:      Bairro:  
Cidade/UF: São Pedro da Aldeia / RJ

**HISTÓRICO / ESPECIFICAÇÃO DA DESPESA**  
Contrato de locação do imóvel, localizado na rua Antônio Cantarino Motta,72, Centro, São Pedro da Aldeia, para abrigar as instalações do Centro Especializado de Atendimento a Mulher - CEAM. Os pagamentos serão feitos da seguintes forma, os meses 06/06/2024 a 31/12/2024,o restante do contrato será empenhado no exercício 2025.

Sendo assim, as parcelas dos meses junho/24 a novembro/24 serão parcelas no valor de 5000,00 reais. A parcela de dezembro/24 no valor de 4000,00 reais, e restante desta parcela 1000,00 será pago em janeiro/ 25.

Data do Empenho: 09/07/2024

Ítems do Empenho:

Ítem	Código	Descrição	Unidade	Qtyd	Valor Único	Valor Total
						<b>Total:</b> R\$34.000,00

<b>VALOR:</b> R\$34.000,00	<b>VALOR POR EXTENSO:</b> trinta e quatro mil reais
----------------------------	---

Jeanine Andrews da Silva Salomão Mat.43166 FMAS/FMDCA <i>[assinatura]</i>	Aline Manhães Rosa Secretária Mun. de Assist. Social e Direitos Humanos 42837 <i>[assinatura]</i>	João Luiz Ferreira do Nascimento Técnico em Contabilidade <i>[assinatura]</i>
--	--	---



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ALDEIA

GOVERNO MUNICIPAL  
**São Pedro da Aldeia**  
QUALIDADE DE VIDA PARA TODOS  
**SASDH - PMSPA**  
Processo Nº 4985/24  
Folha Nº 158  
Rubrica: 

Secretaria Municipal de Assistência Social e Direitos Humanos

São Pedro da Aldeia, 15 de Julho de 2024.

À Selic

Encaminho o presente processo para dar prosseguimento

Nos colocamos a disposição para quaisquer esclarecimentos.

Leanne Andrews da Silva Salomão  
Mat.43166  
FMAS/FMDCA  
  
Financeiro /SASDH