



SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO

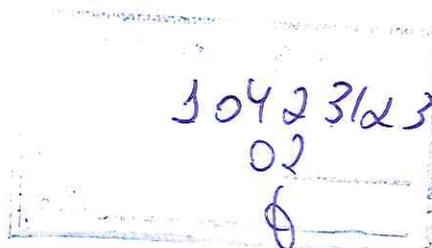
São Pedro da Aldeia, 01 de setembro de 2023.

MEMO Nº 236/GAB/SETUR/2023

Da: Secretária Municipal de Turismo

A: Secretária Municipal de Administração
Sra. Roberta Pereira

Assunto: Solicitação Faz.



Senhora Secretária;

Cumprimentando-a, cordialmente, solicito de Vossa Senhoria, a adoção de procedimentos legais para a locação de um imóvel para a instalação da sede da Secretaria Municipal de Turismo, considerando que esta Secretaria não dispõe de sede, funcionando atualmente, de forma improvisada, em duas salas localizadas na Casa do Artesão, espaço esse que não dispõe de estrutura suficiente para alocar os servidores de maneira confortável para o desenvolvimento das atividades cotidianas.

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

Atenciosamente,

claudia tinoco
Claudia Tinoco

Secretária Municipal de Turismo

PREFEITURA DE SÃO PEDRO DA ALDEIA
Cláudia Tinoco
SECRETÁRIA DE TURISMO E EVENTOS
Matr.: 41377

*Avenida São Pedro, s/n – Praça Hermógenes Freire da Costa – Casa do Artesão – Boxe 17 e 18B
Centro – São Pedro da Aldeia – CEP – 28.940-176*

E-mail – setcel@pmspa.rj.gov.br / turismo@pmspa.rj.gov.br - Infotur – (22) 99866-5093



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

GOVERNO MUNICIPAL
São Pedro da Aldeia
QUALIDADE DE VIDA PARA TODOS

São Pedro da Aldeia, 29 de agosto de 2023.

OFÍCIO Nº 021/GAB/SETUR/2023

Da: Secretária Municipal de Turismo

Ao: Sr. Rui Pinheiro dos Santos

Ref.: *Formulação de Consulta.*

PROSPA
Proc. Nº 10423/23
Folha Nº 03
Rubrica:

Prezado Senhor;

Cumprimentando-o, cordialmente, solicito de Vossa Senhoria, informar se o imóvel da Avenida São Pedro, 147 – Centro – São Pedro da Aldeia – RJ, **está disponível para locação** com o objetivo de ser a sede da Secretaria Municipal de Turismo e uma Central de Atendimento ao Turista.

A escolha do imóvel deve-se ao fato de atender a estrutura necessária para o amplo funcionamento das atividades desta Secretaria.

Isto posto, para que possamos dar início a um procedimento formal de locação, venho por meio deste instrumento **consultá-lo sobre o seu interesse na locação**, e em caso positivo, **qual o valor mensal pretendido**.

Sem mais para o momento, agradeço antecipadamente e subscrevo-me.
Atenciosamente,

Claudia Tinoco

Secretária Municipal de Turismo

PREFEITURA DE SÃO PEDRO DA ALDEIA

Cláudia Tinoco

SECRETÁRIA DE TURISMO E EVENTOS

Matr.: 41377

27-08-2023

Avenida São Pedro, s/n – Praça Hermógenes Freire da Costa – Casa do Artesão – Boxe 17 e 18B
Centro – São Pedro da Aldeia – CEP – 28.940-176

E-mail – setcel@pmspa.rj.gov.br / turismo@pmspa.rj.gov.br - Infotur – (22) 99866-5093

PM SPA
Processo Nº 10423/23
Folha Nº 04
Rubrica

São Pedro da Aldeia, 31 de Agosto de 2023.

A: SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO DE SÃO PEDRO DA ALDEIA

Em atendimento a seu Ofício 021/Gab/SETUR/2023 venho informar que o imóvel da Avenida São Pedro nº 147 – Centro – São Pedro da Aldeia estará disponível a locação a partir de 01 de Novembro de 2023 e que é meu interesse fazer a Locação do referido imóvel a esta secretaria.

Conforme entendimentos preliminares venho confirmar que o valor do aluguel mensal pretendido é de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Aproveitando o ensejo quero cumprimentar os funcionários desta secretaria e agradecer a atenção dispensadas nos nossos contatos anteriores.

Sem mais, no momento ponho a disposição a qualquer contato através do telefone (22) 99971.3563.

Atenciosamente,


Rui Pinheiro dos Santos

(Proprietário da Casa dos Azulejos)

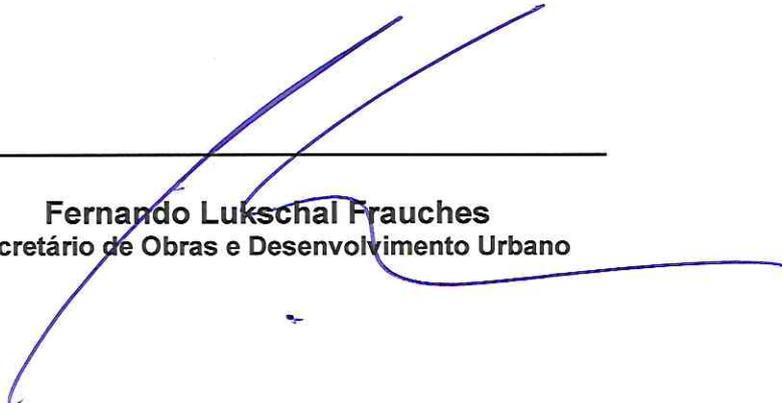
DESPACHO

A
Secretaria Municipal de Turismo
A/C.: Sr^a Claudia Tinoco
M.D. Secretária Municipal

Segue o Laudo de Avaliação do imóvel, em cumprimento aos requisitos apresentados no Processo Administrativo nº 10423/2023.

São Pedro da Aldeia, 22 de setembro em 2023.

Fernando Lukschal Frauches
Secretário de Obras e Desenvolvimento Urbano



LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL: RESIDENCIAL

END.: AV. SÃO PEDRO, Nº 147, CENTRO - SÃO PEDRO DA ALDEIA/RJ

APRESENTAÇÃO / OBJETIVO DO IMÓVEL

Visa o presente Laudo avaliar um imóvel para atender o requerido no **Processo Administrativo nº 10423/2023**, de competência da **Secretaria de Turismo de São Pedro da Aldeia**, que tem como Objeto a **locação** de um imóvel para a **operação da nova sede da Secretaria de Turismo**.

A Metodologia avaliará o imóvel nos parâmetros do mercado imobiliário, em conformidade com a NBR 14653:2019 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e suas atualizações, bem como em conformidade com o parecer contido no voto exarado no Processo TCE-RJ nº 228.119-2/18.

IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel possui **área construída de 351,63 m²**. Foi apresentada documentação comprobatória da propriedade, pertencendo o imóvel ao **Sr. Rui Pinheiro dos Santos**.

O Imóvel é objeto de Tombamento pelo INEPAC – Instituto Nacional do Patrimônio Cultural, por fazer **parte do Sítio Histórico de São Pedro da Aldeia**, objeto do **Processo nº E-18/000.572/2006**, publicado no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro em **30/10/2006**.

A descrição do imóvel é a seguinte: possui muro em todo o perímetro do terreno, acesso frontal por portão social e portão de garagem, área lateral descoberta, hall de entrada pela lateral direita, 3 (três) corredores internos de circulação, sala de visitas, sala de jantar, cozinha, copa, despensa, 2 (dois) banheiros, lavanderia e pátio interno descoberto.

O imóvel Objeto do Presente Laudo **apresenta desgaste acentuado**.

Para a elaboração deste Laudo, foram consultados os seguintes documentos:

1) Vistoria realizada em 06/06/2017 pelo **INEPAC – Instituto Estadual do Patrimônio Cultural**, adunada ao **Processo Administrativo 10072/2017**, bem como a Notificação Extrajudicial em face da Municipalidade e a devida fundamentação que atribui a responsabilidade ao

proprietário do imóvel. Consta ainda no relatório de vistoria elaborado pelo Instituto o não cumprimento das diretrizes que norteiam a preservação de bens tombados e apontou os serviços de restauração a serem realizados, a saber: recuperação de telhado e madeiramento, recuperação de rufos e calhas, de forros, de alvenarias, de azulejaria, de pisos, de recalque das fundações, instalações elétricas, hidráulicas e de esgoto, esquadrias, escadaria e portais;

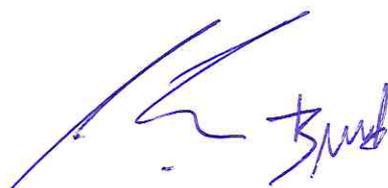
2) Vistoria realizada em 18/06/2021 pela **COMPDEC – Coordenadoria Municipal de Proteção e Defesa Civil de São Pedro da Aldeia**, conforme apresentado no **Relatório de Vistoria nº 062/2021**, apresenta que o imóvel está em condições de habitabilidade, inclusive atesta que **não há risco significativo estrutural** e está em conformidade com as normas de combate e prevenção a incêndios e **possui o Protocolo AVCB – Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros**. A vistoria da Coordenadoria apurou ainda que o imóvel **possui Alvará de Funcionamento, tendo no local, operação comercial**.

Foi requisitada, ainda, em 15/09/2023, **COMPDEC – Coordenadoria Municipal de Proteção e Defesa Civil de São Pedro da Aldeia**, através do **Memo nº 307/2023/SEMODO**, nova vistoria, com a finalidade de atualizar as informações acerca do imóvel a ser locado.

As características extrínsecas de localização permitem fácil acesso, inclusive por transporte público, ficando próximo da estrutura administrativa do Município. Possui via pavimentada, rede elétrica, de água e esgoto e iluminação pública.

FOTOS DO IMÓVEL





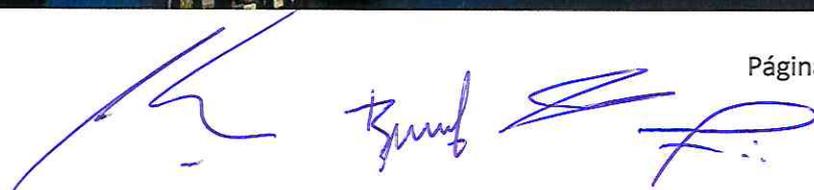


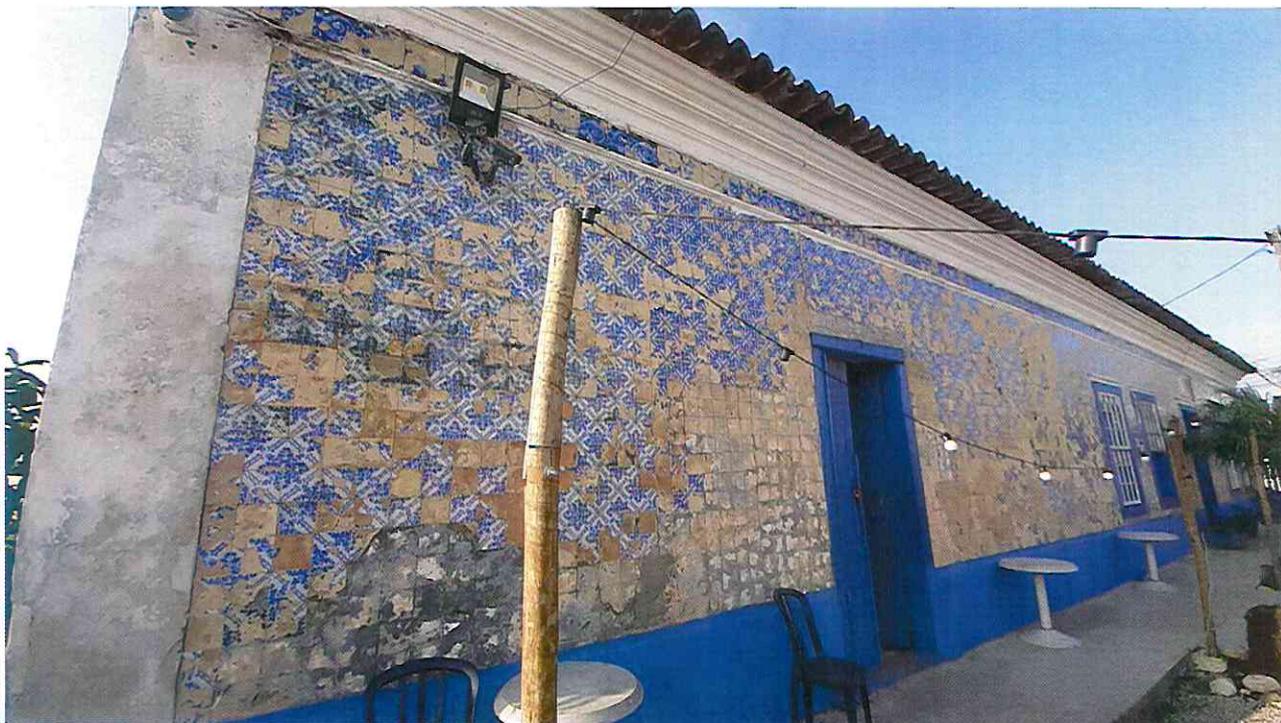


[assinatura]

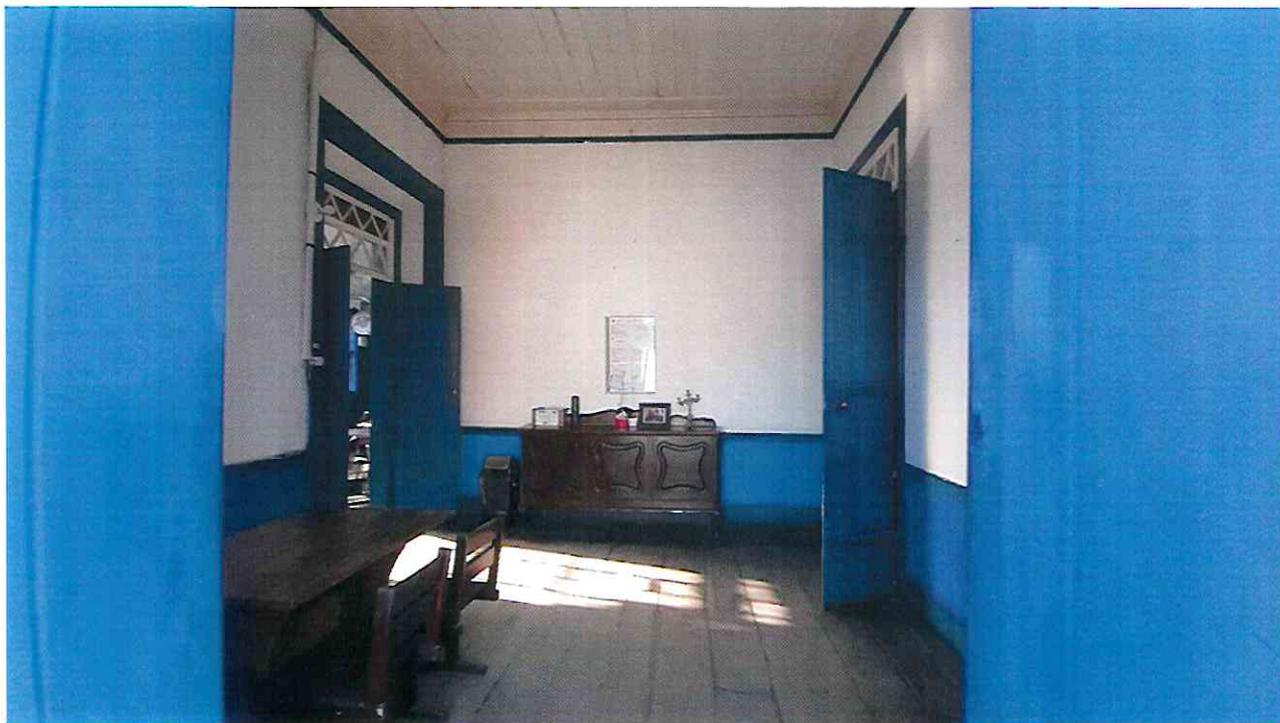
[assinatura]

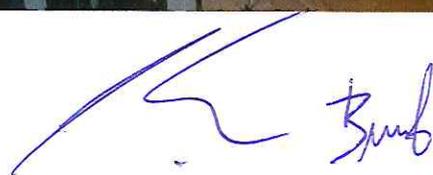




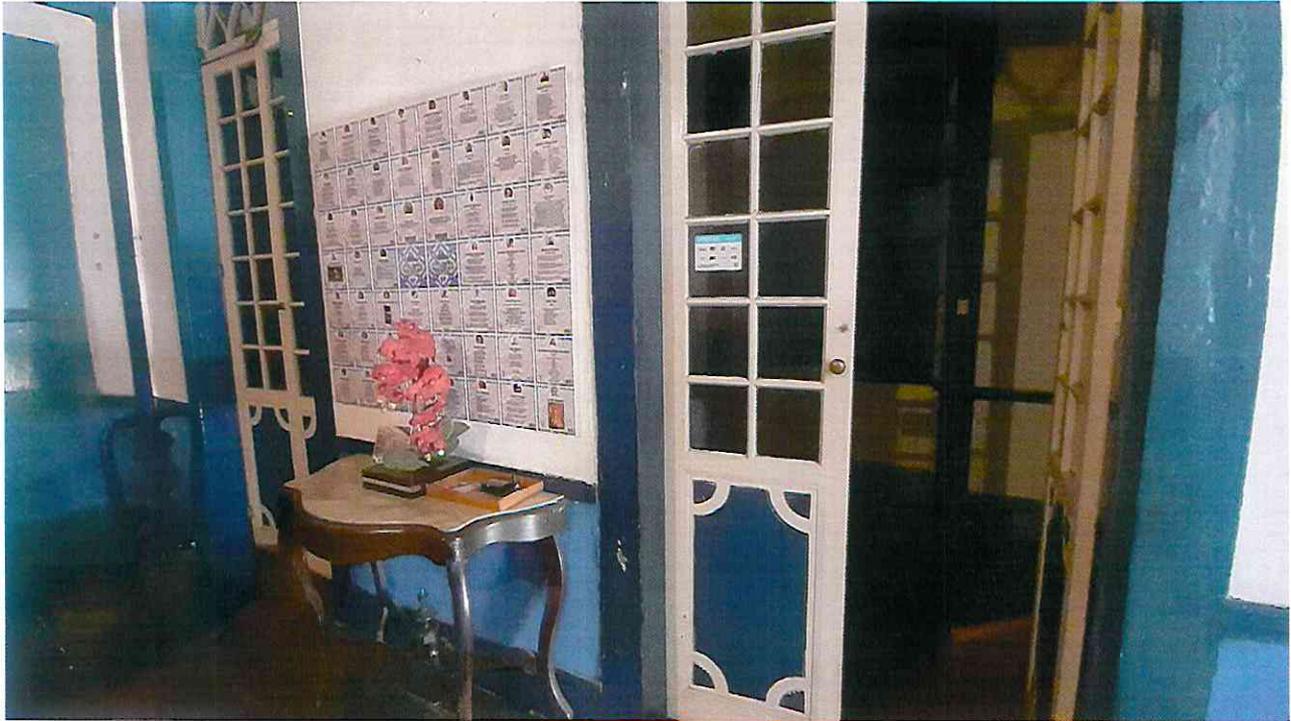


[assinatura]









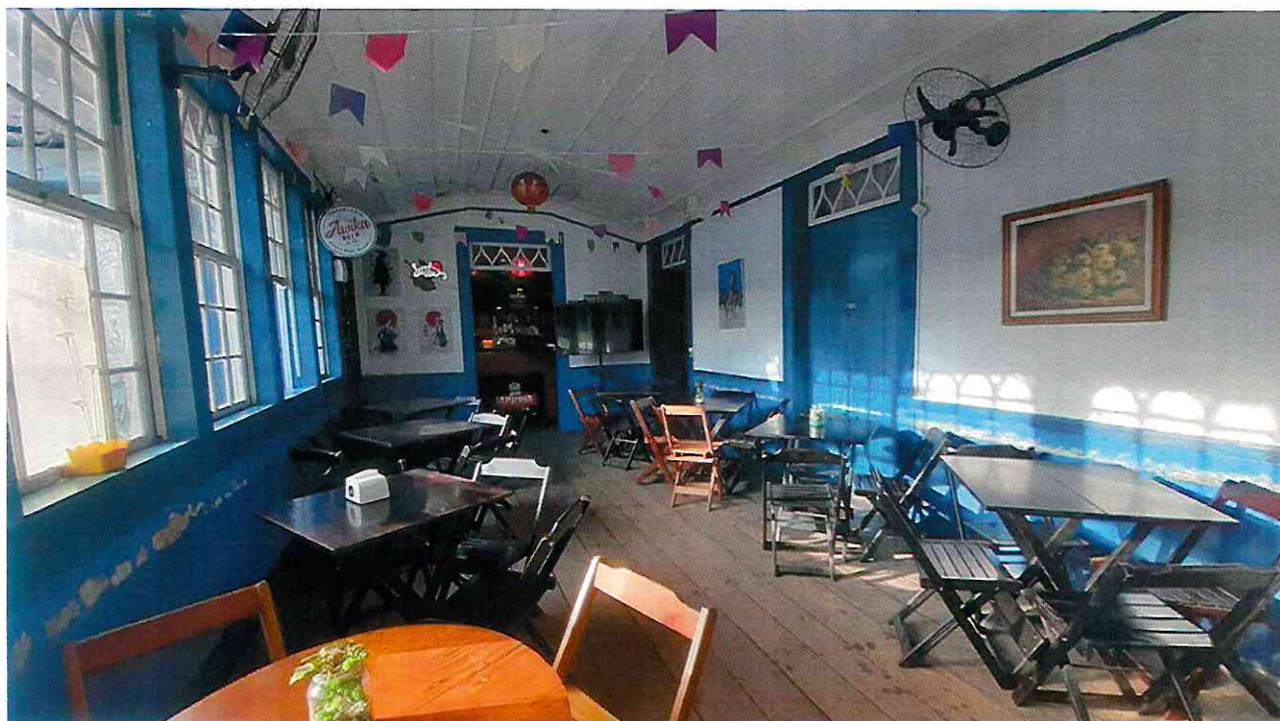
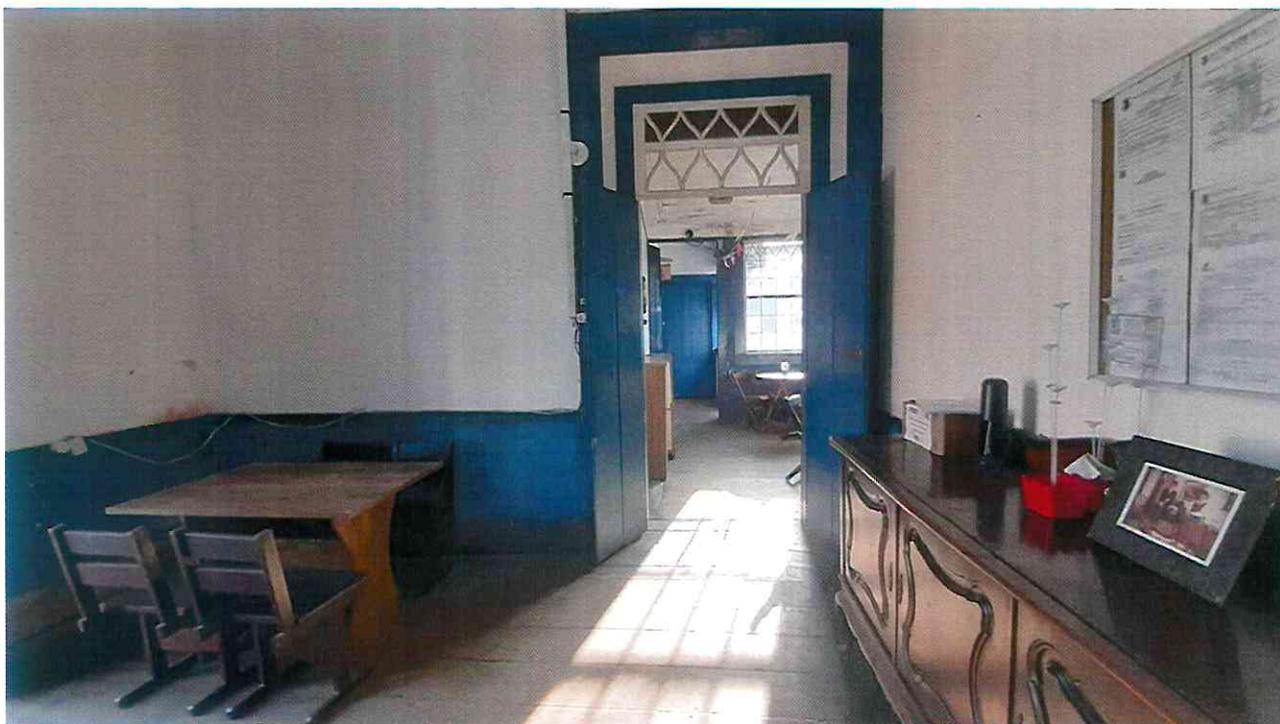






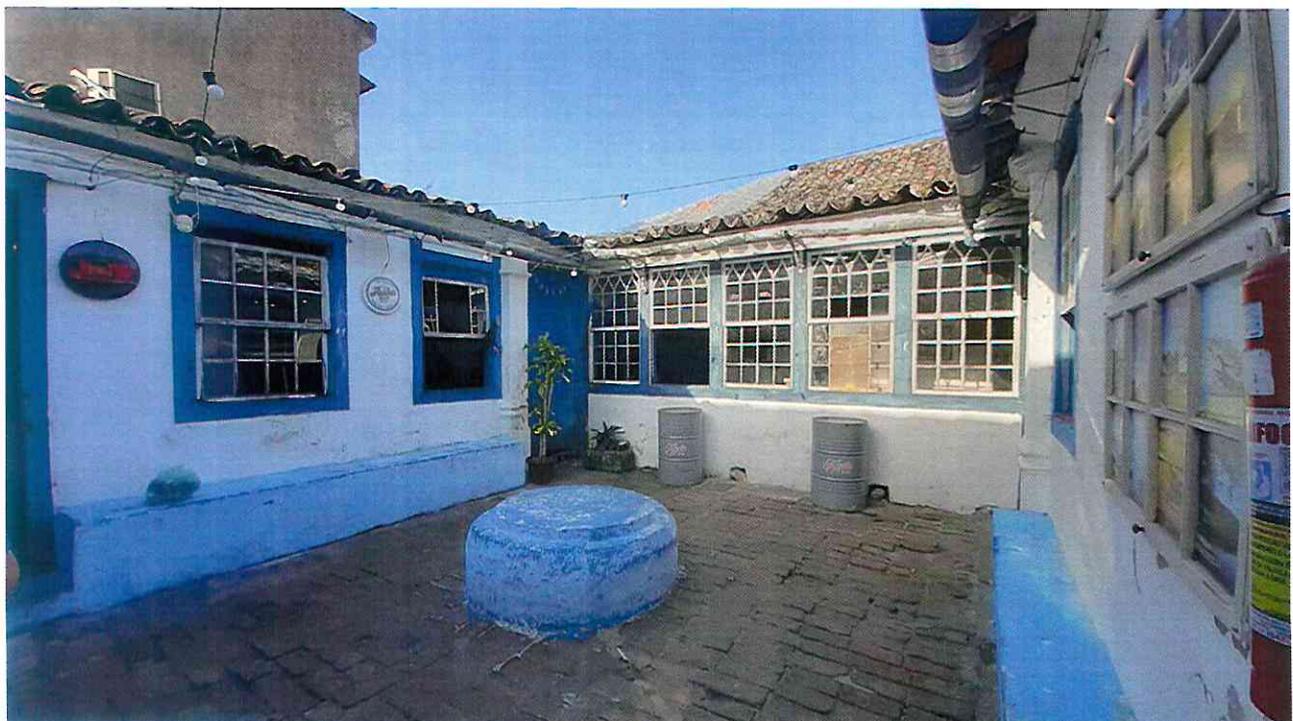
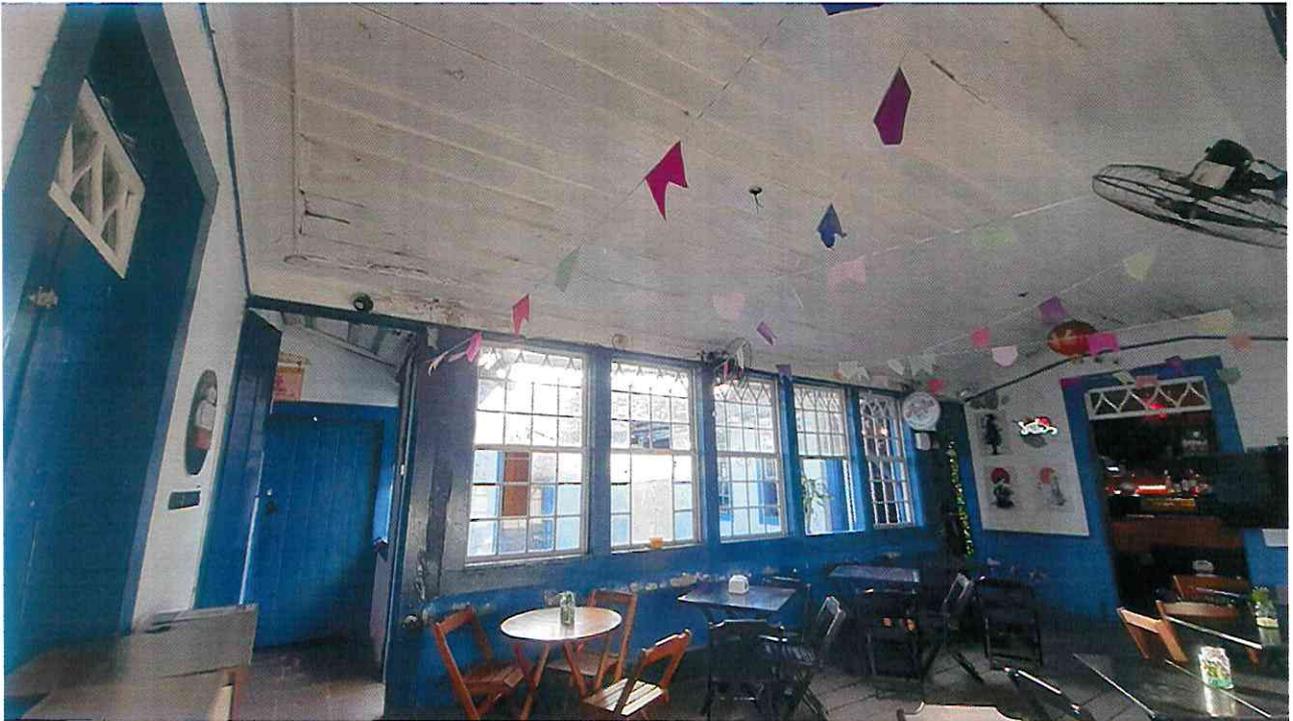
[assinatura]

[assinatura]



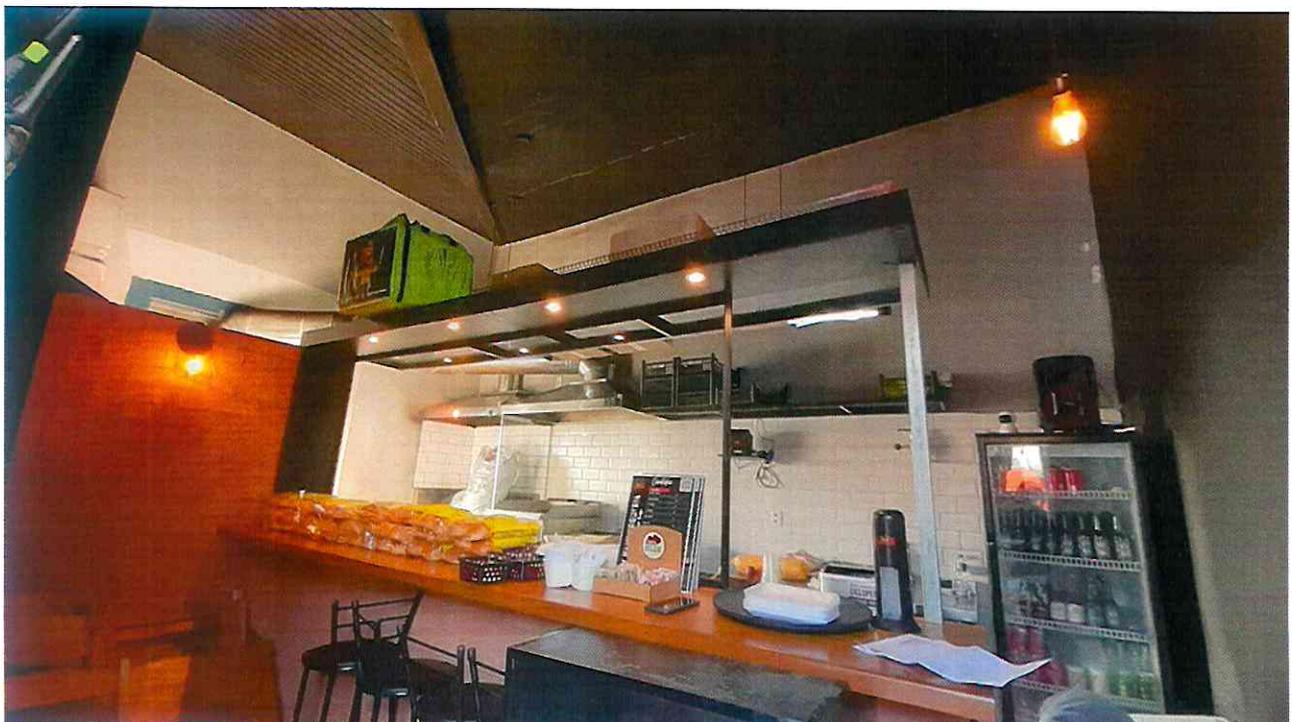


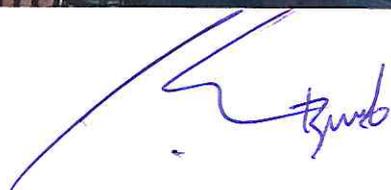




[assinatura]

[assinatura]



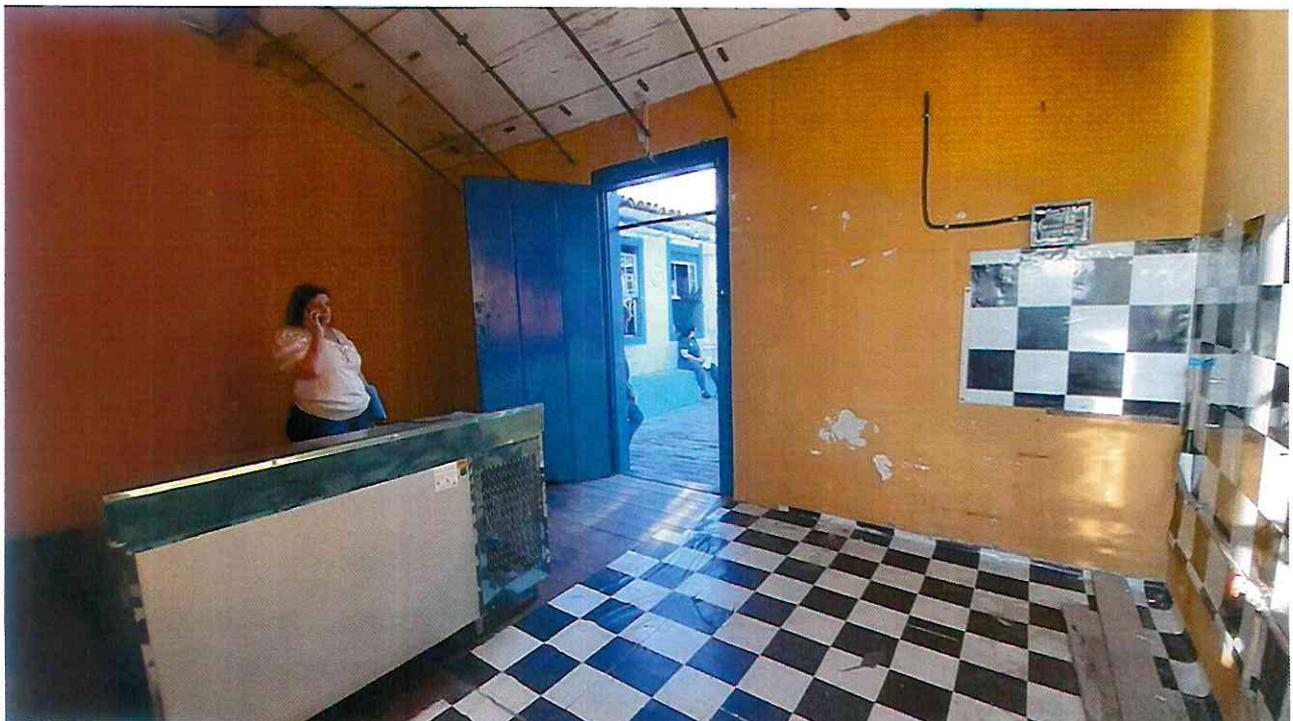






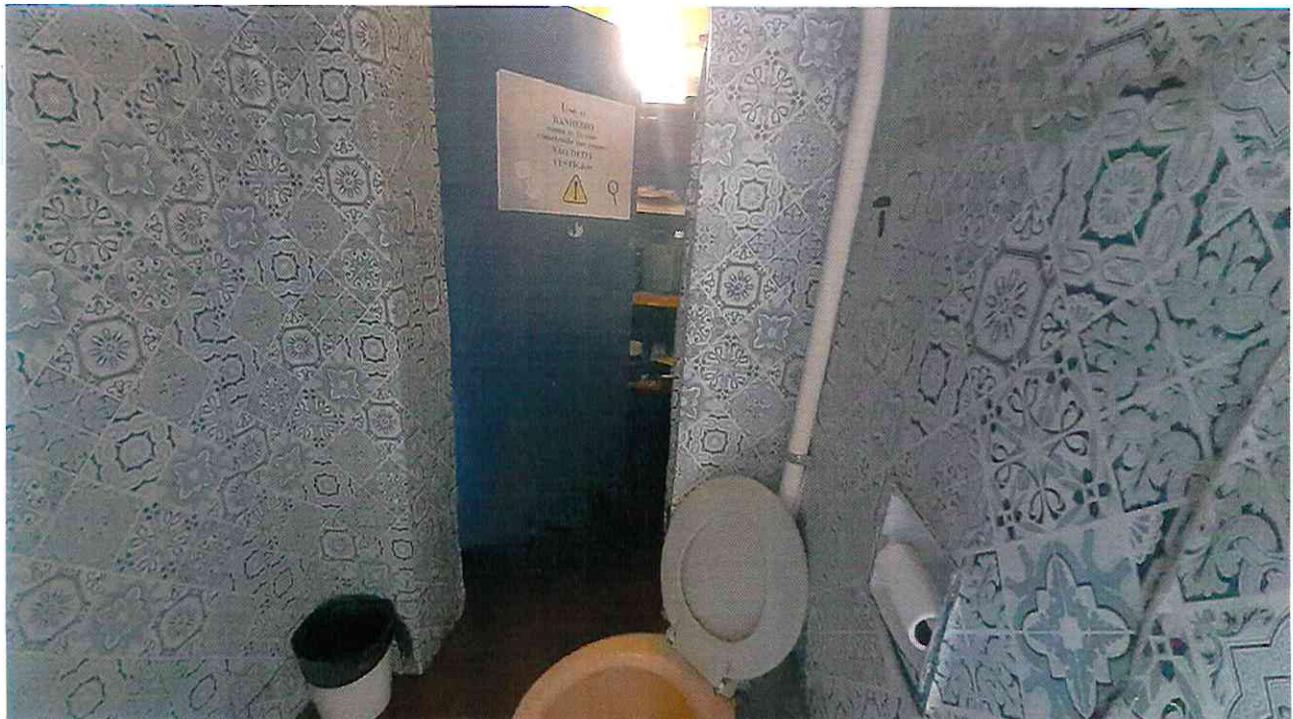
[assinatura]

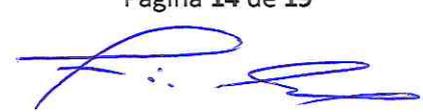
[assinatura]



[assinatura]

[assinatura]



METODOLOGIA

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

PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado realizada em **setembro de 2023**, permitiu a obtenção de amostras de imóveis localizados no mesmo bairro e bairros próximos, conforme planilha abaixo:

QUADRO DE AMOSTRAS – CORREÇÃO DE VALORES

	Bairro	Fonte da Pesquisa	Valor	m ²	% Área da Amostra/Área Imóvel Avaliando	Fator de Correção*	Valor Corrigido (TCE/RJ)
1	Centro	Site PH Imóveis	R\$1.790,00	180,00	51,19%	0,06	R\$1.904,54
2	Centro	Site PH Imóveis	R\$3.200,00	150,00	42,66%	0,05	R\$3.370,64
3	Centro	Portal Zap	R\$5.000,00	450,00	127,98%	0,16	R\$5.799,86
4	Centro	Portal Zap	R\$3.500,00	70,00	19,91%	0,05	R\$3.674,19
5	Centro	Portal Zap	R\$2.000,00	87,00	24,74%	0,06	R\$2.123,71
6	Centro	Portal Zap	R\$1.750,00	103,00	29,29%	0,07	R\$1.878,15
7	Centro	Portal Zap	R\$3.400,00	174,00	49,48%	0,06	R\$3.610,31



Página 15 de 19


8	Centro	Portal Zap	R\$2.500,00	90,00	25,60%	0,06	R\$2.659,97
9	Centro	Portal Zap	R\$2.500,00	380,00	108,07%	0,14	R\$2.837,72
10	Centro	Portal Imovelweb	R\$5.000,00	212,00	60,29%	0,08	R\$5.376,82
11	Nova São Pedro	Site Casamineira	R\$4.000,00	126,00	35,83%	0,04	R\$4.179,17
12	Nova São Pedro	Portal OLX	R\$3.300,00	180,00	51,19%	0,06	R\$3.511,16
13	Centro	Portal OLX	R\$11.000,00	415,00	118,02%	0,15	R\$12.622,82
14	Centro	Portal OLX	R\$2.000,00	70,00	19,91%	0,05	R\$2.099,54
15	Centro	Mercadolivre	R\$5.000,00	350,00	99,54%	0,12	R\$5.622,11
16	Centro	Site Casamineira	R\$1.400,00	R\$108,00	30,71%	0,04	R\$1.453,75

Valor Total Corrigido das Amostras (De Acordo com Parâmetros do TCE/RJ): R\$62.724,46

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) FATOR ÁREA

O 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. Sua fórmula matemática apresenta-se da seguinte forma:

(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

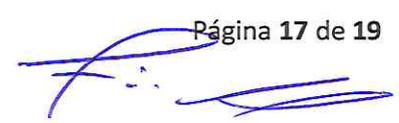
Sendo Assim, temos:

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

2) PLANILHA CORRIGIDA DOS VALORES DE MERCADO/M²

	Bairro	Fonte da Pesquisa	Valor Corrigido (TCE/RJ)	m ²	Valor/M ²
1	Centro	Site PH Imóveis	R\$1.904,54	180,00	R\$10,58
2	Centro	Site PH Imóveis	R\$3.370,64	150,00	R\$22,47
3	Centro	Portal Zap	R\$5.799,86	450,00	R\$12,89
4	Centro	Portal Zap	R\$3.674,19	70,00	R\$52,49
5	Centro	Portal Zap	R\$2.123,71	87,00	R\$24,41
6	Centro	Portal Zap	R\$1.878,15	103,00	R\$18,23
7	Centro	Portal Zap	R\$3.610,31	174,00	R\$20,75
8	Centro	Portal Zap	R\$2.659,97	90,00	R\$29,56
9	Centro	Portal Zap	R\$2.837,72	380,00	R\$7,47
10	Centro	Portal Imovelweb	R\$5.376,82	212,00	R\$25,36
11	Nova São Pedro	Site Casamineira	R\$4.179,17	126,00	R\$33,17
12	Nova São Pedro	Portal OLX	R\$3.511,16	180,00	R\$19,51
13	Centro	Portal OLX	R\$12.622,82	415,00	R\$30,42
14	Centro	Portal OLX	R\$2.099,54	70,00	R\$29,99
15	Centro	Mercadolivre	R\$5.622,11	350,00	R\$16,06
16	Centro	Site Casamineira	R\$1.453,75	108,00	R\$13,46

Total: R\$ 366,82



3) MÉDIA ARITMÉTICA DOS VALORES CORRIGIDOS, CONSIDERANDO O VALOR/M²

$$\frac{\text{Soma do Valor do m}^2 \text{ das Amostras}}{\text{N}^\circ \text{ de Amostras}} = \frac{\text{R\$ } 366,82}{16} = \text{R\$ } 22,93 \text{ m}^2$$

Sendo assim, temos:

$$\text{Área Total do Imóvel} \times \text{Valor Médio do m}^2 = 351,63 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 22,93 = \text{R\$ } 8.061,35$$

4) MÉDIA HOMOGENEIZADA DOS VALORES CORRIGIDOS, CONSIDERANDO O VALOR/M²

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

Sendo assim, temos:

$$\frac{\text{Soma do Valor do m}^2 \text{ das } 14 \text{ Amostras}}{14 \text{ Amostras}} = \frac{\text{R\$ } 306,86}{14} = \text{R\$ } 21,92/\text{m}^2$$

$$\text{Área Total do Imóvel} \times \text{Valor Médio do m}^2 = 351,63 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 21,92 = \text{R\$ } 7.707,11$$

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

6) MÉDIA PONDERADA DOS VALORES CORRIGIDOS, CONSIDERANDO O VALOR/M²

Na Média Ponderada atribui-se à Média Aritmética uma variação de + 20% e - 20% e exclui-se as Amostras que apresentarem valores abaixo e acima desta variação:

$$\text{Valor/m}^2 \text{ na Média Aritmética} - 20\% = \text{R\$ } 22,93 - 20\% = \text{R\$ } 18,34$$

$$\text{Valor/m}^2 \text{ na Média Aritmética} + 20\% = \text{R\$ } 22,93 + 20\% = \text{R\$ } 27,51$$

Obs.: Foram excluídas as amostras 1, 3, 4, 6, 8, 9, 11, 13, 14, 15 e 16.

Sendo assim, temos:

$$\frac{\text{Soma do Valor do m}^2 \text{ das } 5 \text{ Amostras}}{5 \text{ Amostras}} = \frac{\text{R\$ } 112,50}{5} = \text{R\$ } 22,50/\text{m}^2$$

$$\text{Área Total do Imóvel} \times \text{Valor Médio do m}^2 = 351,63 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 22,50 = \text{R\$ } 7.911,50$$

7) DEPRECIACÃO

Considerando que o Objeto do presente Laudo apresenta acentuado desgaste, foi aplicado um fator de depreciação da ordem de 20% (Vinte por cento).



Sendo assim, temos:

Valor Na Média Ponderada – 20% = R\$ 7.911,50 – 20% = R\$ 6.329,20

CONCLUSÃO

Valor médio estimado do Imóvel (1% de arredondamento) = R\$6.392,49

Limite Inferior: R\$ 5.753,24 (Variação até o máximo inferior de 10%)

Limite Superior: R\$ 7.031,74 (Variação até o máximo superior de 10%)

VALOR ARREDONDADO ARBITRADO: R\$ 5.500,00

Sem mais nada a acrescentar, declare-se encerrado o presente Laudo de avaliação.

São Pedro da Aldeia/RJ, 22 de setembro de 2023.


Fernando Lukschal Frauches
Mat. nº 37875


Fabiano Scovino da Silva
Mat. nº 38049


Leonardo José da Silva Antunes
Mat. nº 38315


Bruno Ferreira Lobo
Mat. nº 38410



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

Proc. 10423/23
Fis. 25
Rubrica

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

PH Imóveis
Av. São Pedro, 30 - Centro

Corretor responsável
Philippe 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 ²
Área construída	80,00m ²
Área total	180,00 m ²
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

Corretor responsável
Philippe PH

Casa Térrea de Esquina no Centro - Iptu Incluso - Comercial

Locação: R\$ 3.200,00

2 dormitórios
Código: 1852



Quartos	2
Banheiros	1
Área útil	150,00m ²
Área construída	100,00m ²
Área total	150,00 m ²
Locação	R\$ 3.200,00

Trata-se de imóvel com excelente localização no centro da cidade.

Faz frente para duas ruas, com excelente visibilidade.
Aproximadamente 100 m2 de área construída e 150 m2 de terreno;

Possui varanda coberta, quintal, 2 quartos, 2 salas, banho social e cozinha.
Não possui vaga de garagem para contratos comerciais;
Para contratos residenciais poderá ser negociado a utilização de vaga compartilhada;

- Iptu Incluso no valor do aluguel;
- Imóvel foi totalmente pintado por fora e por dentro;
- Espaço para letreiro;
- Água em regime condominial;

Possibilidade de locar para residência ou para comércio (contratos e condições diferentes).

- * Locação comercial - R\$3.200,00 / Mês - Contrato de 24 meses, podendo ser renovado;
- Não são aceitos ramos alimentícios

Locação com garantia aceita neste imóvel será com Fiador ou por título de capitalização.

- Cozinha
- Imóvel de esquina
- Quintal
- Sala de TV
- Entrada lateral
- Piso frio
- Sala de estar
- Varanda



Casas à Venda / Rua Glória Lobo

Casa com 5 Quartos para venda ou aluguel, 450m² - 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 m² 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](#)

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](#)



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

Casa com 2 Quartos para venda ou aluguel, 70m² - 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 m² 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, 87m² - Centro

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 m² 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, 103m² - Centro

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 m² 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](#)



14 de 16

[Casas para Alugar](#) ▾ / [Centro](#)

Casa com 5 Quartos para alugar, 174m² - Centro

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



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



174 m² 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

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, 90m² - Centro

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 m² 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.

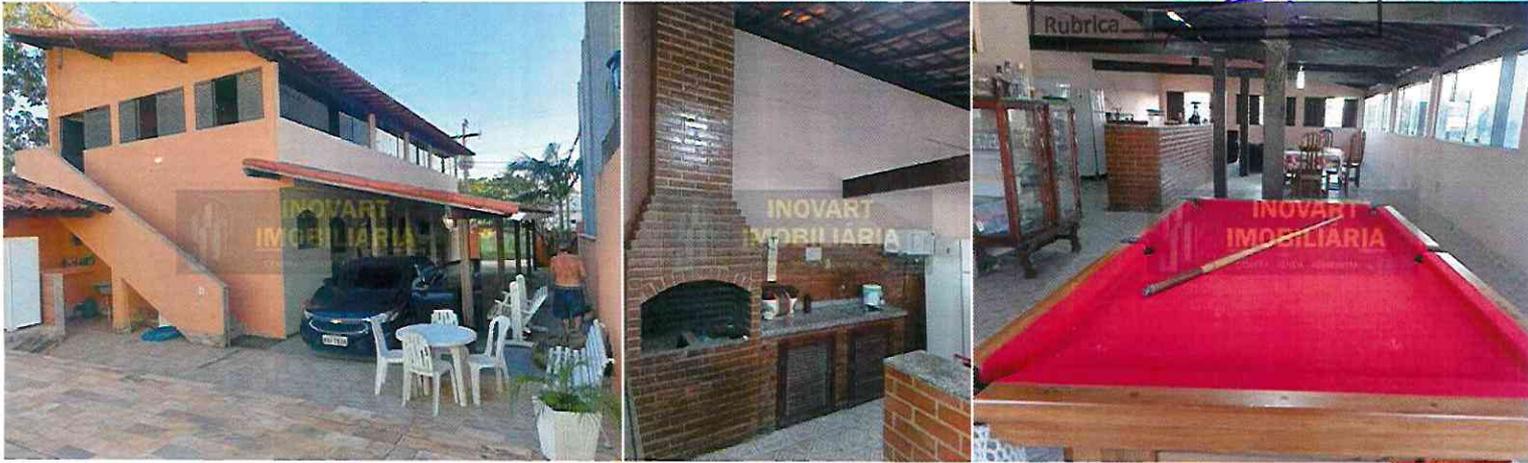
Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

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, 380m² - Centro

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 m² 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

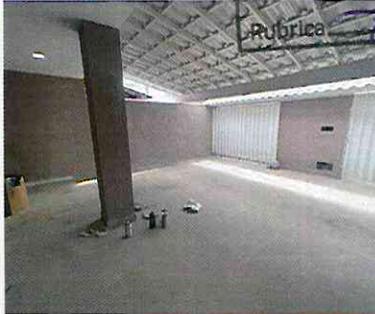
Ao enviar mensagem você concorda com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#) e confirma ter mais de 18 anos.

Fale com o anunciante

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

Proc. 10423123
Fls. 34
Rubrica

Entrar



R\$ 870.000

IPTU R\$ 114

aluguel

R\$ 5.000

IPTU R\$ 114



Casa · 212m² · 4 Quartos · 3 Vagas

imovelweb > Casas > Comprar > Rio De Janeiro > São Pedro da Aldeia > Centro > Casa, 212 m² - 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 m² - 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 m² Total 212 m² 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 Goumert 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

Proc. 50423123
Fls. 35
Rubrica

Nova São Pedro

Alugar ▾

Casas ▾

Quartos ▾

Preço ▾

Mais filtros

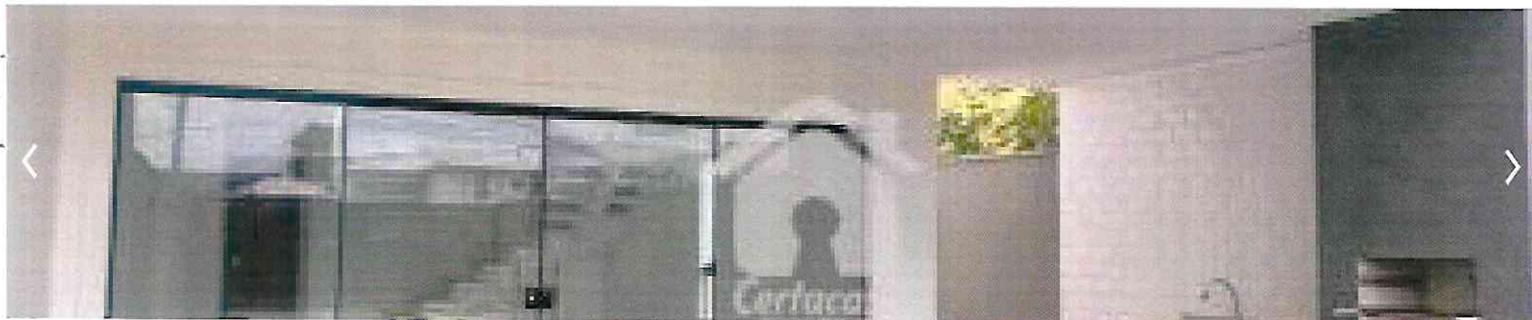
1 casas para alugar em Nova São Pedro, São Pedro da Aldeia - RJ

Avisos contatados

Favoritos

Mapa

Relevância ▾



R\$ 4.000



Rua Vico

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

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	Aluguel - casa em rua pública	Condomínio	R\$ 0	IPTU	R\$ 312	Área construída	180m²	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





O produto como foi anunciado
ou seu dinheiro de volta



+ 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

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 415m²	Quartos 4	Banheiros 2
Vagas na garagem	5 ou mais	Tipo	Padrão			

Anúncios relacionados

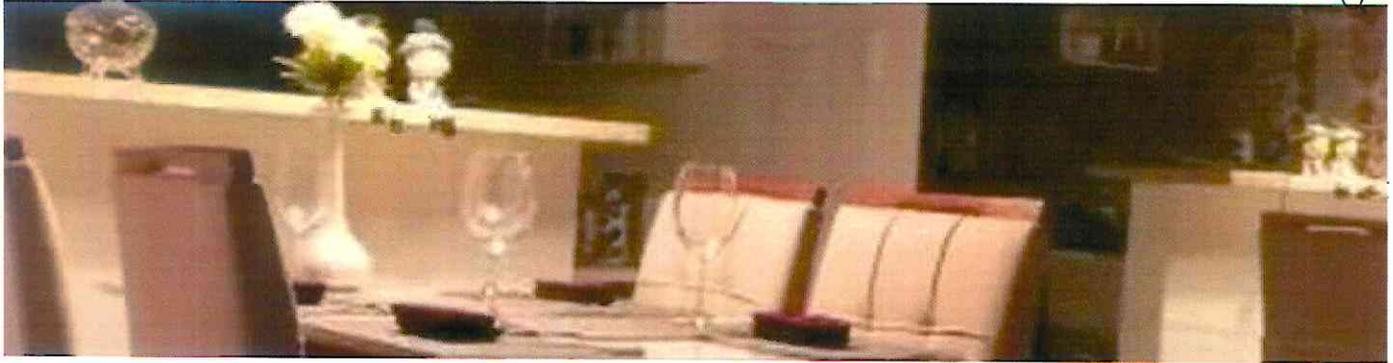


JL INOVART (anunciante)



+ Desapegar

Buscar



R\$ 2.000



Belíssima casa no Centro de São Pedro. R\$ 2.000,00

Publicado em 09/05 às 18:34

Descrição

Belíssima casa em vila familiar em uma das principais rua do Centro de São Pedro.
2 quartos, sendo uma suíte.
Cozinha americana com móveis planejados, sala espelhada, 2 banheiros, área de serviços. R\$ 2.000,00 (IPTU incluso).
Ver descrição completa



Localização

CEP 28941148 Município São Pedro da AldeiaBairro Centro Logradouro Rua João Martins

Detalhes

Categoria Casas Tipo Aluguel - casa em vila Área construída 70m² Quartos 2 Banheiros 2

Detalhes do imóvel Ar condicionado, Área de serviço, Armários na cozinha Tipo Casa de vila

Anúncios relacionados

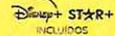


carla pereira (anunciante)

Proc. 10423/23
Fls. 39



Buscar produtos, marcas e muito mais...



Assine o nível 6 por R\$ 14,99

Informe seu CEP

Categorias Ofertas do dia Vender Contato

Crie a sua conta Entre Compras

Voltar à lista | Imóveis > Casas > Aluguel > Rio de Janeiro > São Pedro da Aldeia > Centro

Compartilhar



Casa à Aluguel

Casa 5 Quartos Suite Centrão

Anunciado há 9 dias

Proprietário com identidade verificada

R\$ 5.000

350 m² 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 · 108m² · 2 Quartos · 1 Vaga

[Casamíneira](#) > [Casa](#) > [Alugar](#) > [Rio De Janeiro](#) > [São Pedro da Aldeia](#) > [Centro](#) > Casa Com 2 Dormitórios Para Alugar, 108 m² por R\$1.400,00/mês - Centro - São Pedro Da Aldeia/rj

Publicado desde ontem | 42 visualizações

Casa Com 2 Dormitórios Para Alugar, 108 m² por R\$1.400,00/mês - Centro - São Pedro Da Aldeia/rj

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

108 m² Total 108 m² 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?

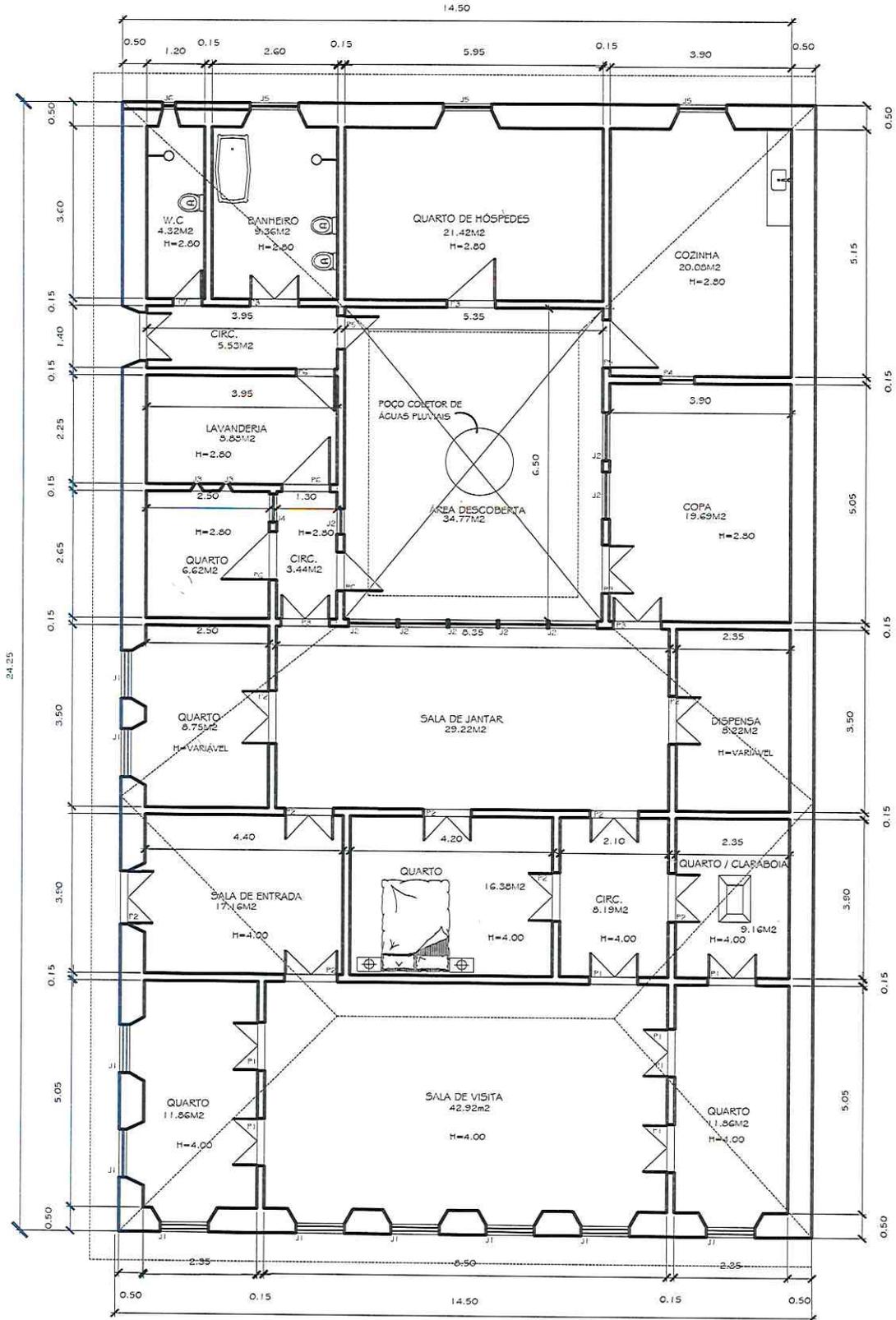
Escreva aqui

Perguntar

Conheça a vizinhança do imóvel

LEGENDA

P1 - 1,10 X 3,10	J1 - 1,00 X 1,85
P2 - 1,10 X 2,65	J2 - 1,00 X 1,60
P3 - 1,00 X 2,65	J3 - 0,15 X 0,60
P4 - 0,70 X 2,10	J4 - 0,60 X 0,60
P5 - 1,00 X 2,65	J5 - 1,00 X 1,60
P6 - 1,00 X 2,50	J6 - 0,20 X 0,50



PLANTA BAIXA - ESC 1/75



PREFEITURA MUNICIPAL DE
SÃO PEDRO DA ALDEIA

COMITÊ GESTOR DE GASTO PÚBLICO

PROC. nº 10423/2023

FLS. 43

RUBRICA: _____

São Pedro da Aldeia, 02 / 10 / 2023.

PARECER PROCESSO: 10423 / 2023.

Considerando o Decreto nº 003, de 07 de janeiro de 2021, 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.

Deliberamos, FAVORAVELMENTE ao prosseguimento.


Paulo Cesar de Souza
Coordenador


Renaldo Martins Barreto
Membro


Roberta Magalhães Carvalho Pereira
Membro


Danielle de S. Soares Prudente
Membro


Luiz Fernando Gomes Junior
Membro


Peter Charles Samerson
Membro



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS

EUFRASIO GONÇALVES DE MELLO – TITULAR

R. FRANCISCO COELHO PEREIRA, 119 - LOJA C - CENTRO, CEP: 28941-068

SÃO PEDRO DA ALDEIA – RJ - TEL.: (22) 2621-1331

Pág. 01/06

10493/23
44
m

EUFRASIO GONÇALVES DE MELLO, Matrícula nº 06/2280 no IPERJ, Notário e Registrador junto ao Cartório do 1º Ofício de Notas e Registro de Imóveis de São Pedro da Aldeia, Estado do Rio de Janeiro, por nomeação na forma da Lei...

CERTIFICA e dá fé, que a(s) 05 (cinco) cópia(s) digitalizada(s), anexada(s) à presente como parte integrante, corresponde(m) à ficha da Matrícula nº 8075 do Livro 02 deste Registro Geral de Imóveis, extraída(s) nos termos do Art. 1.055, § 2º do CNGCJ/RJ, constando no mencionado registro, todas as eventuais alterações, anotações, ÔNUS REAIS, INDISPONIBILIDADES ou AÇÕES REAIS E PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS que recaiam sobre o imóvel, seus atuais proprietários ou detentores de direitos relativos ao mesmo. O referido é verdade. **DADA E PASSADA** nesta cidade de São Pedro da Aldeia, Estado do Rio de Janeiro, em 20 (vinte) de setembro de 2023. Eu, Leila Marcia Lessa Fontes, escrevente substituta, mat. 94/00928, digitei e conferi.....

.....
Emolum. - R\$ 93,59; 2% - R\$ 1,87; FETJ - R\$ 18,71; FUNDPERJ - R\$ 4,67; FUNPERJ - R\$ 4,67; FUNARPEN - R\$ 3,74; ValorISS - R\$ 4,68; Selo de Fiscalização - R\$ 2,48; Valor Total - R\$ 134,41.

Assinado digitalmente

EUFRASIO GONÇALVES DE MELLO
TITULAR

Para verificar a autenticidade, acesse <https://s://registros.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash c7d33c7a-39f1-44fc-b552-e19a673e41b1

Esse documento foi assinado digitalmente por EUFRASIO GONCALVES DE MELLO - 20/09/2023 11:33



*Provimentos CNJ nº47/2015, CGJ nº89/2016 e CGJ nº45/2017, regulamentam a emissão e o uso de certidões eletrônicas pelos serviços de registro de imóveis do Estado do Rio de Janeiro.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEOV 03678 TVY

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS

EUFRASIO GONÇALVES DE MELLO – TITULAR

R. FRANCISCO COELHO PEREIRA, 119 - LOJA C - CENTRO, CEP: 28941-068

SÃO PEDRO DA ALDEIA – RJ - TEL.: (22) 2621-1331

Pág. 02/06

10923/23
45
M6

MATRICULA N.º 8075

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 8015)

MATRICULA N.º 8.075

DATA 18 / 06 / 1982

IMÓVEL: situado na Avenida São Pedro nº 14, antiga Rua São Pedro nº 06, constituído de uma casa coberta de telhas canal, própria para morada, com todas as suas dependências e benfeitorias, pay to ferrado e assalhada, o parte tijolada e sem ferrar, com seis janelas de frente e duas portas e quatro janelas do lado, com as paredes de frente e do dito lado revestido, digo, lada revestidas de azulejos, com uma pequena área no centro, onde se acha / construída uma cisterna e uma outra área de terreno no lado, de da morada, com um portão que dá entrada a mesma, e o terreno em de se acha edificada e o que mais tiver, e serve de quintal, de do cercado de muro até a praia da Lagoa Araruama, onde faz fundos frente na referida Avenida São Pedro, divide por um lado com o prédio que pertence a Manoel Ferreira Ramos, hoje de Felippa Lopes Pinheiro, e pelo outro com o prédio que pertence a Luiz Pereira da Souza Nunes, hoje de Dr. Alberto Affonso Ponte, e, ainda, um telheiro que serve de galinheiro, construído no quintal / da referida casa, PROPRIETÁRIA: MARIA DOS ANJOS PINHEIRO DOS SANTOS, domiciliada neste município, professora pública estadual, casada com Carmerindo Pereira dos Santos. REGISTRO ANTERIOR: L. 3-9, fl. 13, sob o nº 942 da ordem. O Oficial: 

R-1-8075. (FORMAL DE PARTILHA). D^{ta}: 18 de junho de 1982. De acordo com o formal de partilha expedido por este Juízo e Cartório, extraído dos autos de inventário nº 6181, por falecimento / de Carmerindo Pereira dos Santos, assinado em 24/03/82, pelo Ex. mo. Sr. Dr. Joel Pereira dos Santos, Juiz de Direito, o imóvel acima matriculado passou a pertencer à meira MARIA DOS ANJOS PINHEIRO DOS SANTOS, brasileira, viúva, aposentada, portadora do CIC nº 690.326.297/00, residente nesta cidade, e aos herdeiros / FERNANDO PINHEIRO DOS SANTOS; IVAN PINHEIRO DOS SANTOS, brasileiro, casado, engenheiro químico, portador da, digo, portador / do CIC nº 032.708.907/53, residente na Rua Getúlio Vargas, 405, São Gonçalo, RJ.; RUI PINHEIRO DOS SANTOS, brasileiro, casado, engenheiro químico, residente à Rua Jurunas, 155/202, Meier, Rio de Janeiro, Capital; e LELIA MARIA PINHEIRO DOS SANTOS, brasileira, solteira, professora, portadora do CIC nº 194.546.867 / 04, residente nesta cidade, na proporção de: metade para a meira e 1/4 (um quarto) da metade a cada um dos herdeiros, acima contínua no verso.

Costas Cr9 24.050.00 recolhimento
Boleto - S. P. Aldeia, Guia Nº 46 450



*Provimentos CNJ nº47/2015, CGJ nº89/2016 e CGJ nº45/2017, regulamentam a emissão e o uso de certidões eletrônicas pelos serviços de registro de imóveis do Estado do Rio de Janeiro.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEOV 03678 TVY

Para verificar a autenticidade, acesso <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash c7d33c7a-39f1-44fc-b552-e19a673e41b1

Esse documento foi assinado digitalmente por EUFRASIO GONCALVES DE MELLO - 20/09/2023 11:36

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS

EUFRASIO GONÇALVES DE MELLO – TITULAR

R. FRANCISCO COELHO PEREIRA, 119 - LOJA C - CENTRO, CEP: 28941-068

SÃO PEDRO DA ALDEIA – RJ - TEL.: (22) 2621-1331

10423/23
46
ms

Pág. 03/06

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO

SÃO PEDRO DA ALDEIA – ESTADO DO RIO DE JANEIRO

REGISTRO GERAL

(De acordo com a faculdade pelo § único do art. 173 da Lei 6015)

acima mencionados, pelo valor de R\$1.390.000,00. Condições: o imóvel fica em comum entre a meira e os quatro herdeiros. O Oficial: *[Assinatura]*

CERTIDÃO: Certifico de acordo com o Ofício, digo, o Ofício nº 3997/93, datado de 02 de julho de 1993, expedido pelo Juízo de Direito da Terceira Vara de Família de São Gonçalo, RJ, extraído dos autos de Medida Cautelar de Arrolamento de Bens, movida por Jarina Valadares dos Santos contra Ivan Pinheiro dos Santos, 50% (cinquenta por cento) da parte do imóvel acima matriculado pertencente a Ivan Pinheiro dos Santos ficam bloqueados à ordem e disposição daquele Juízo. São Pedro da Aldeia, 12 de agosto de 1993. O Oficial: *[Assinatura]*

Protocolo nº 49095.1 + 5 Fl. 116 em 25/01/2010 Cancelado em 26/02/2010

AV 2-8075. Data: 16 de abril de 2010. A requerimento Ivan Pinheiro dos Santos, qualificado no referido expediente, protocolado sob o nº 49.401, L. 1 C, fl. 120, em 16/03/10, faço constar que o mesmo foi casado sob o regime da comunhão de bens com Jarina Valadares dos Santos. Eu *[Assinatura]*, auxiliar, digitei. O Registrador: *[Assinatura]*

AV 3-8075. (RETIFICAÇÃO). Data: 16 de abril de 2010. A requerimento Ivan Pinheiro dos Santos, qualificado no referido expediente, protocolado sob o nº 49.401 L. 1 C, fl. 120, em 16/03/10, retifico o número 14 (quatorze) da casa residencial situada à Avenida São Pedro para nº 147 (cento e quarenta e sete), de acordo com a certidão expedida pela Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo da P M S P Aldeia, em 12/03/10. Eu *[Assinatura]*, auxiliar, digitei. O Registrador: *[Assinatura]*

R 4-8075. (FORMAL DE PARTILHA) Data: 16 de abril de 2010. De acordo com a Carta de Sentença Civil e Formal de Partilha, protocolada sob o nº 49.402, L. 1 C, fl. 120, em 16/03/10, expedida pelo Juízo de Direito da 3ª Vara de Família da Comarca de São Gonçalo, RJ, extraída dos autos da Ação Cautelar processo nº 3997, entre Jarina Valadares dos Santos, CPF nº 388.710.767-53, e Ivan Pinheiro dos Santos, CPF nº 032.708.907-53, assinada em 20/12/1995, pela Exma. Srª Drª. Hele Maria Loukides, Juíza de Direito, retratando o processo mencionado na certidão acima exarada em 12/08/93: cujo bloqueio fica sem efeito, 1/4 (um quarto) da metade do imóvel acima matriculado passou a pertencer ao cônjuge varão **IVAN PINHEIRO DOS SANTOS**, brasileiro, divorciado, aposentado, portador da carteira de identidade nº 1.817.004, expedida pelo ICP, em 24/01/63, inscrito no CPF sob o nº 032.708.907-53, residente na Rua Antonio Paneiras, nº 16, aptº 1201, Boa Viagem, Niterói, RJ, pelo valor de R\$30.000,00, o qual está inscrito sob o nº 7709. Condições: condomínio. **CUSTAS: R\$1.161,84** (valor atribuído pela Prefeitura Municipal, camêdo IPTU) Eu *[Assinatura]*, auxiliar, digitei. O Registrador: *[Assinatura]*

- Continua na ficha 02 -

AV 2-8075
10423/23

AV 3-8075
10423/23

AV 4-8075
10423/23

AV 4-8075
10423/23



*Provimentos CNJ nº47/2015, CGJ nº89/2016 e CGJ nº45/2017, regulamentam a emissão e o uso de certidões eletrônicas pelos serviços de registro de imóveis do Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash c7d33c7a-39f1-44fc-b552-e19a673e41b1

Esse documento foi assinado digitalmente por EUFRASIO GONCALVES DE MELLO - 20/09/2023 11:35

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS

EUFRASIO GONÇALVES DE MELLO – TITULAR

R. FRANCISCO COELHO PEREIRA, 119 - LOJA C - CENTRO, CEP: 28941-068

SÃO PEDRO DA ALDEIA – RJ - TEL.: (22) 2621-1331

10423/23
47
M6

Pág. 04/06

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 nº15)

MATRÍCULA N.º Continuação da matrícula nº 8.075

Data 23 / 08 / 2010

ficha 02

Protocolo nº ~~59223~~ 1 - D Fl. 121 em 21/09/2010 Cancelado em 23/09/2010

R.5-8075. (PARTILHA). Data: 29 de julho de 2013. De acordo com a escritura de inventário e partilha amigável protocolada sob o nº 58.328. L. 1-D, fl. 049vº, em 17/06/13, lavrada no Cartório do 2º Ofício de São Pedro da Aldeia, RJ, no L. 232, fls. 176/179, ato 065, em 29/05/2013, em virtude do falecimento de Fernando Pinheiro dos Santos, ocorrido em 05/09/2000, inscrito no CPF sob o nº 012.252.446-25 sendo Lelia Maria Pinheiro dos Santos, abaixo qualificada, inventariante e herdeira do espólio de Fernando Pinheiro dos Santos, nos termos da Lei nº 11.441, de 04/01/07, 1/4 (um quarto) da metade do imóvel acima matriculado foi partilhado aos herdeiros **LELIA MARIA PINHEIRO DOS SANTOS**, nascido em 16/06/1946, brasileira, solteira, maior, aposentada, portadora da carteira de identidade nº 80.580.164-4, expedida pelo DETRAN-RJ, em 02/09/05, inscrita no CPF sob o nº 194.546.867 04, residente e domiciliada à Rua Irineu Vargas, nº 26, Recanto do Sol, neste município, na proporção de 1/3 (um terço); **IVAN PINHEIRO DOS SANTOS**, nascido em 02/12/1942, brasileiro, divorciado, aposentado, portador da carteira de identidade nº 1.817.004, expedida pelo IPF-RJ, em 24/01/63, inscrito no CPF sob o nº 032.708.907 53, residente e domiciliado à Rua Raul Gonçalves dos Santos, nº 170, aptº 203, Vila Itinga, neste município, na proporção de 1/3 (um terço); e a **RUI PINHEIRO DOS SANTOS**, nascido em 23/05/1944, brasileiro, aposentado, portador da carteira de identidade nº 595 314, expedida pelo IPF-RJ, em 03/03/75, inscrito no CPF sob o nº 207.573.447-04, assistido por sua mulher Ana Maria Moura e Souza, brasileira, do lar, portadora da carteira de identidade nº 81.428.863-5, expedida pelo IPF-RJ, em 29/04/74, inscrita no CPF sob o nº 271 065.277-34, residentes e domiciliados à Rua Umbelina da Conceição, nº 1280, Boqueirão, neste município, na proporção de 1/3 (um terço), pelo valor de R\$28.759,71, o qual está cadastrado na P.M.S.P. Aldeia sob o nº 7709. **Condições:** condomínio **OBS:** o imposto de transmissão causa mortis, foi pago através do DARJ-ITD controle nº 5.02.019528-4, em 08/05/13, no valor de R\$2.277,76, com autenticação mecânica nº 109 419, à agência do Banco Bradesco desta cidade, com base de cálculo no valor de R\$51.767,48 **CUSTAS** R\$988,14 (valor atribuído pela Secretaria de Estado do Rio de Janeiro - DARJ-ITD). *Eufrasio*, auxiliar, digitei. O Registrador *Eufrasio*

Protocolo nº ~~59336~~ L. 1 - D Fl. 061vº em 05/09/2013

R.6-8075 (FORMAL DE PARTILHA). Data: 01 de novembro de 2013 De acordo com o Formal de Partilha protocolado sob o nº 59.176. L. 1-D, fl. 061vº, em 06/09/13, expedido pelo Cartório da 1ª Vara da Comarca de São Pedro da Aldeia, RJ, extraído dos autos de inventário processo nº 1994.055.000212-3, por falecimento de Maria dos Anjos Pinheiro dos Santos, inscrito no CPF sob o nº 690.326.297 00; e Fernando Pinheiro dos Santos, inscrito no CPF sob o nº 012.252.446-25, sendo inventariante Lelia Maria Pinheiro dos Santos, assinado em 09/11/2009, pela Exma. Srª. Drª. Erika Bastos de Oliveira, Juíza de Direito e respectivo aditamento expedido pelo mesmo Cartório, assinado em 01/08/2013, pela Exma. Srª. Drª. Elisa Pinto da Luz Paes, Juíza de Direito, as partes pertencentes a Maria dos Anjos Pinheiro dos Santos e Fernando Pinheiro dos Santos, objeto do R.1-8075, foram partilhados aos herdeiros **LELIA MARIA PINHEIRO DOS SANTOS**, brasileira, solteira, professora, portadora da carteira de identidade nº 80.580.164-4, expedida pelo DETRAN/RJ.

- Continua no Verso -

MATRÍCULA N.º 8075

CPJ 1.003
16/01/2013 02X

CPJ 1.003
16/01/2013 02X

CPJ 1.003
16/01/2013 02X

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regisradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash c7d129f1-44fc-b552-e19a673e41b1



*Provimentos CNJ nº47/2015, CGJ nº89/2016 e CGJ nº45/2017, regulamentam a emissão e o uso de certidões eletrônicas pelos serviços de registro de imóveis do Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônica

Esse documento foi assinado digitalmente por EUFRASIO GONÇALVES DE MELLO - 20/09/2023 11:30

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS

EUFRASIO GONÇALVES DE MELLO – TITULAR

R. FRANCISCO COELHO PEREIRA, 119 - LOJA C - CENTRO, CEP: 28941-068

SÃO PEDRO DA ALDEIA – RJ - TEL.: (22) 2621-1331

10423123

48

ms

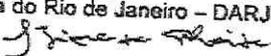
Pág. 05/06

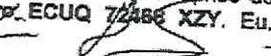
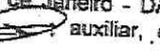
REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO

SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

REGISTRO GERAL

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

em 02/09/06, inscrita no CPF sob o nº 194.546.867-04, residente e domiciliada à Avenida São Pedro, nº 147, neste município, na proporção de 1/3 (um terço); **IVAN PINHEIRO DOS SANTOS**, brasileiro, divorciado, engenheiro, portador da carteira de identidade nº 1.817.004, expedida pelo IFF, em 24/01/63, inscrito no CPF sob o nº 032.708.907-53, residente e domiciliado à Rua Getúlio Vargas, nº 405, Barro Vermelho, São Gonçalo, RJ, na proporção de 1/3 (um terço); e a **RUI PINHEIRO DOS SANTOS**, brasileiro, engenheiro, separado judicialmente, portador da carteira nacional de habilitação nº 01103855984, expedida pelo DETRAN/RJ, em 02/08/13, inscrito no CPF sob o nº 207.573.447-04, residente à Avenida São Pedro, nº 147, neste município, na proporção de 1/3 (um terço), pelo valor de R\$100.000,00, o qual está cadastrado na P.M.S.P. Aldeia sob o nº 7709. **Condições:** condomínio. **OBS:** os impostos de transmissão causa mortis, foram pagos através das guias: a) DARJ-ITD controle nº 5.52.002448-6, em 21/07/97, no valor de R\$451,39, com autenticação mecânica nº 168, à agência do Banco Banerj, com base de cálculo no valor de R\$100.000,00; e b) DARJ-ITD controle nº 5.52.004229-8, em 17/06/04, no valor de R\$1.000,00, com autenticação mecânica nº 090, à agência do Banco do Brasil-0893, com base de cálculo no valor de R\$25.000,00. **CUSTAS:** R\$3.125,91 (valor atribuído pela Secretaria de Estado de Fazenda do Rio de Janeiro - DARJ-ITD). Eu, , auxiliar, digitei. O Registrador: .

R.7-8075. (INVENTÁRIO E ADJUDICAÇÃO). Data: 12 de dezembro de 2018. De acordo com a escritura de inventário e adjudicação de bens, protocolada sob o nº 74.136, L. 1-E, fl. 073, em 23/11/2018, lavrada neste Cartório, no L.332, fls. 229/231º, ato 105, em 22/11/2018, em virtude do falecimento de Lelia Maria Pinheiro dos Santos, ocorrido em 30/08/2018, inscrita no CPF sob o nº 194.546.867-04, sendo Nelson Gonsales da Costa, abaixo qualificado, inventariante e único herdeiro do espólio de Lelia Maria Pinheiro dos Santos, nos termos da Lei nº 11.441, de 04/01/2007, 1/3 (um terço) do imóvel acima matriculado foi adjudicado ao companheiro e herdeiro único **NELSON GONSALES DA COSTA**, brasileiro, divorciado, aposentado, filho de Nelson Nogueira da Costa e Lucy Gonsales Costa, nascido em 17/01/1944, portador da carteira nacional de habilitação nº 00003834202, expedida pelo DETRAN/RJ, em 15/05/2018, inscrito no CPF sob o nº 100.146.407-91, residente e domiciliado à Rua Irineu Vargas, nº 207, São Matheus, neste município, pelo valor de R\$104.000,00, o qual está cadastrado na P.M.S.P. Aldeia sob o nº 7709000. **Condições:** condomínio. **OBS:** foi apresentada no ato da escritura a Declaração de Herança Escritura Pública, datada de 19/10/2018, nº 2018-047211-00-3-01, pago à Secretaria de Estado de Fazenda do Estado do Rio de Janeiro de acordo com a guia nº 2018-2-226528-1-01, de 01/11/2018, no valor de R\$7.433,41, pago em 05/11/2018, valor atribuído R\$557.506,12, base de cálculo R\$185.835,37, alíquota 4,00%. **CUSTAS:** R\$2.119,77 (valor de apuração fiscal atribuído pela Secretaria de Estado de Fazenda do Rio de Janeiro - DARJ-ITD). **Selo Eletrônico número ECUQ 72486 XZY**. Eu, , auxiliar, digitei. O Registrador: .

R.8-8075. (DOAÇÃO). Data: 17 de janeiro de 2019. De acordo com a escritura de doação inter-vivos gratuita, pura e simples, protocolada sob o nº 74.366, L. 1-E, fl. 076, em 28/12/2018, lavrada neste Cartório, no L.333, fls. 203/204º, ato 081, em 19/12/2018, **NELSON GONSALES DA COSTA**, brasileiro, divorciado, aposentado, portador da carteira nacional de habilitação nº 00003834202, expedida pelo DETRAN-RJ em 15/05/2018, inscrito no CPF sob o nº 100.146.407/91, residente e domiciliado à Rua Irineu Vargas, nº 207, São Matheus, neste município, doou a **RUI PINHEIRO DOS SANTOS**, brasileiro, aposentado, portador da carteira de identidade nº 80.595.314-8, expedida pelo DETRAN-RJ em 25.07.2016, inscrito no CPF sob o nº 207.573.447/04,

- Continua na ficha 03 -



*Provimentos CNJ nº47/2015, CGJ nº89/2016 e CGJ nº45/2017, regulamentam a emissão e o uso de certidões eletrônicas pelos serviços de registro de imóveis do Estado do

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS

EUFRASIO GONÇALVES DE MELLO – TITULAR

R. FRANCISCO COELHO PEREIRA, 119 - LOJA C - CENTRO, CEP: 28941-068

SÃO PEDRO DA ALDEIA – RJ - TEL.: (22) 2621-1331

10423

49

me6

Pág. 06/06

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)

MATRÍCULA N.º Continuação da matrícula nº 8 075

Data 17/01/2019

ficha 03

casado em 26/09/2003 sob o regime da comunhão parcial de bens com Ana Maria Moura e Souza. CPF nº 271.065.277-34, na vigência da Lei 6515/77, residente e domiciliado à Rua Umbelina da Conceição, nº 1280, Boqueirão, neste município, toda a sua parte, ou seja, 1/3 (um terço) do imóvel acima matriculado, pelo valor de R\$104.000,00, valor esse unicamente para efeitos fiscais **Condições:** condomínio. **OBS:** a) o imóvel aqui está cadastrado na P.M.S.P. Aldeia sob o nº 7709000; b) foi apresentada no ato da escritura a guia do imposto de transmissão de doação pura e simples referente a guia de ITD nº 2018-2-241136-9-00, de 07/12/2018, declaração nº 2018-055826-00-9-00, expedida pela Secretaria de Estado de Fazenda do Estado do Rio de Janeiro, cujo pagamento foi feito através do DARJ nº 29729641, nosso número 1201812280100002972964156, em 11/12/2018, no valor de R\$7.433,41, com autenticação mecânica nº 108.768, à agência nº 1899 do Banco Bradesco, valor declarado R\$104.000,00, valor atribuído ao imóvel R\$557.508,12, parte do bem 1/3, base de cálculo R\$185.835,37. **CUSTAS:** R\$2.141,13 (valor de apuração fiscal atribuído pela Secretaria de Estado de Fazenda do Rio de Janeiro - DARJ-ITD). **Selo Eletrônico** número BOUQ 78055 ZYA. Eu, [assinatura] auxiliar, digitei. O Registrador: [assinatura]

MATRÍCULA N.º **8075**

Para verificar a autenticidade, acesse: <https://regisradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash c7d33c7a-39f1-44fc-b552-e19a673e41b1



*Provimentos CNJ nº47/2015, CGJ nº89/2016 e CGJ nº45/2017, regulamentam a emissão e o uso de certidões eletrônicas pelos serviços de registro de imóveis do Estado do Rio de Janeiro.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEOV 03678 TVY

10403/23
SO
MS

VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

REGISTRO GERAL 80.595.314-8 DATA DE EXPEDIÇÃO 25/07/2016

NOME RUI PINHEIRO DOS SANTOS

FILIAÇÃO CARMERINDO PEREIRA DOS SANTOS

MARIA DOS ANJOS PINHEIRO DOS SANTOS

NATURALIDADE RIO DE JANEIRO/RJ DATA DE NASCIMENTO 23/05/1944

DOC. ORIGEM C. CASM LIV 000158 FLS 056 TERM 0004975

SÃO PEDRO D ALDEIA RJ

CPF 207.573.447-04

001 1 Via

ASSINADO POR: RUI PINHEIRO DOS SANTOS
PRESIDENTE DO GERENCIAMENTO
ID: 0554883

LEI Nº 7.116 DE 29/08/83

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

MAIOR DE 65 ANOS



0284

Polegar Direito



Rui Pinheiro

Assinatura do Titular

CARTEIRA DE IDENTIDADE

Processo 10423/2023

A SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO,

Encaminho o presente processo para que seja anexado aos autos os seguintes documentos, conta de água e luz, certidão negativa de débitos de IPTU.

São Pedro da Aldeia, 04 outubro de 2023



Eduardo Andrade da Cruz
Secretário Municipal de Licitações Contratos e Convênios

Eduardo Andrade da Cruz
Secretário Municipal de Licitação
Contrato e Convênios
Matricula 38639

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO PÚBLICO DE ENERGIA ELÉTRICA PARA CONSUMIDORES TITULARES DE UNIDADES CONSUMIDORAS DO GRUPO B

A ENEL ENERGIA E SERVIÇOS S.A., CNPJ nº 33.050.071/0001-58, com sede na Av. Oscar Niemeyer 2000 Santo Cristo Rio de Janeiro RJ - CEP 20220-297, doravante denominada distribuidora, em conformidade com a Lei no 8.078, de 11 de setembro de 1990, e RUI PINHEIRO DOS SANTOS, C.P.F., 20757344704, doravante denominado CONSUMIDOR, responsável pela unidade consumidora no 8070815, situada na (o) AVE SAO PEDRO 00147, Bairro: CENTRO, Município: SAO PEDRO DA ALDEIA, aderem, de forma integral, a este Contrato de Prestação de Serviço Público de Energia Elétrica para unidades consumidoras do Grupo B na forma deste Contrato de Adesão.

CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO

1.1. Este contrato tem por objeto a prestação pela DISTRIBUIDORA do serviço público de distribuição de energia elétrica ao CONSUMIDOR.

1.2. Este contrato contém as principais condições da prestação e utilização do serviço, sem prejuízo do contido nas Regras de Prestação do Serviço Público de Distribuição de Energia Elétrica e demais regulamentos expedidos pela Agência Nacional de Energia Elétrica - ANEEL.

CLÁUSULA SEGUNDA: DA VIGÊNCIA

2.1. O presente contrato vigorará por prazo indeterminado, observadas, caso aplicável, as disposições da Lei nº 14.133, de 2021.

CLÁUSULA TERCEIRA: DA TARIFA

3.1. A DISTRIBUIDORA deve cobrar as tarifas homologadas pela ANEEL pela prestação do serviço público de distribuição de energia elétrica.

3.2. A DISTRIBUIDORA deve aplicar os descontos na tarifa estabelecidos na legislação, bem como, se quiser, conceder descontos de forma voluntária.

3.2.1. A DISTRIBUIDORA deve informar ao CONSUMIDOR sobre o direito de receber a tarifa social de energia elétrica.

3.3. A DISTRIBUIDORA deve aplicar o adicional de bandeira tarifária, de acordo com a regulação.

3.4. Os valores das tarifas serão reajustados e/ou revisados anualmente.

3.4.1. A DISTRIBUIDORA deve informar ao CONSUMIDOR o percentual de alteração da tarifa de energia elétrica e a data de início de sua vigência.

CLÁUSULA QUARTA: DOS DIREITOS DO CONSUMIDOR

4.1. São os principais direitos do CONSUMIDOR:

4.1.1. ser orientado sobre a segurança e eficiência na utilização da energia elétrica;

4.1.2. receber um serviço adequado, que satisfaça as condições de regularidade, continuidade, eficiência, segurança, atualidade, generalidade, cortesia na sua prestação e modicidade das tarifas;

4.1.3. receber compensação monetária se houver descumprimento da DISTRIBUIDORA, dos padrões de qualidade estabelecidos pela ANEEL;

4.1.4. ter gratuidade para o aumento de carga, desde que a carga instalada não ultrapasse 50 kW;

4.1.4.1. a gratuidade não se aplica para iluminação pública, obras com acréscimo de fases de rede em tensão até 2,3 kV e atendimento por sistemas isolados, que devem observar a regulação da ANEEL;

- 4.1.5. alterar a modalidade tarifária, desde que previsto na regulação da ANEEL, no prazo de até 30 dias;
- 4.1.6. solicitar a inspeção do sistema de medição de faturamento, para verificação do correto funcionamento dos equipamentos;
- 4.1.7. responder apenas por débitos relativos à unidade consumidora de sua titularidade ou vinculados à sua pessoa, não sendo obrigado a assinar termo relacionado à débitos de terceiros;
- 4.1.8. não ser cobrado pelo consumo de energia elétrica reativa excedente;
- 4.1.9. ter a devolução em dobro dos pagamentos de valores cobrados indevidamente, acrescidos de atualização monetária e juros, salvo hipótese de erro atribuível ao CONSUMIDOR e fato de terceiro;
- 4.1.10. escolher a data para o vencimento da fatura, dentre as seis datas, no mínimo, disponibilizadas pela DISTRIBUIDORA, exceto na modalidade de pré-pagamento;
- 4.1.11. receber, até o mês de maio do ano corrente, declaração de quitação anual de débitos do ano anterior.
- 4.2. São direitos do CONSUMIDOR na modalidade tarifária convencional e branca:
- 4.2.1. receber a fatura com periodicidade mensal, considerando as leituras do sistema de medição ou, caso aplicável, o valor por estimativa;
- 4.2.1.1. A fatura deve ser entregue, conforme opção do CONSUMIDOR, em versão impressa ou eletrônica, com antecedência do vencimento de pelo menos:
- 10 dias úteis, para classe poder público, Iluminação Pública e Serviço Público;
 - 5 dias úteis, para demais classes.
- 4.2.2. receber gratuitamente o código de pagamento ou outro meio que viabilize o pagamento da fatura, de forma alternativa à emissão da segunda via; e
- 4.2.3. ser informado, na fatura, sobre a existência de faturas não pagas;
- 4.3. São direitos do CONSUMIDOR na modalidade tarifária de pré-pagamento:
- 4.3.1. ser informado dos locais para aquisição de créditos e horários de funcionamento;
- 4.3.2. receber comprovante no ato da compra de créditos;
- 4.3.3. ter a sua disposição as informações necessárias à realização da recarga de créditos no caso de perda ou extravio de comprovante de compra não utilizado;
- 4.3.4. ser informado sobre a quantidade de créditos disponíveis e avisado da proximidade dos créditos acabarem;
- 4.3.5. poder solicitar crédito de emergência, em qualquer dia da semana e horário;
- 4.3.6. receber, sempre que solicitado, demonstrativo de faturamento com informações consolidadas do valor total comprado, quantidade de créditos, datas e os valores das compras realizadas no mês de referência;
- 4.3.7. ter os créditos transferidos para outra unidade consumidora de sua titularidade ou a devolução desses créditos por meio de crédito em conta corrente ou ordem de pagamento nos casos de encerramento contratual.
- 4.4. O CONSUMIDOR na modalidade de PRÉ-PAGAMENTO e de PÓS-PAGAMENTO ELETRÔNICO deve:
- 4.4.1. ser orientado sobre a correta operação do sistema e da modalidade;
- 4.4.2. ter o medidor e demais equipamentos verificados e regularizados sem custos em casos de defeitos no prazo de até:
- 6 horas, no meio urbano;
 - 24 horas, no meio rural; e
 - 72 horas, no atendimento por sistema isolado SIGFI ou MIGDI.
- CLÁUSULA QUINTA: DOS DEVERES DO CONSUMIDOR**
- 5.1. São os principais deveres do CONSUMIDOR:
- 5.1.1. manter os dados cadastrais e de atividade exercida atualizados junto à

DISTRIBUIDORA e solicitar as alterações quando necessário, em especial os dados de contato como telefone e endereço eletrônico;

5.1.2. informar à DISTRIBUIDORA sobre a existência de pessoa residente que use equipamentos elétricos indispensáveis à vida;

5.1.3. manter a adequação técnica e a segurança das instalações elétricas da unidade consumidora, de acordo com as normas oficiais brasileiras;

5.1.4. consultar a DISTRIBUIDORA quando o aumento de carga instalada da unidade consumidora exigir a elevação da potência disponibilizada;

5.1.5. responder pela guarda e integridade dos equipamentos de medição quando instalados no interior de seu imóvel;

5.1.6. manter livre à DISTRIBUIDORA, para fins de inspeção e leitura, o acesso às instalações da unidade consumidora relacionadas com a medição e proteção;

5.2. São deveres do CONSUMIDOR nas modalidades tarifárias convencional, branca e pós-pagamento eletrônico:

5.2.1. pagar a fatura de energia elétrica ou o consumo até a data do vencimento, sujeitando-se, em caso de atraso, à atualização monetária pelo IPCA, juros de mora de 1% ao mês calculados pro rata die e multa de até 2%.

CLÁUSULA SEXTA: DA INTERRUÇÃO DO SERVIÇO

6.1. A DISTRIBUIDORA pode suspender o fornecimento de energia elétrica, sem aviso prévio ao CONSUMIDOR, quando for constatado:

6.1.1. deficiência técnica ou de segurança em instalações da unidade consumidora, que causem risco iminente de danos a pessoas, bens ou ao sistema elétrico;

6.1.2. fornecimento de energia elétrica a terceiros.

6.2. A DISTRIBUIDORA pode suspender o fornecimento de energia elétrica, com aviso prévio ao CONSUMIDOR, quando for constatado:

6.2.1. falta de pagamento da fatura ou do consumo de energia elétrica;

6.2.2. impedimento do acesso à DISTRIBUIDORA para leitura, substituição de medidor e inspeções necessárias;

6.2.3. razões de ordem técnica.

6.3. A notificação da suspensão deve ser escrita, específica e com entrega comprovada ou, alternativamente, impressa em destaque na fatura, com antecedência mínima de:

- 3 dias úteis, por razões de ordem técnica ou de segurança; ou

- 15 dias, nos casos de inadimplemento.

6.4. A execução da suspensão do fornecimento somente poderá ser realizada no horário das 8h às 18h, em dias úteis, sendo vedada às sextas-feiras e nas vésperas de feriado.

6.5. A DISTRIBUIDORA não pode suspender o fornecimento após o decurso do prazo de 90 dias, contado da data da fatura vencida e não paga, exceto se comprovar que não suspendeu por determinação judicial ou outro motivo justificável.

6.6. O CONSUMIDOR deve ter a energia elétrica religada, a partir da constatação da DISTRIBUIDORA ou da solicitação do CONSUMIDOR, nos seguintes prazos:

- até 4h, em caso de suspensão indevida, sem custo;

- até 24h, para a área urbana;

- até 48h para a área rural;

6.6.1. No caso do atendimento ser por meio de sistema individual de geração de energia elétrica com fonte intermitente – SIGFI ou de microssistema isolado de geração e distribuição de energia elétrica – MIGDI, os prazos de religação são:

- 72h, em caso de suspensão indevida, sem custo;

- 120h, nas demais situações;

6.7. Em caso de suspensão indevida do fornecimento de energia elétrica, o CONSUMIDOR deve receber a compensação estabelecida pela ANEEL.

6.8. A DISTRIBUIDORA deve informar os desligamentos programados com antecedência de pelo menos:

- 5 dias úteis, por documento escrito e individual, no caso de unidades consumidoras que prestem serviço essencial ou de pessoa cadastrada usuária de equipamentos de autonomia limitada, vitais à preservação da vida humana e dependentes de energia elétrica;

- 72h, por meio da página da distribuidora na internet e por outros meios que permitam a adequada divulgação, nas demais situações.

CLÁUSULA SÉTIMA: DE OUTROS SERVIÇOS

7.1. A DISTRIBUIDORA pode executar serviços vinculados à prestação do serviço público, desde que o CONSUMIDOR, por sua livre escolha, opte por contratar.

7.2. A DISTRIBUIDORA pode incluir na fatura ou, quando for o caso, no pagamento do consumo ou da compra de créditos, contribuições de caráter social, desde que autorizadas antecipadamente pelo CONSUMIDOR.

7.3. O CONSUMIDOR pode cancelar, a qualquer tempo, a cobrança na fatura de contribuições e doações ou outros serviços por ele autorizados.

CLÁUSULA OITAVA: DO SERVIÇO DE ATENDIMENTO

8.1. O CONSUMIDOR pode requerer informações, solicitar serviços e encaminhar reclamações, elogios, sugestões e denúncias nos canais de atendimento disponibilizados pela DISTRIBUIDORA.

8.2. A DISTRIBUIDORA deve disponibilizar ao CONSUMIDOR, no mínimo, os seguintes canais de atendimento, para que o CONSUMIDOR seja atendido sem ter que se deslocar do Município onde se encontra a sua unidade consumidora:

8.2.1. presencial, com tempo máximo de espera na fila de 30 minutos, no endereço:

<https://www.eneldistribuicao.com.br/rj/lojas.aspx>;

8.2.2. telefônico: gratuito, inclusive para ligação de celular, disponível 24h por dia e 7 dias por semana, nos seguintes números:

- Telefone para urgência/emergência: (0800 28 00 120)

- Telefone para demais atendimentos: (0800 28 00 120)

8.2.3. atendimento por Agência Virtual na internet, na página:

(<https://www.enel.com.br/pt/login>)

8.2.4. plataforma "Consumidor.gov.br"

8.2.5. Ouvidoria, quando exigido pela ANEEL: (0800 00 120 00)

8.3. O CONSUMIDOR deve receber um número de protocolo no início do atendimento, que deve ser disponibilizado por meio eletrônico em até 1 dia útil.

8.4. O CONSUMIDOR deve ser informado de forma objetiva sobre as providências adotadas quanto às suas solicitações e reclamações, de acordo com as condições e prazos de execução de cada situação, sempre que estabelecidos em normas e regulamentos.

8.4.1. Em caso de indeferimento da reclamação, a DISTRIBUIDORA deve informar ao consumidor as razões detalhadas e os dispositivos legais e normativos que fundamentaram sua decisão.

8.5. A DISTRIBUIDORA deve solucionar as reclamações do CONSUMIDOR em até 5 dias úteis do protocolo, ressalvados os prazos de solução especiais estabelecidos na regulação da ANEEL.

8.5.1. Caso seja necessária a realização de visita técnica à unidade consumidora, o prazo para solução da reclamação é de até 10 dias úteis;

8.5.2 Caso o problema não seja solucionado, o CONSUMIDOR deve entrar em contato com a ouvidoria da

DISTRIBUIDORA, se existente;

8.5.3. A Ouvidoria da DISTRIBUIDORA deve comunicar as providências adotadas ao CONSUMIDOR, em até 10 dias úteis;

8.5.4. Se ainda assim o problema não tiver sido resolvido, ou não existir Ouvidoria, o CONSUMIDOR pode registrar sua reclamação:

- na Agência Estadual Conveniada ou, na inexistência desta, na ANEEL, pelo aplicativo, telefone 167 ou na página <https://www.aneel.gov.br>

8.6. As reclamações do CONSUMIDOR sobre danos em equipamentos devem ser realizadas diretamente à DISTRIBUIDORA, em até 5 anos da ocorrência.

8.6.1. O ressarcimento dos danos, quando deferido, deve ser realizado por meio de pagamento em moeda corrente no prazo máximo estabelecido na regulação, ou deve ser realizado o conserto ou a substituição do equipamento danificado;

CLÁUSULA NONA: DO ENCERRAMENTO CONTRATUAL

9.1. O encerramento contratual ocorre nas seguintes situações:

9.1.1. solicitação do CONSUMIDOR, a qualquer tempo;

9.1.2. pedido de conexão ou de alteração de titularidade formulado por novo CONSUMIDOR para a mesma unidade consumidora;

9.1.3. término da vigência do contrato;

9.1.4. a critério da DISTRIBUIDORA, no decurso do prazo de 2 ciclos completos de faturamento após a suspensão regular e ininterrupta do fornecimento.

CLÁUSULA DÉCIMA: DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Além do disposto no presente Contrato aplicam-se às partes as normas da ANEEL, em especial a Resolução Normativa ANEEL nº 1.000/2021, que estabelece as Regras de Prestação do Serviço Público de Distribuição de Energia Elétrica e futuras alterações, a Lei nº 8.987/1995, o Código de Defesa do Consumidor, a Lei nº 13.460/2017 e, subsidiariamente, o Código Civil Brasileiro.

10.2. Este contrato poderá ser modificado por determinação da ANEEL ou, ainda, diante de alterações de leis, decretos ou atos normativos que regulamentam o serviço de distribuição de energia elétrica e que tenham reflexo na sua prestação.

10.3. A falta ou atraso, por qualquer das Partes, no exercício de qualquer direito não implicará renúncia ou novação, nem afetará o subsequente exercício de tal direito.

10.4. Este contrato atualizado estará disponível no endereço eletrônico da ANEEL: www.aneel.gov.br e da DISTRIBUIDORA.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DO FORO

11.1. Fica eleito o Foro da Comarca onde estiver situada a unidade consumidora ou o domicílio do CONSUMIDOR para dirimir quaisquer questões oriundas deste Contrato, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

**TERMO DE CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS E/OU ABASTECIMENTO DE
ÁGUA POTÁVEL E/OU COLETA E TRATAMENTO DE ESGOTO PMSPA**

Proc. Nº 10423/23
Folha Nº 58
Rubrica OK

IDENTIFICAÇÃO DO CLIENTE CONTRATANTE

RAZÃO SOCIAL:			
CNPJ:	NOME FANTASIA:		
NOME: RUI PINHEIRO DOS SANTOS			
CPF: 207.573.447-04	RG: 595314	ORG. EMISSOR:	UF:
DT. NASCITO: 23/05/1944			
SEXO: () M () F	ESTADO CIVIL: () SOLTEIRO () CASADO () () SEPARADO () VIÚVO () OUTROS:	TIPO OCUPAÇÃO: (X) PRÓPRIO () () CEDIDO () LOCADO () OUTROS	
MÃE: MARIA ANJOS PINHEIRO SANTOS	PROFISSÃO:	TIPO PESSOA: (X) FÍSICA () JURÍDICA	
LOGRADOURO: AV. SAO PEDRO	Nº: 147	COMPL.: 070450161	
BAIRRO: CENTRO	MUNICÍPIO: SAO PEDRO DA ALDEIA	CEP: 26940-000	
TELEFONE CELULAR: 21999713563	TELEFONE FIXO: 2226272225	TELEFONE COMERCIAL: 2122843607	
E-MAIL: ruipinheirosantos@hotmail.com			
() AUTORIZO RECEBER A MINHA CONTA DE ÁGUA APENAS POR E-MAIL E ESTOU CIENTE DE QUE NÃO IREI RECEBER CONTA IMPRESSA			
(X) NÃO AUTORIZO RECEBER MINHA CONTA DE ÁGUA POR E-MAIL E ESTOU CIENTE DE QUE IREI RECEBER CONTA IMPRESSA			

IMÓVEL

QTD CATEGORIA: 1 RES 0 COM 0 IND 0 PUB 0 OUTRAS	CAT./UTIL.: RESIDENCIAL / RESIDENCIAL
VOLUME:	PAVIMENTAÇÃO CALÇADA: R TERRA R CIMENTO R PEDRA PORTUGUESA
CISTERNA: PISCINA: CX D'ÁGUA:	() BLOQUETE () LAJOTA () MOSAICO () OUTROS:
PAVIMENTAÇÃO LOGRADOURO: () ASFALTO () TERRA () PARALELEPIDEDO () CIMENTO () BLOQUETE () OUTROS: _____	
TOTAL RENDA FAMILIAR:	PROGRAMA SOCIAL:
() ATÉ 2 SALÁRIOS MÍNIMOS () 15 A 30 SALÁRIOS	() BOLSA FAMÍLIA
(X) 2 A 6 SALÁRIOS MÍNIMOS () MAIS DE 30 SALÁRIOS	() BOLSA ESCOLA
() 6 A 15 SALÁRIOS MÍNIMOS () NÃO INFORMADO	() SEGURO
	() OUTROS _____
OBS:	

DEBITO AUTOMÁTICO

() Autorizo cadastro da conta abaixo em Débito Automático, pela PROLAGOS S/A.

Titular da conta corrente: _____
Banco: _____ Agência: _____ Conta Corrente: _____

- Autorizo a Prolagos S/A a informar ao Banco supracitado o número identificador para debitar em minha conta corrente o valor correspondente à quitação das faturas emitidas pela concessionária através da matrícula: 21643
- Comprometo-me, desde já, a manter saldo suficiente para o referido débito, ficando Prolagos S/A isenta de qualquer responsabilidade decorrente da não quitação do compromisso por insuficiência de saldo na data do vencimento.
- Estou ciente de que, caso não conste na conta de consumo a expressão "Débito em conta - não receber no caixa", a fatura poderá ser quitada em qualquer loja de atendimento da Prolagos S/A e nos terminais de autoatendimento do Banco supracitado.
- Em caso de dúvida ou reclamação sobre datas de vencimentos e/ou valores, devo solicitar esclarecimentos diretamente à Prolagos S/A em até 10 dias antes do vencimento, a fim de evitar o débito em conta corrente.
- Estou ciente de que a Prolagos S/A se reserva ao direito de, a qualquer tempo, cancelar a presente operação de serviço, mediante comunicação por escrito.
- Estou ciente de que, a autorização de débito pode ser cancelada por solicitação do cliente à Prolagos S/A em até 10 dias antes do vencimento da fatura ou a qualquer momento junto ao Banco supracitado, nos canais disponibilizados pelos mesmos.
- A efetivação do cadastro de débito automático ocorrerá em até 30 dias corridos.
- É necessário que, junto com esse documento, eu apresente o comprovante bancário.

CONSIDERANDO:

- Que a Lei nº 11.445/2007 prevê que "toda edificação permanente urbana será conectada às redes públicas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário disponíveis e sujeita ao pagamento das tarifas e de outros preços públicos decorrentes da conexão e do uso desses serviços."
- O comprometimento do usuário de não utilizar o presente contrato na discussão de qualquer direito de posse ou propriedade, bem como que a formalização deste instrumento não implica no reconhecimento por parte da CONCESSIONÁRIA na propriedade e posse do imóvel.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ALDEIA

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

PMSPA
Proc. Nº 10423/23
Folha Nº 59
Rubrica OK

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS DE IPTU

Inscrição: 7709000

Número: Nº: 52757 / 2023
Validade: 07/01/2024 10:01:00
Processo:
Emitente da Certidão: Thaís Oliveira Maciel

Dados do Contribuinte :

Nome: ESPOLIO LELIA MARIA PINHEIRO DOS SANTOS
CPF/CNPJ: 194.546.867-04
Endereço Corresp: RUA IRINEU VARGAS, Nº 207, Compl. -----, Bairro: , CEP: 28948056, Município: SÃO PEDRO DA ALDEIA

Dados do Imóvel:

Inscrição Anterior: 000000101514000
Endereço: RUA SAO PEDRO, Nº 147
Quadra: -----
Lote: -----
Complemento: CASA DOS AZULEJOS
Loteamento: BRR CENTRO SAO PEDRO
Bairro: CENTRO
Condomínio:
CEP: 28941176
Cidade: São Pedro da Aldeia
Estado: RJ
Área Construída: 369.18 m²
Área do Terreno: 800.00 m²
Valor Venal: 418.045,25

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:



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: BAD4F0C075

<https://e-gov.pmspa.rj.gov.br/>



São Pedro da Aldeia, 8 de novembro de 2023.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SAO PEDRO DA ALDEIA

Estado do Rio de Janeiro

28.909.604/0001-74

Secretaria Municipal de Fazenda

Departamento de Controle e Arrecadação

	PMSPA
Proc. Nº	10423/23
Folha Nº	60
Rubrica	GA

CERTIDÃO

Isenção Imóveis Tombados e Templos Religiosos

Validade de 02/01/2022 até 31/12/2023

Certifico, o requerimento da parte interessada, sob processo de n.º 11775/2023, que revendo os registros computadorizados desta Prefeitura, constatei que o(a) contribuinte **ESPOLIO LELIA MARIA PINHEIRO DOS SANTOS**, inscrito sob o CPF n.º 194.546.867-04, encontra-se cadastrada como contribuinte do IPTU, referente a uma área de terra medindo 800,00 m² e área construída de 369,18 m², situada à RUA SAO PEDRO Nº 147 Compl: CASA DOS AZULEJOS / BRR CENTRO SAO PEDRO, 147, Quadra - Lote - Complemento - Bairro CENTRO, Município de São Pedro da Aldeia, inscrita sob a referência cadastral n.º 000000101514000 e inscrição para informática n.º 7709000, está **ISENTO /IMUNE** de IPTU para com o exercício de 2022 até 2023, conforme P rocesso n.º 11775/2023.

Base Legal:

CONCEDIDA A ISENÇÃO DO IPTU DE 2023, EM CARATER DEFINITIVO, CONFORME TOMBAMENTO PELO INSTITUTO ESTADUAL DO PATRIMÔNIO, NÃO ABARCANDO AS TAXAS COBRADAS EM CONJUNTO E REMISSÃO DO IPTU E DAS TAXAS COBRADAS EM COJUNTO DO EXERCÍCIO DE 2022, POR MOTIVO DE EQUIDADE, COM BASE NOS ARTIGOS 526, I, "d" DA LEI COMPLEMENTAR 104/2013 C/C A CLÁUSULA 7ª DO CONTRATO Nº 056/2013 C/C PRINCIPIO DA RAZOABILIDADE C/C PRINCIPIO DA OFICIALIDADE. DO EXERCÍCIO DE 2022, NA FORMA DO ARTIGO 536, INCISO IV C/C ARTIGO 535, INCISO I, AMBOS DO CTM

Eu, **Camilla dos Santos Martins - 19085**, extraí a presente certidão que dato e assino.

Esta **CERTIDÃO**, não excluí o direito da **FAZENDA MUNICIPAL** exigir, a qualquer tempo,



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: B9C183A4CD

<https://e-gov.pmspa.rj.gov.br/>

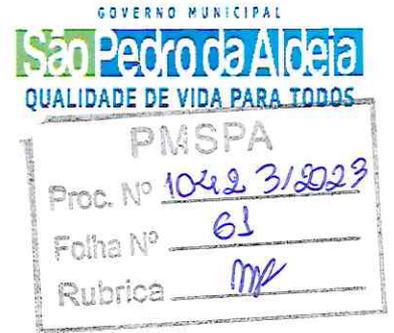


São Pedro da Aldeia, 1 de novembro de 2023.

Secretaria Municipal de Fazenda



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



SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

O presente documento 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 Administração Pública.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A demanda ora em análise refere-se ao processo 10.423/2023, que tem como objeto a locação de imóvel, destinado ao funcionamento da Sede da Secretaria Municipal de Turismo. Uma vez que a municipalidade não possui prédio para atender a mencionada, secretaria.

É importante frisar que o imóvel objeto da locação serve como base para Sede da Secretaria Municipal de Turismo, e que de acordo com a demandante o mesmo atende as finalidades precípua da administração, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis 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 pela mencionada Sede Municipal de Turismo.

2. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A locação de imóvel se justifica pela necessidade de ter um local para o funcionamento da Sede da Secretaria Municipal de Turismo, onde são prestados uma gama de atendimentos e visitas à população.

O imóvel foi escolhido com base na necessidade informada pela Secretaria Municipal de Turismo, e, em atenção ao preenchimento dos requisitos necessários impostos pela legislação vigente, conforme documentos contidos nos autos deste processo administrativo.

Frisa-se ainda que consta no termo de justificativa, a informação de que o imóvel em questão atende as necessidades de funcionamento da Secretaria Municipal de Turismo, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o atendimento da demanda do departamento em questão.



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



SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO

3. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência. Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado, observou-se que, em matéria de soluções para o funcionamento da Sede da Secretaria Municipal de Turismo, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

3.1- Aquisição

No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, 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.

3.2 – 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.

3.3 -Análise da Solução

Desta feita, concluímos pela seguinte solução:

Solução: Locação de imóvel, destinado ao funcionamento da Sede da Secretaria Municipal de Turismo a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração Pública, evidenciando a inexistência de imóvel de propriedade do município que atenda aos critérios e necessidades da Sede da Secretaria Municipal de Turismo.

4. 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 Pública e possui os requisitos necessários para o funcionamento da Secretaria Municipal de Turismo.



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



SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO

Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com 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.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Não se aplica.

6. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Não aplicável. Em razão das características do contrato, por ser item único e indivisível, não há que se falara de parcelamento do objeto.

7. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/ INTERDEPENDENTES

Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, como ocorre em todo exercício financeiro, para evitar a paralização das funções essenciais desenvolvidas pela Rede Municipal de Turismo.

8. ALINHAMENTO COM PAC

A aquisição pretendida encontra-se alinhada com a Lei Orçamentária Anual do Município, bem como o Quadro de Detalhamento de Despesas.

9. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

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

- a) Garantir as mínimas condições de alocação de móveis e agentes públicos;
- b) Conferir facilidade de acesso do público alvo e qualidade no atendimento;
- c) Obter estrutura adaptada para atendimento aos pacientes;
- d) Não paralisação das atividades essenciais desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Turismo



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



SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO

10423/23

64

MS

10. 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 da Secretaria Municipal de Turismo, durante a vigência do Contrato.

11. IMPACTOS AMBIENTAIS

Não se aplica.

12. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Em relação à viabilidade da contratação, constata-se:

A relação custo-benefício da contratação é considerada favor.

Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão. Considerando os pontos listados acima, esta equipe de planejamento declara viável esta contratação.

13. CIÊNCIA, CONCORDÂNCIA E AUTORIZAÇÃO

Por este instrumento, a Secretária Municipal de Turismo, Sra. Claudia Tinoco Pereira da Silva, abaixo assinado declara estar ciente e concordar com o inteiro teor do ETP - Estudo Técnico Preliminar, referente ao Processo nº10.423/2023, que tem com objeto a locação de imóvel destinado ao funcionamento da Sede da Secretaria Municipal de Turismo, e das normas a que faz referência.

Por fim declara e aceita.

- Autorizo o prosseguimento da inexigibilidade de licitação, considerando sua relevância aos objetivos estratégicos adotadas.
- Autorizo parcialmente o prosseguimento do processo licitatório, considerando sua relevância aos objetivos estratégicos adotadas
- Reprovo o prosseguimento do processo licitatório, conforme justificativas elencadas em documento anexo.

Claudia Tinoco Pereira da Silva

Claudia Tinoco Pereira da Silva
Secretária Municipal de Turismo

PREFEITURA DE SÃO PEDRO DA ALDEIA
Claudia Tinoco
SECRETARIA DE TURISMO E EVENTOS
Metr.: 41377



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 TURISMO

TERMO DE REFERENCIA

PACPA	
Proc. Nº	10423/2023
Folha Nº	65
Rubrica	MP

1. DO OBJETO:

A locação de um imóvel, para atender ao funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Turismo e as necessidades da Secretaria Municipal de Turismo, que não possui prédio próprio, e sua estrutura administrativa e operacional, necessita de instalações amplas, sendo considerado como de fácil acesso aos funcionários e se adequa perfeitamente as necessidades para o fim a que se pretende, situado na Avenida São Pedro nº 147, Centro, São Pedro da Aldeia, RJ, CEP:28.940.176, Casa dos Azulejos.

2. DA DEFINIÇÃO DO OBJETO:

O presente Termo de Referência tem por objeto a solicitação de locação de imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria de Turismo e o Centro de Atendimento ao Turista, por meio de contratação direta, com fundamento no inciso V, do art. 74, da Lei Nº 14.133/2021.

3. DA JUSTIFICATIVA:

A inexistência de espaços físicos nos prédios públicos, por si só, justifica a locação do imóvel a particulares, considerando que a Secretaria Municipal de Turismo, não possui prédio próprio, que possa continuar o atendimento ao público e o desenvolvimento de suas atividades administrativas. É oportuna destacar que o imóvel supracitado atende os itens de segurança; operacionalidade; a habitabilidade; saúde dos funcionários e usuários, trazendo conforto térmico, acústico e lumínico, a funcionalidade e acessibilidade; a sustentabilidade; durabilidade, manutenibilidade, dentre outros parâmetros de desempenho definidos na ABNT NBR.

4. DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO:

Por se tratar de imóvel essencial à Administração Pública, entende-se que a licitação se fez desnecessária, conforme previsto no inciso V, do art. 74, da Lei Nº 14.133/2021: “Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial na Avenida São Pedro nº 147, Centro, São Pedro da Aldeia, RJ, CEP:28.941-176, aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.” Para configurar a inexigibilidade é indispensável:

- avaliação prévia do bem;
- certificação da inexistência de imóveis públicos vagos;
- justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel.



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 TURISMO

PMSPA
Proc. Nº 10423/20
Folha Nº 66
Rubrica MF

5. DO CUSTO ESTIMADO:

Foi realizada uma avaliação prévia do preço de mercado, laudo pela Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais de São Pedro da Aldeia – RJ, onde foi comprovado a compatibilidade da proposta com o valor de mercado, o valor estimado da locação para um período de 12 (doze) meses, ressalte-se que, valor mensal do aluguel será R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) o qual leva em conta o preço de mercado.

6. DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL:

Não há no Município imóveis pertencentes a Secretaria Municipal de Turismo, com disponibilidade para acomodar os servidores. Por outro lado, a referida unidade não dispõe de prédio próprio.

7. DA ADEQUAÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel que se pretende locar na Avenida São Pedro, nº 147, Centro, São Pedro da Aldeia, Casa dos Azulejos, sendo considerado como de fácil acesso aos funcionários e se adequa perfeitamente às necessidades para o fim a que se pretende, tanto pela localização quanto pela utilização, que atende as finalidades precípua da contratação pretendida. O dito imóvel, contendo a residência, que lembra casas de fazenda e quintas portuguesas, possui 16 dependências, pátio interno com cisterna, quintal e um acesso a Laguna Araruama, que se dá por uma escadaria e um portal também em estilo colonial, com estrutura suficiente para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Turismo, estando em bom estado de conservação.

8. DA CONTRATAÇÃO DIRETA:

A formalização do processo de contratação direta está prevista no art. 72, da Lei Nº 14.133/2021.

9. DA ESPECIFICAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO:

Todas as condições e cláusulas da locação encontram-se descritas na minuta padrão do Anexo I, da Instrução Normativa Conjunta Nº 01/2010 – PGE/SEAD, de 17 de maio de 2010.

10. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA:

- I – Entregar à LOCATÁRIA o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;
- II – Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- III – Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- IV – Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- V – Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.



SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO

10423/23

67

MA

11. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA:

- I - Pagar pontualmente o aluguel, será em moeda corrente nacional, será depositado na conta corrente da LOCADORA, junto à agência bancária indicada pela mesma;
- II - Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;

III - Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;

IV - Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V - Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ela, LOCATÁRIA;

VI - Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo;

VII - Efetuar o pagamento que venha incidir sobre a área ora locada, durante a vigência da presente locação e encargos sociais, bem como as despesas relativas ao consumo de água, energia elétrica, devendo os comprovantes de pagamentos das referidas contribuições, serem apresentados mensalmente à LOCADORA;

VIII - Não modificar a destinação do imóvel, conforme Cláusula Segunda.

12. DA HABILITAÇÃO:

12.1 Para fins de habilitação, nos termos do art.72 V da Lei 14.133/2021 c/c a IN SEGES/ME nº 116/2021 serão exigidos os seguintes documentos:

- Documento de identificação do proprietário e do seu cônjuge;
- Inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do proprietário e do seu cônjuge;
- Registro do imóvel;
- Comprovante de residência

13. DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:

A fiscalização será exercida no interesse da Administração e será da responsabilidade da Secretaria Municipal de Turismo.

- Servidora: Maria Cristina da Silva
- Matrícula: nº 37.981
- CPF Nº 754.622.577-91
- Email: setcel@pmspa.rj.gov.br

14. PRAZO DE VIGÊNCIA:

O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, a contar de 15/05/2024, podendo ser prorrogado sucessivamente respeitando a vigência decenal, nos termos do artigo 107 da Lei nº



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



SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO

14.133/2021, mediante termo aditivo, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do seu vencimento.

15. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

- As despesas com a locação do imóvel correrão por conta da dotação:
- Atividade:
- Fonte de Recursos:
- Unidade Orçamentária:
- Elemento de Despesa:
- Exercícios: 2024/2025

São Pedro da Aldeia, 02 de abril de 2024.

Termo de Referência elaborado pela servidora:

Maria Cristina da Silva
Assessora Administrativa
Mat. 37981

Maria Cristina da Silva
Matrícula 37.981

Concordo:

Claudia Tinoco
Claudia Tinoco

Secretária Municipal de Turismo
PREFEITURA DE SÃO PEDRO DA ALDEIA
Cláudia Tinoco
SECRETARIA DE TURISMO E EVENTOS
Matr.: 41377



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

QUALIDADE DE VIDA PARA TODOS

MINUTA CONTRATO DE LOCAÇÃO



PROCESSO Nº 10423/2023.
CONTRATO Nº XX/XXXX

CONTRATO DE LOCAÇÃO, QUE ENTRE SI FAZEM O MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DA ALDEIA, NESTE ATO REPRESENTADO PELA SECRETÁRIA MUNICIPAL DE TURISMO, A Sr.^a CLAUDIA TINOCO, PORTADORA DA CARTEIRA DE IDENTIDADE Nº XXXXXXX IFP/RJ E CPF Nº XXXXXXXXX; ORA DENOMINADO LOCATÁRIO, E DE OUTRO LADO O Sr.^a RUI PINHEIRO DOS SANTOS, PORTADORA DO RG Nº: XXXXXX INSCRITO NO CPF SOB Nº XXXXXX, 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 10423/2023, 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 Avenida São Pedro nº 147, Centro, São Pedro da Aldeia, CEP: 28.940.176, para fins de instalação da sede da Secretaria Municipal de Turismo e o Centro de Atendimento ao Turista.

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 Fornecer 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.

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;**

3.1.4 Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;

**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



3.1.5 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);

3.1.15 Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se existentes.

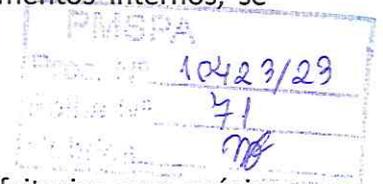
4. CLÁUSULA QUARTA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

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

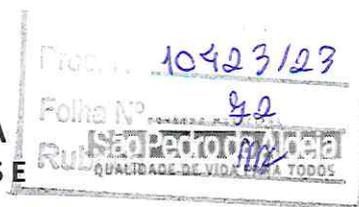
Assinado de forma digital

por THAIS BARRETO

NEIRA:12875917790



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



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**.

5.3 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.

5.4 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\$ xxxxxx.

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

PROSPA
Proc. Nº 104.23/23
São Pedro da Aldeia 3
QUALIDADE DE VIDA PARA TODOS
Rubrica

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 Turismo.

9. CLÁUSULA NONA – DA FISCALIZAÇÃO.

9.1 A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Secretaria Municipal de Turismo, 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.

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



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;

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



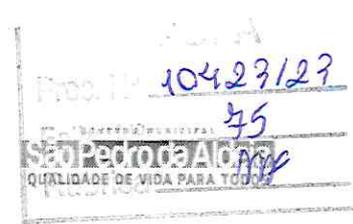
EXAMINADO E APROVADO NA FORMA DO PARECER
(art. 53, Lei 14133/21)

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



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.

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.

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

THAIS BARRETO

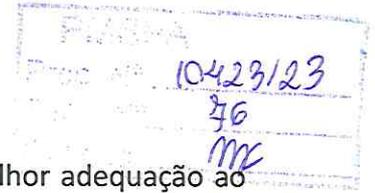
NEIRA:12875917790

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

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Município de São Pedro da Aldeia
QUALIDADE DE VIDA PARA TODOS



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.

12.3 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, 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.

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

THAIS BARRETO

NEIRA:12875917790



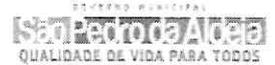
Assinado de forma digital

por THAIS BARRETO

NEIRA:12875917790



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



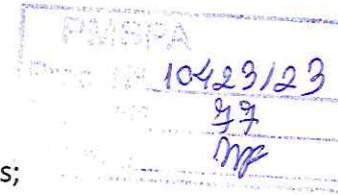
12.5 Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

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.

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.

**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

PREFEITURA MUNICIPAL
São Pedro da Aldeia
QUALIDADE DE VIDA PARA TODOS

PMSPA
Proc. nº 10423/23
78
MF

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ALDEIA
Secretária Municipal de Turismo
A Sr.ª xxxxxxxxx
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



IMÓVEL: RESIDENCIAL

END.: AV. SÃO PEDRO, Nº 147, CENTRO - SÃO PEDRO DA ALDEIA/RJ

APRESENTAÇÃO / OBJETIVO DO IMÓVEL

Visa o presente Laudo avaliar um imóvel para atender o requerido no **Processo Administrativo nº 10423/2023**, de competência da **Secretaria de Turismo de São Pedro da Aldeia**, que tem como Objeto a **locação** de um imóvel para a **operação da nova sede da Secretaria de Turismo**.

A Metodologia avaliará o imóvel nos parâmetros do mercado imobiliário, em conformidade com a NBR 14653:2019 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e suas atualizações, bem como em conformidade com o parecer contido no voto exarado no Processo TCE-RJ nº 228.119-2/18.

IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel possui **área construída de 351,63 m²**. Foi apresentada documentação comprobatória da propriedade, pertencendo o imóvel ao **Sr. Rui Pinheiro dos Santos**.

O imóvel é objeto de Tombamento pelo INEPAC – Instituto Nacional do Patrimônio Cultural, por fazer parte do **Sítio Histórico de São Pedro da Aldeia**, objeto do **Processo nº E-18/000.572/2006**, publicado no **Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro em 30/10/2006**.

A descrição do imóvel é a seguinte: possui muro em todo o perímetro do terreno, acesso frontal por portão social e portão de garagem, área lateral descoberta, hall de entrada pela lateral direita, 3 (três) corredores internos de circulação, sala de visitas, sala de jantar, cozinha, copa, despensa, 2 (dois) banheiros, lavanderia e pátio interno descoberto.

O imóvel Objeto do Presente Laudo apresenta **desgaste acentuado**.

Para a elaboração deste Laudo, foram consultados os seguintes documentos:

1) Vistoria realizada em 06/06/2017 pelo INEPAC – Instituto Estadual do Patrimônio Cultural, adunada ao **Processo Administrativo 10072/2017**, bem como a Notificação Extrajudicial em face da Municipalidade e a devida fundamentação que atribui a responsabilidade ao

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: 10423/2023
Fls.: 07
Rubrica: *[assinatura]*

proprietário do imóvel. Consta ainda no relatório de vistoria elaborado pelo Instituto o não cumprimento das diretrizes que norteiam a preservação de bens tombados e apontou os serviços de restauração a serem realizados, a saber: recuperação de telhado e madeiramento, recuperação de rufos e calhas, de forros, de alvenarias, de azulejaria, de pisos, de recalque das fundações, instalações elétricas, hidráulicas e de esgoto, esquadrias, escadaria e portais;

2) Vistoria realizada em 18/06/2021 pela **COMPDEC – Coordenadoria Municipal de Proteção e Defesa Civil de São Pedro da Aldeia**, conforme apresentado no **Relatório de Vistoria nº 062/2021**, apresenta que o imóvel está em condições de habitabilidade, inclusive atesta que não há risco significativo estrutural e está em conformidade com as normas de combate e prevenção a incêndios e possui o **Protocolo AVCB – Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros**. A vistoria da Coordenadoria apurou ainda que o imóvel possui **Alvará de Funcionamento**, tendo no local, **operação comercial**.

Foi requisitada, ainda, em 15/09/2023, **COMPDEC – Coordenadoria Municipal de Proteção e Defesa Civil de São Pedro da Aldeia**, através do **Memo nº 307/2023/SEMOD**, nova vistoria, com a finalidade de atualizar as informações acerca do imóvel a ser locado.

As características extrínsecas de localização permitem fácil acesso, inclusive por transporte público, ficando próximo da estrutura administrativa do Município. Possui via pavimentada, rede elétrica, de água e esgoto e iluminação pública.

FOTOS DO IMÓVEL

PMOFA
Proc. Nº 10423/23
80
M



[assinatura]

[assinatura]

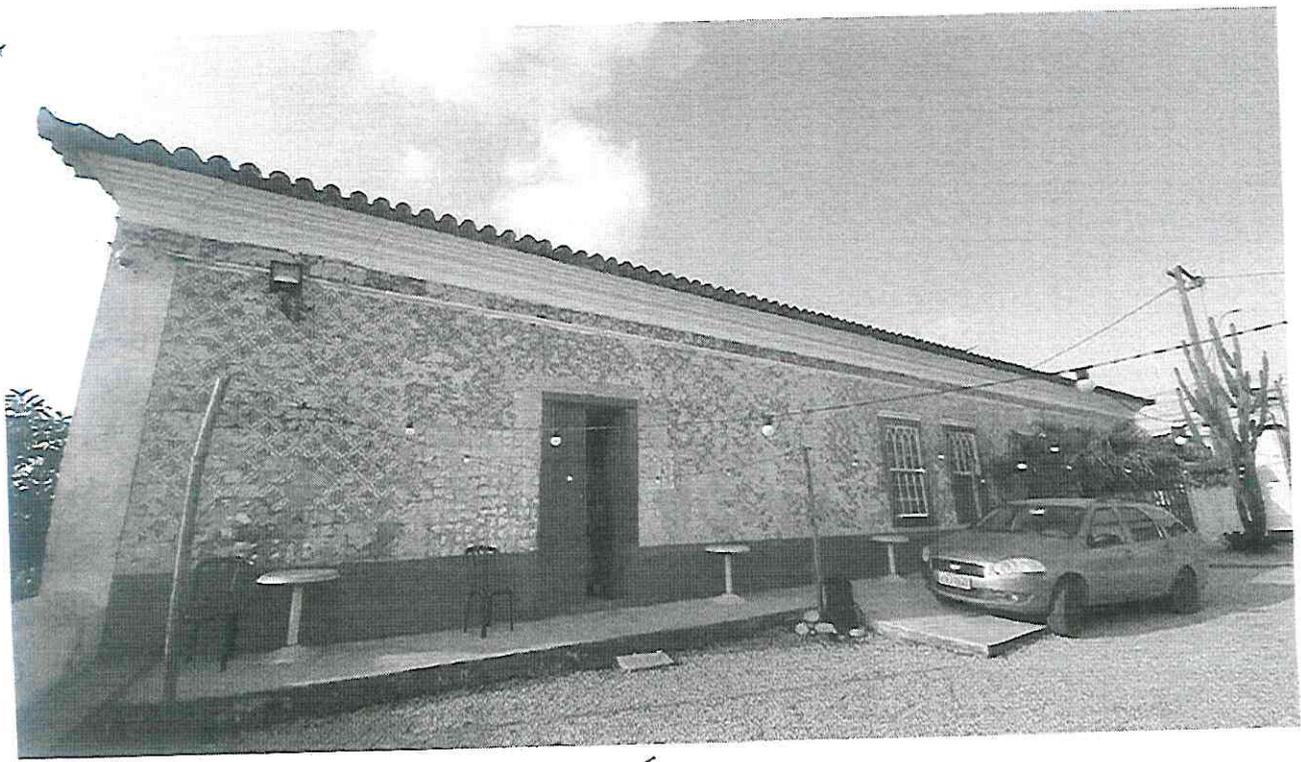
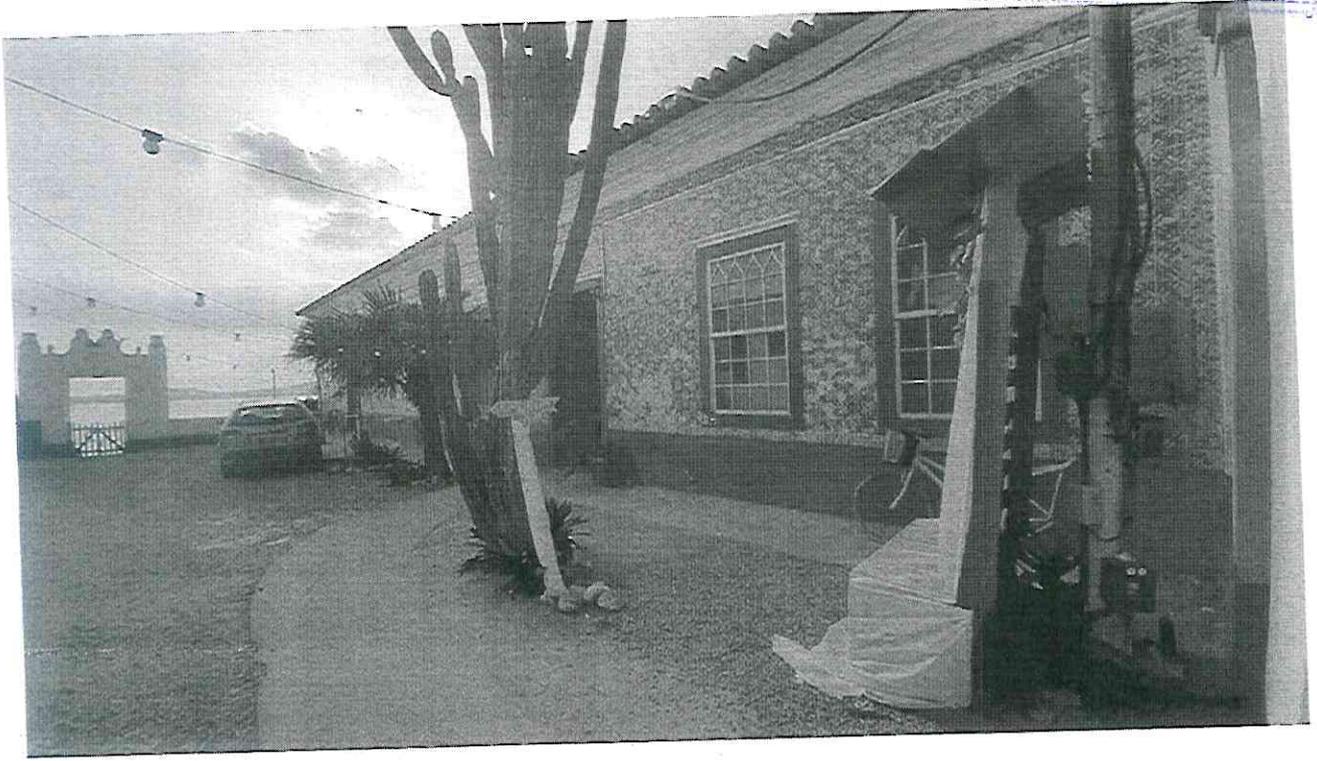
EXAMINADO E APROVADO NA FORMA DO PARECER
(art. 53, Lei 14133/21)

THAIS BARRETO
NEIRA:12875917790

Assinado de forma digital
por THAIS BARRETO
NEIRA:12875917790

Proc. nº: 10423/2023
Fls.: 08
Rubrica: [assinatura]

10423/23
81
[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

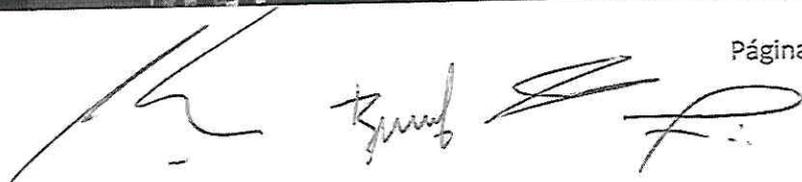
Proc. nº: 10423/2023

Fls.: 09

Rubrica: 

PMOPA
Fls. 10423/23
82



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: 10423/2023
Fls.: 10
Rubrica: *[Signature]*

PMBPA
10423/23
83
MM



[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: 10423/2023

Fls.: 49

Rubrica:

PMSPA
Proc. nº: 10423/23
84
MBC



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

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

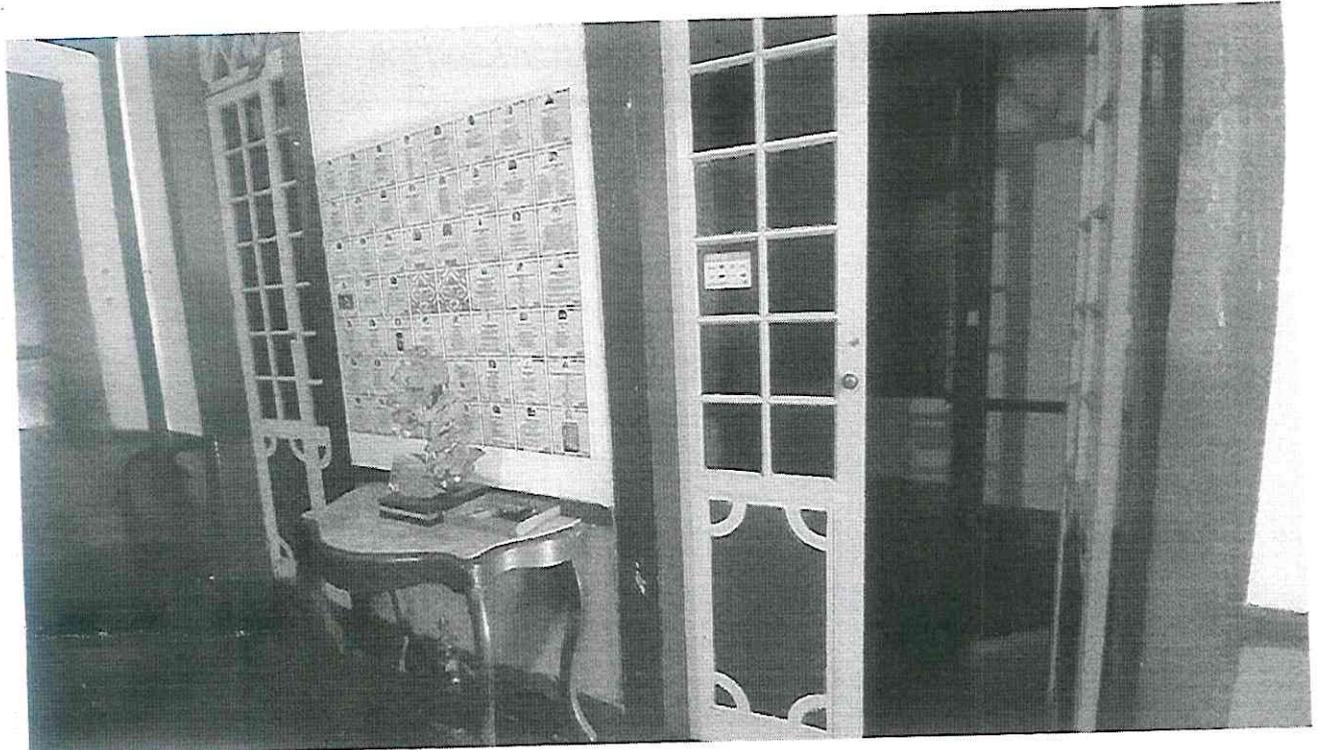
THAIS BARRETO

NEIRA:12875917790

Assinado de forma digital
por THAIS BARRETO
NEIRA:12875917790

Proc. nº: 10423/2023
Fls.: 42
Rubrica: [assinatura]

PMSPA
10423/23
85
MV



[assinatura]

[assinatura]

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

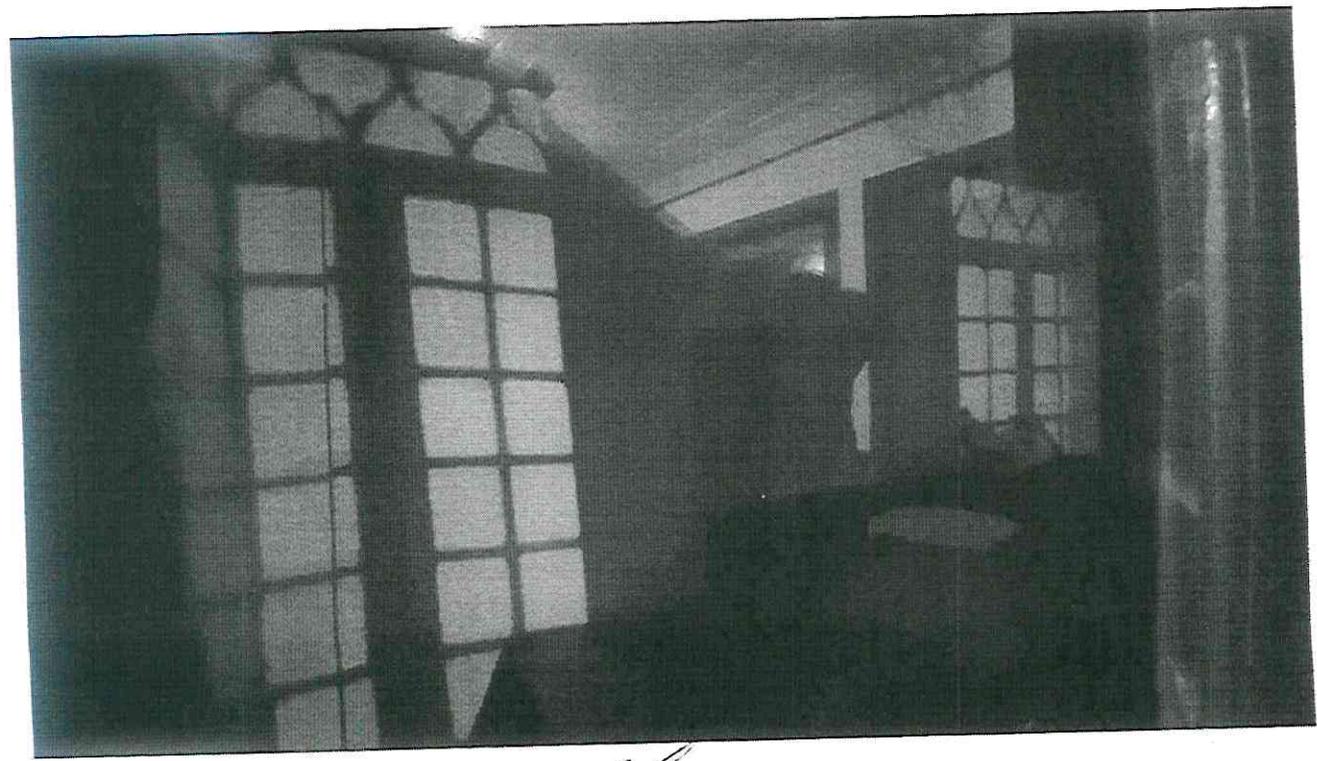
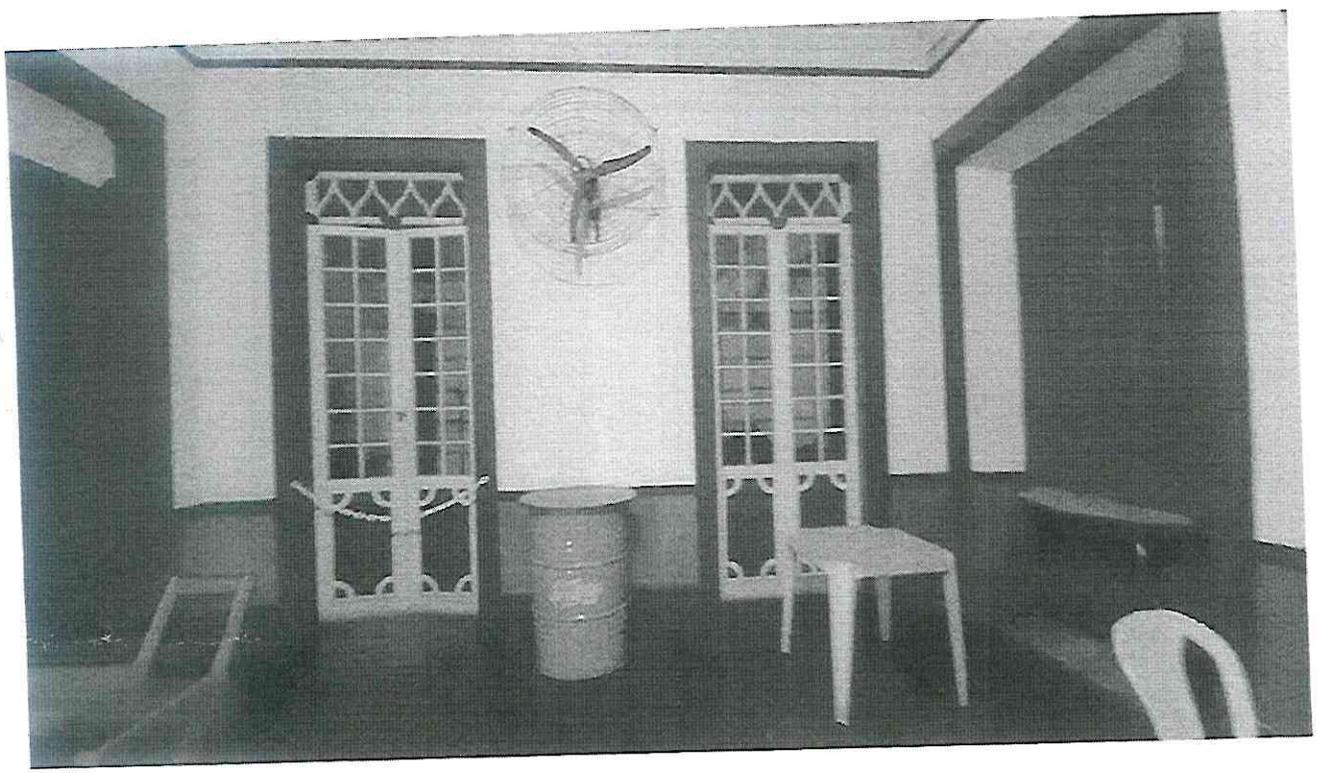
THAIS BARRETO

NEIRA:12875917790

Assinado de forma digital
por THAIS BARRETO
NEIRA:12875917790

Proc. nº: 10423/2023
Fls.: 13
Rubrica: [Signature]

10423/23
86
M



[Signature]

Página 8 de 19
[Signature]

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

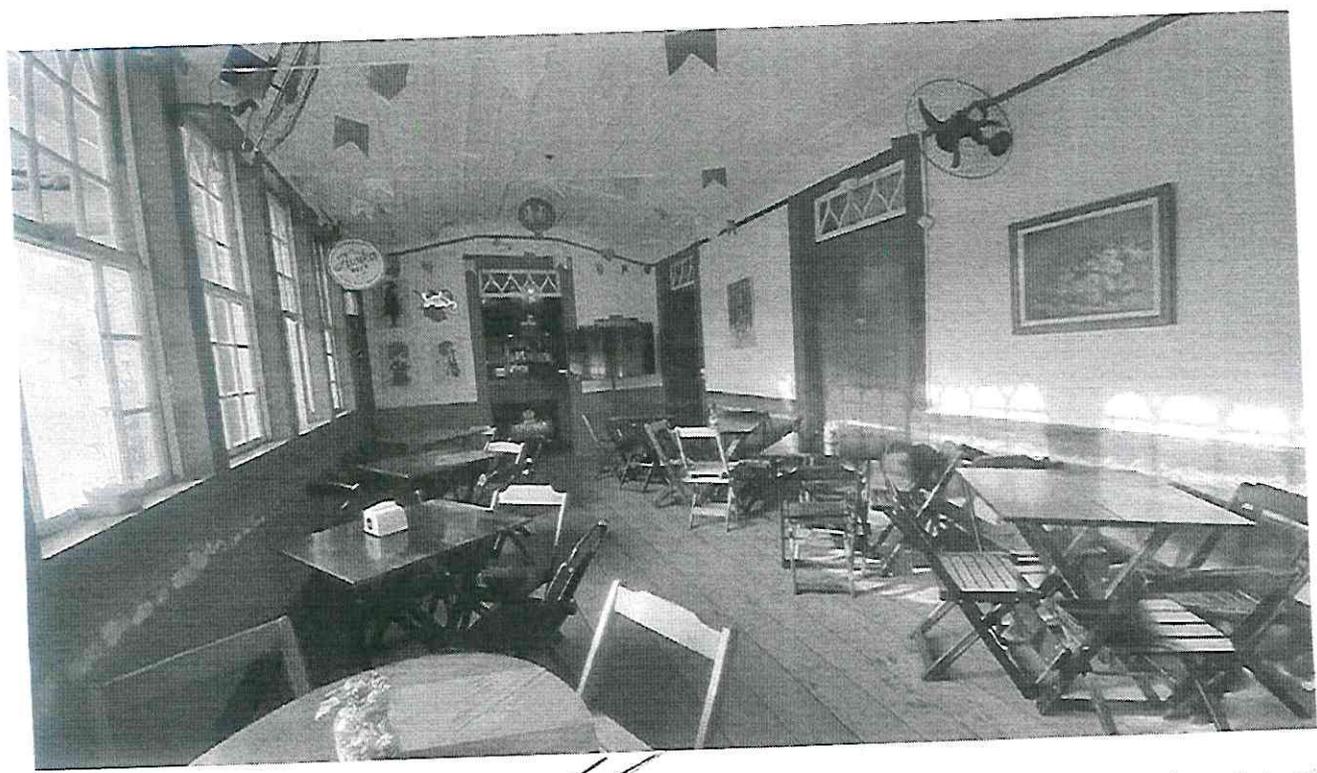
THAIS BARRETO

NEIRA:12875917790

Assinado de forma digital
por THAIS BARRETO
NEIRA:12875917790

Proc. nº: 10423/2023
Fls.: 14
Rubrica: *[Signature]*

PMSPA
10423/23
87
[Signature]



[Signature]

[Signature]

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

THAIS BARRETO

NEIRA:12875917790

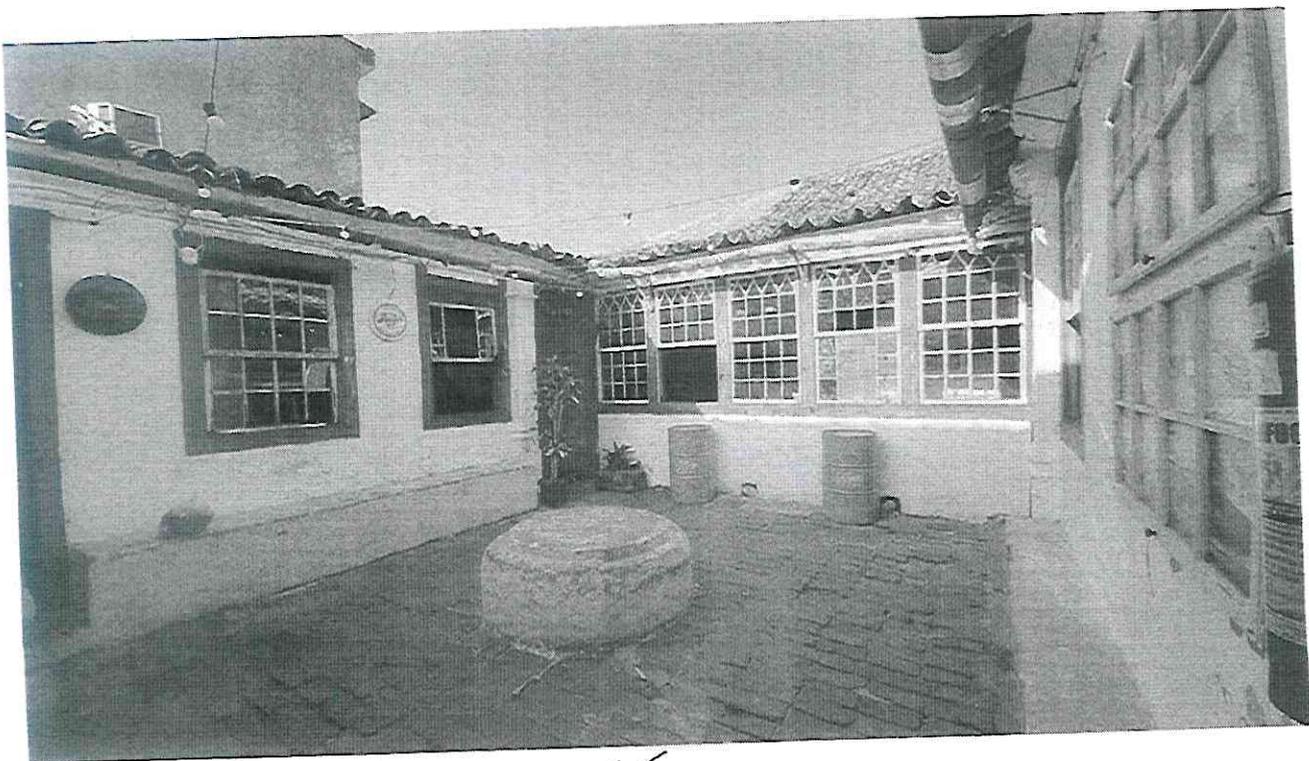
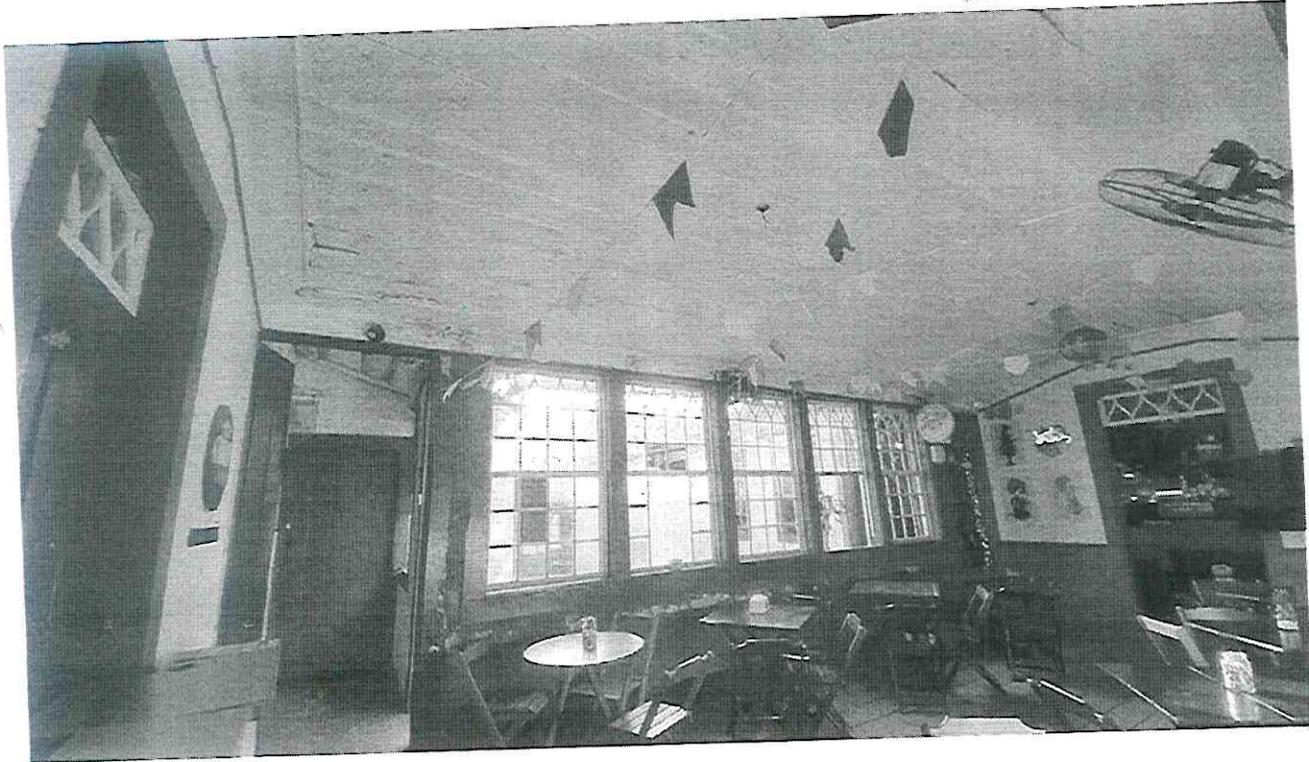
Assinado de forma digital

por THAIS BARRETO

NEIRA:12875917790

Proc. nº: 10423/2023
Fls.: 15
Rubrica: *[Handwritten Signature]*

PMSPA
Proc. Nº 10423/23
Folha Nº 88
MPC



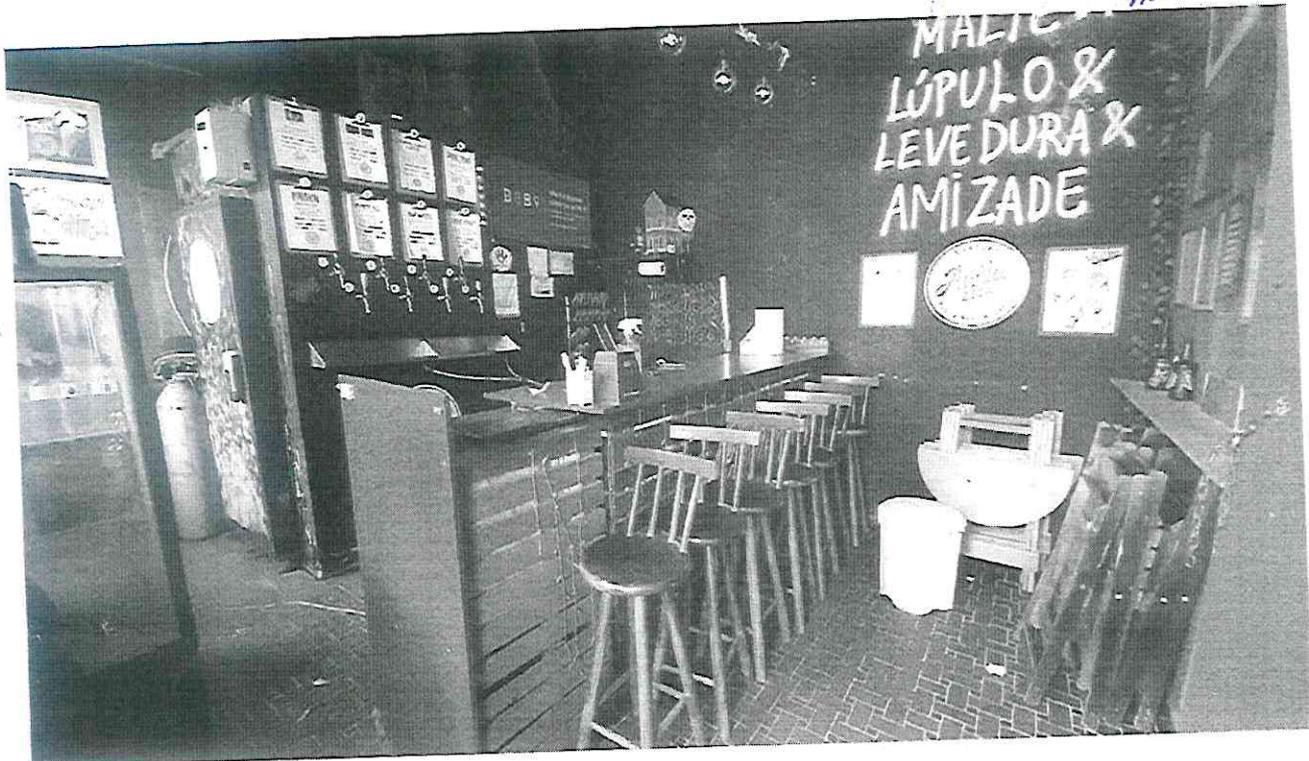
[Handwritten Signature] *[Handwritten Signature]*

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

PMSPA
10423/23
89
MC







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

THAIS BARRETO

NEIRA:12875917790

Assinado de forma digital

por THAIS BARRETO

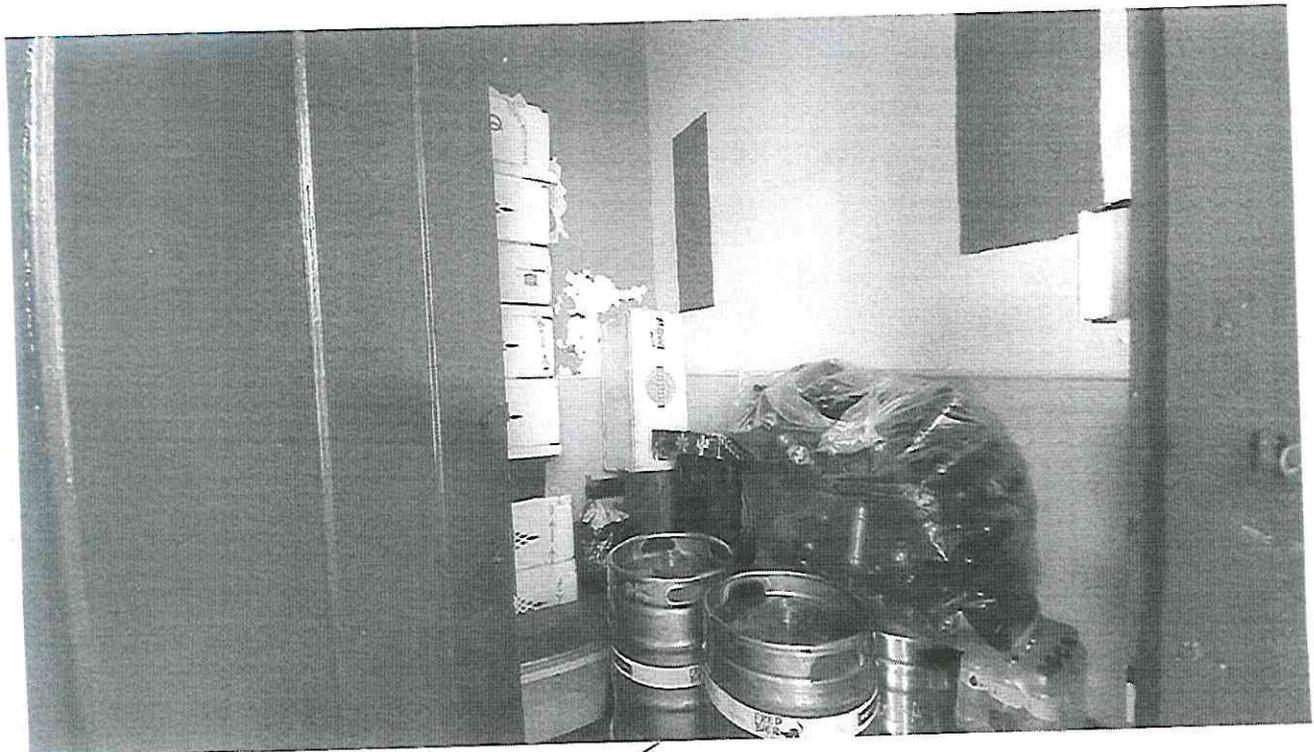
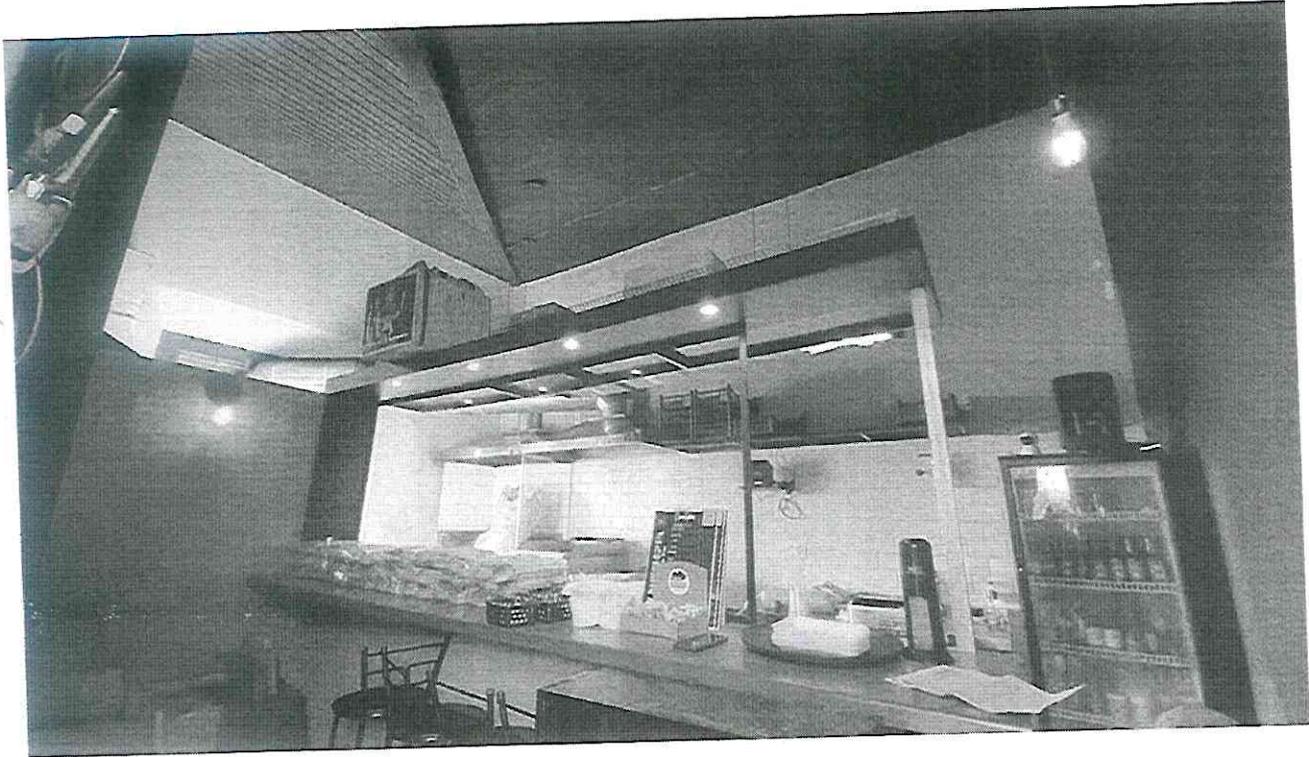
NEIRA:12875917790

Proc. nº: 10423/2023

Fls.: 17

Rubrica: *[Signature]*

PMSPA
Proc. nº 10423/23
99
MC



[Signature]

[Signature]

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

THAIS BARRETO

NEIRA:12875917790

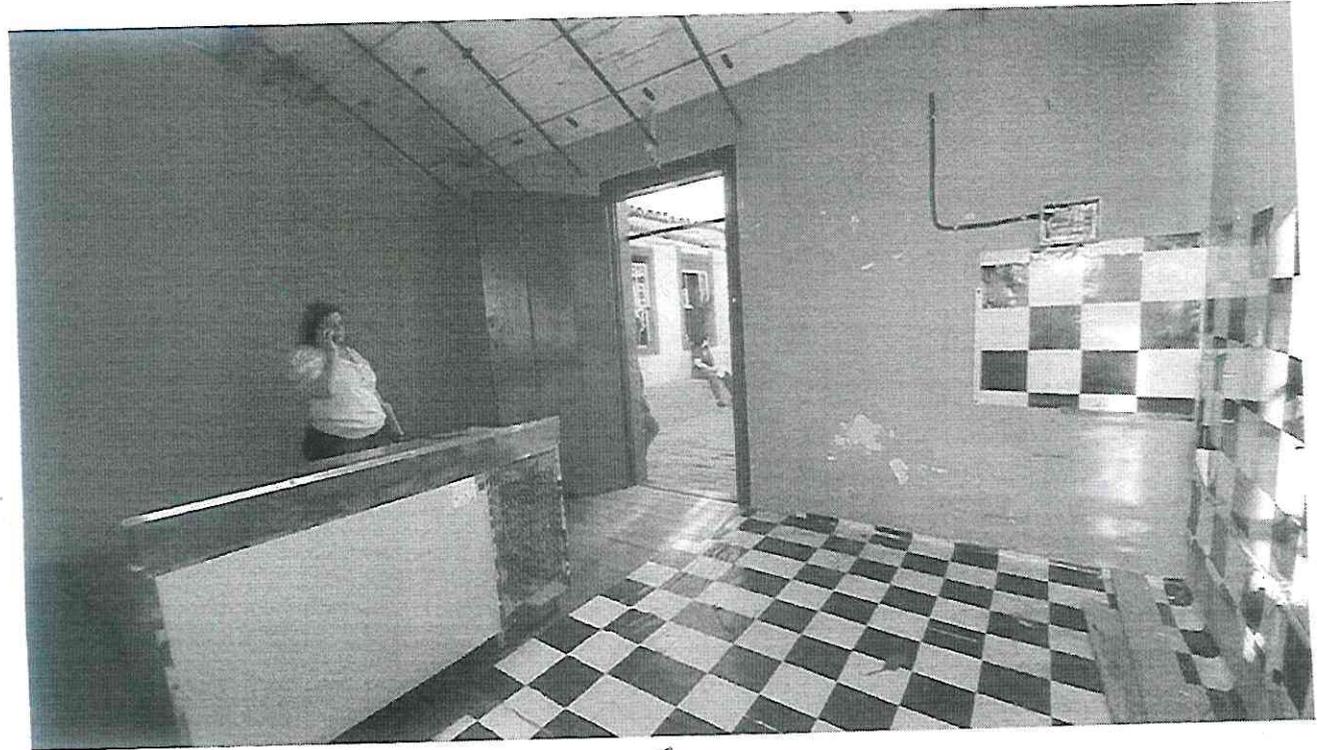
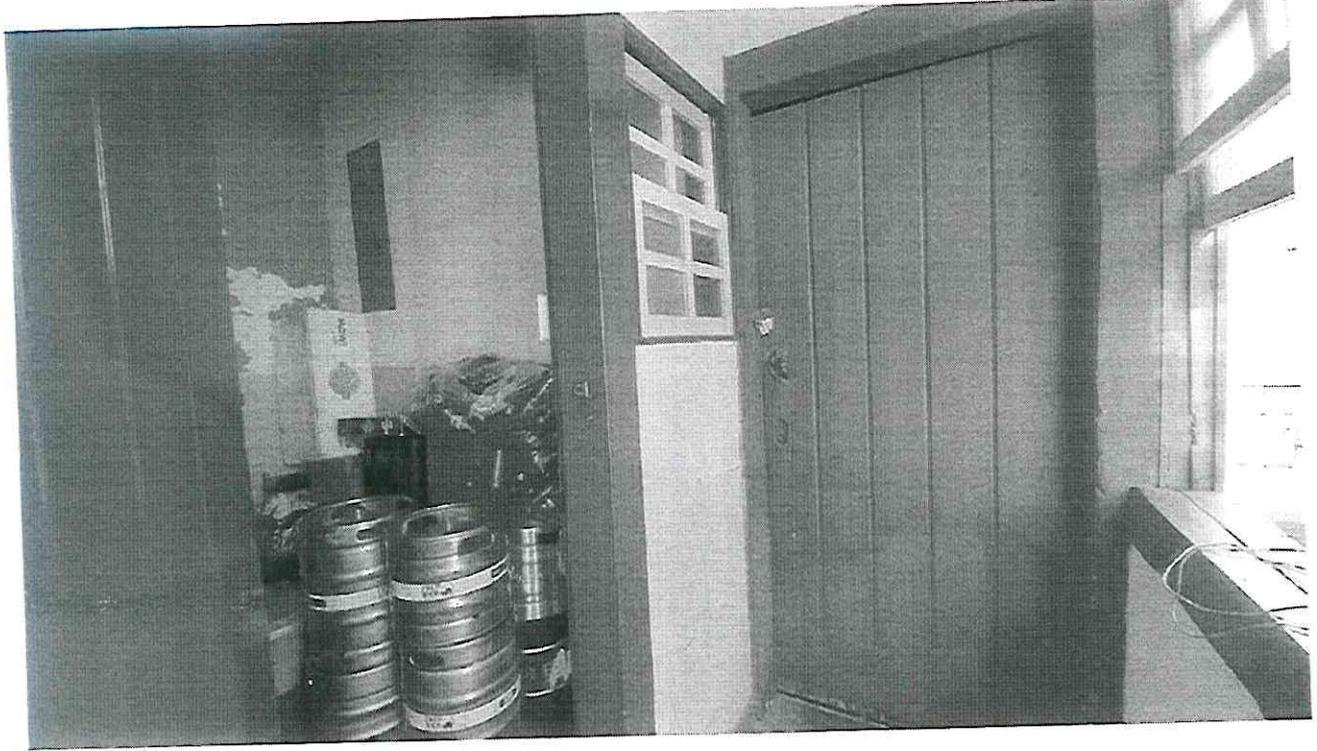
Assinado de forma digital

por THAIS BARRETO

NEIRA:12875917790

Proc. nº: 10423/2023
Fls.: 18
Rubrica: *[Handwritten Signature]*

PMSPA
Proc. nº: 10423/23
Fls.: 91
Rubrica: *[Handwritten Signature]*



[Handwritten Signature]

[Handwritten Signature]

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

THAIS BARRETO

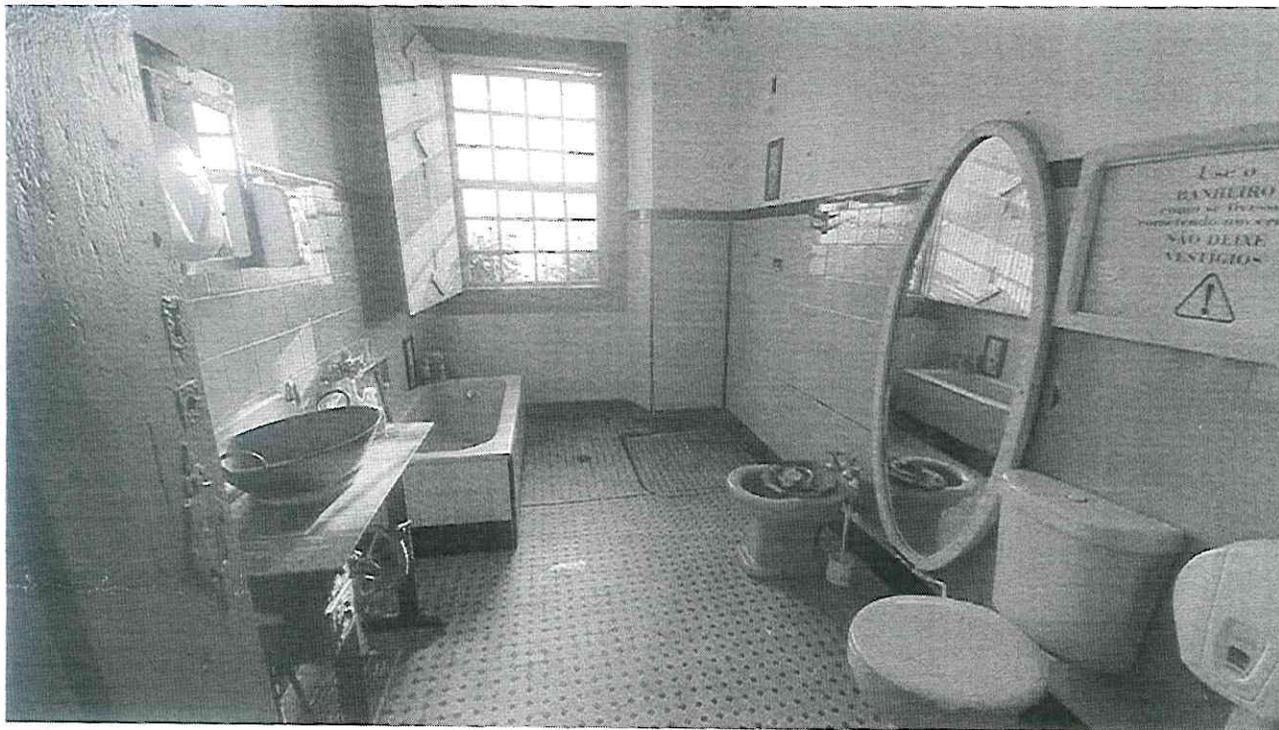
NEIRA:12875917790

Assinado de forma digital

por THAIS BARRETO

NEIRA:12875917790

10423/23
92
MJK



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



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

Proc. nº 10423/2023

Folha nº 93

Rub. 8

Processo 10423/2023

A PROGER,

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

São Pedro da Aldeia, 15 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

PROCESO N.º 10423/2023
FOLHA Nº 94
RUBRICA
ESTADO MUNICIPAL
São Pedro da Aldeia
QUALIDADE DE VIDA PARA TODOS

À CGM,
PROCESSO N° 10423/2023

PARECER:

ADMINISTRATIVO. NOVA LEI DE LICITAÇÕES E CONTRATOS ADMINISTRATIVOS. CONTRATAÇÃO DIRETA. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO FUNDAMENTADA NO ART. 74, V, DA LEI N.º. 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 o funcionamento da Secretaria de Turismo e do Centro de Atendimento ao Turista, 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. 93 (noventa e três), sendo relevante apontar a existência dos seguintes documentos:

01. Laudo de Avaliação - fls. 06/41 ;
02. Termo de Referência - fls. 65/68 ;
03. Minuta de Edital - fls. 69/92.

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 responsável atente sempre para o princípio da impessoalidade, que deve nortear as compras



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

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 Pietro¹, 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.”*

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

¹ 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

10423/2023
96
RUBRICA
SÃO PEDRO DA ALDEIA
QUALIDADE DE VIDA PARA TODOS

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 Filho², 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 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

² 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

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. Em Acórdão recente do TCU ³, houve o entendimento de que a Administração Pública deve

³ Acórdão n. 1.928/2021.



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

PROCO. Nº 10423/2023
FOLHA Nº 98
RUBRICA [assinatura]
GOVERNO MUNICIPAL
São Pedro da Aldeia
QUALIDADE DE VIDA PARA TODOS

“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 ⁴:

“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.

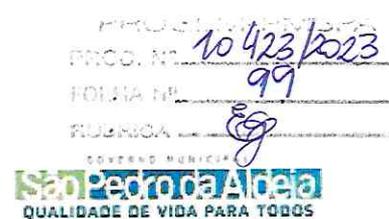
Quanto ao item “c”, outro requisito imprescindível, diz respeito à necessidade de apresentação de justificativa demonstrando a singularidade do imóvel a ser locado pela edilidade solicitante, indicando as condições técnicas e os motivos que conduziram à sua escolha como imóvel a ser locado.

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

⁴ Ob. Cit, p. 363.



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



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. Recomenda-se, por isso, 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 Secretária Municipal de Turismo, na qualidade de Ordenador de Despesas.

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 que foi corroborado nos autos do processo, viabilizando as exigências para concretização da contratação direta que se intenta. 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 em cotejo. Conquanto, ainda que caiba ao gestor, em sua margem discricionária, escolher o imóvel que atenda às 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 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.



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

Contudo, 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.

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, ressalvando-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, 03 de junho de 2024.


Thaís Barreto Neira
Assessor Especial Jurídico


Rafael Zeferino Marques
Assessor Especial II



São Pedro da Aldeia, 07 de junho de 2024.

PMSPA - Controladoria Geral
Proc. N° 10423/2023
Folha N° 101
Rubr. *CP*

À CONTROLADORA GERAL DO MUNICÍPIO,

Em atenção ao processo administrativo nº. 10423/2023 vimos tecer as seguintes considerações:

Trata-se de solicitação da Secretaria Municipal de Turismo para locação do imóvel localizado na Avenida São Pedro, nº. 147, Centro - São Pedro da Aldeia, RJ, na modalidade de inexigibilidade de licitação (Art. 74, V da Lei 14.133/21), para fins de instalação da Sede da Secretaria Municipal de Turismo e o Centro de Atendimento ao Turista, tendo como locador o Sr. Rui Pinheiro dos Santos, no valor de R\$ 5.0000,00 (cinco mil reais) mensal.

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. 61/64;
(Art. 44 da Lei Federal nº 14.133/2021)
- Termo de Referência, fls. 65/68;
- Autorização da Autoridade Competente, fls. 02
(Art. 72, inciso VIII da Lei Federal nº 14.133/2021)
- Justificativa para a inexigibilidade de licitação para a locação do imóvel, fls. 65;
(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. 05/41;

(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. 65/66;

(Art. 74, inciso §5º, II, 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, fls. 65/66

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

Comprovação das necessidades de instalação e localização que condicionaram a escolha do imóvel, fls. 65/66;

Especificação detalhada do imóvel com foto, fls. 06/19;

Documento de Identidade do proprietário, fls. 50;

Certidão do Registro Geral de Imóveis, Escritura ou Documento de Compra e Venda, fls. 44/49;

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

Comprovação do exame prévio e aprovação da minuta do contrato de locação pela D Procuradoria Geral do Município, quanto à dispensa de licitação, fls. 69/100;

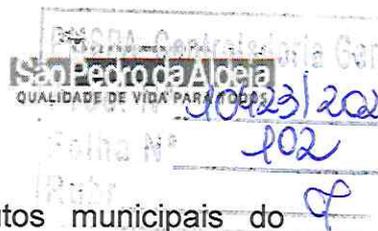
Todavia, não identificamos nos autos o atendimento dos seguintes requisitos:

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)



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



- II Comprovação da regularidade dos tributos municipais do imóvel;
- III Análise prévia do Comitê Gestor, para verificação da viabilidade orçamentária e financeira;
(Artigo 4º, Parágrafo Único, Inciso I do Decreto Municipal nº 01/2024)
- IV 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 já compromissadas a pagar até o final do exercício bem como a ora contraída;
(Art. 42 e § único da LRF e processo TCE-RJ 207.953-4/2021 e art. 21 do Decreto Municipal 01/2024)
- V Previsão de recursos orçamentários;
(Art. 72, inciso IV da Lei Federal nº 14.133/2021)
- VI Declaração do ordenador de despesa de que o aumento tem adequação orçamentária e financeira de acordo com a LOA e PPA;
(Art. 16, inciso II da Lei Complementar 101/00)
- VII Disponibilidade de créditos orçamentários, através de bloqueio orçamentário, bem como a previsão no plano plurianual;
(Art. 105 da Lei 14.133/2021)
- VIII 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;
- IX Celebração do Termo de Contrato;
- X 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)
- XI Emissão de Nota de Empenho;
- XII Lançamento do Ato de Inexigibilidade e do contrato no SIGFIS;
- XIII Nomeação do fiscal, publicação e lançamento no SIGFIS, conforme MEMO CIRCULAR CGM Nº. 11/2021;



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

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 Municipal de
Turismo, ao Comitê Gestor de Gasto Público, à Secretaria de Planejamento e
Gestão, e por fim à Secretaria Municipal de Licitações, Contratos e Convênios para
atendimento das ressalvas.

Respeitosamente,


Marcos Vinicius de Oliveira
Mat. 37910

De acordo,

À SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO.


Danielle Prudente
Controladora Geral de Município



PREFEITURA MUNICIPAL DE SAO PEDRO DA ALDEIA

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

PMSPA - Coordenação de Car.
Proc. N° 10423/2023
Folha N° 103
CP

CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS DE IPTU

Inscrição: 7709000

Validade : 09/09/2024

A Fazenda Pública Municipal, atendendo a solicitação, e após consulta ao Cadastro Imobiliário e na forma do que dispõem o Art 562 e seguintes do Código Tributário Municipal, aprovado pela Lei Complementar 22 de 09 de outubro de 2009, CERTIFICA que EXISTEM DÉBITOS incidentes sobre o imóvel abaixo especificado.

Nº Certidão 68083 / 2024		PROCESSO	
CÓD IMÓVEL 51201		CONTRIBUINTE ESPOLIO LELIA MARIA PINHEIRO DOS SANTOS	
ENDEREÇO RUA SAO PEDRO, Nº 147			
BAIRRO CENTRO	CIDADE São Pedro da Aldeia	ESTADO RJ	CPF/CNPJ 194.546.867-04
CEP 28941176	LOTE ----	QUADRA ----	LOTEAMENTO BRR CENTRO SAO PEDRO
CONDOMÍNIO			
LOGRADOURG RUA SAO PEDRO, Nº 147	UTILIZAÇÃO	DATA DE AVERBAÇÃO 18/12/2008	
ÁREA CONSTRUÍDA 369.18 m²	ÁREA DO TERRENO 800.00 m²	VALOR VENAL R\$438.194,28	

Demonstrativo de Débitos

Exercício	Tipo de Débito	VI Original	VI Correção	Juros	Multa	Desconto	Honorários	Total
2023	REC DIV ATIVA TX COLETA DE LIXO	456,48	22,00	71,77	47,85	0,00	0,00	598,10
2024	IPTU PREDIAL Venc - 31/05/2024	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2024	IPTU PREDIAL Venc - 31/05/2024	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2024	IPTU PREDIAL Venc - 31/05/2024	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2024	IPTU PREDIAL Venc - 10/06/2024	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		456,48	22,00	71,77	47,85	0,00	0,00	598,10

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: A233D13380

<https://e-gov.pmspa.rj.gov.br/>



São Pedro da Aldeia, 11 de junho de 2024.

Processo :



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

SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO

Proc. Nº	10423/24
Folha Nº	104
Rubrica	<i>[assinatura]</i>
GOVERNO MUNICIPAL	
São Pedro da Aldeia	
QUALIDADE DE VIDA PARA TODOS	

São Pedro da Aldeia, 14 de junho de 2024.

Ao
Comitê Gestor
Assunto: Solicitação de Diárias
Processo nº: 10423/2023

Para dar cumprimento as considerações e o parecer do Comitê Gestor, para solicitar a viabilidade orçamentária e financeira, às fls. 102.
Após análise e apreciação, dar prosseguimento.
Atenciosamente,

Claudia Tinoco
Claudia Tinoco
Secretária Municipal de Turismo

PREFEITURA DE SÃO PEDRO DA ALDEIA
Claudia Tinoco
SECRETARIA DE TURISMO E EVENTOS
Rua 41/177



PREFEITURA MUNICIPAL DE
SÃO PEDRO DA ALDEIA
COMITÊ GESTOR DE GASTO PÚBLICO

PROC. Nº 10423/23

FLS 105

RUBRICA P

São Pedro da Aldeia, 1º / 06 / 2024.

PARECER PROCESSO Nº: 10423 / 2023

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



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

PROC. Nº	10.243/2023
FLS	106
RUBRICA	

DESPACHO PA 10.243/2023

Para fins do disposto no artigo 16 da Lei Complementar Federal nº. 101, de 04/05/2020 c/c art. 14 da Lei 8.666 de 21/06/1993 e art 4º da IN, informo que o presente objeto apresenta adequação orçamentária e financeira com o corrente orçamento aprovado, bem como compatibilidade com o Plano Plurianual de Ação Governamental 2022/2025, através do Programa:

001 – Ação nº 2.511 - Manutenção das Atividades Administrativas - SECTUR.

Informo ainda que as despesas a serem incorridas no presente processo, apresentam adequação orçamentária e financeira com base na Lei Orçamentária Anual 2024 e Lei das Diretrizes Orçamentárias 2024, que a Secretaria de Turismo possui disponibilidade orçamentária para cobrir as despesas.

A despesa será custeada pela dotação orçamentária do exercício corrente e subsequentes:

08 - SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO

Programa de Trabalho: 04.695.001.2.511 - Manutenção das Atividades Administrativas - SECTUR

Elemento de Despesa: 3.3.90.36.14.00 - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS.

Fonte: 1500 – Recursos Ordinários

Para ciência e autorização prévia do ordenador de despesa nos termos do art. 60 da Lei Federal nº. 4.320/64.

São Pedro da Aldeia, em 18 de junho de 2024

Carlos Eduardo Vianna Dias
Assessor de Planejamento e Gestão



PREFEITURA MUNICIPAL DE **SÃO PEDRO DA ALDEIA**

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO
E GESTÃO

PROC. Nº 10423/23

FLS. 107

RUBRICA

DISPONIBILIDADE DE CAIXA 03 PA 10.243/2023 (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.



PROC. Nº	10423/23
FLS	108
RUBRICA	

PREFEITURA MUNICIPAL DE **SÃO PEDRO DA ALDEIA**

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO
E GESTÃO

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".

DISPONIBILIDADE DE CAIXA (art.42 da LRF) 05.2024	
FONTE 1500/1501 RECURSOS ORDINÁRIOS	
A = SALDO EM 31/12/2023	R\$ 19.969.738,94
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 = HAVERES FINANCEIROS 2024	R\$ -
C = RESULTADO FINANCEIRO	-R\$ 5.162.641,12
D = RECEITA ORÇADA (LOA 2024)	R\$ 189.923.815,34
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
E = (C+D) TOTAL DOS RECURSOS FINANCEIROS	R\$ 184.761.174,22
F= EMPENHOS EMITIDOS	R\$ 98.418.369,78
F.1 = Empenhos emitidos até Maio/2024	R\$ 98.418.369,78
F.2 = Empenhos pagos até Maio/2024	R\$ 32.750.526,77
G = (E-F2) DISPONIBILIDADES FINANCEIRAS	R\$ 152.010.647,45
H - COMPROMISSOS	R\$ 134.874.792,89
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 = Processos de Despesas a Realizar Acumulado	R\$ 943.512,00
I = DISPONIBILIDADE FINAL (G-H)	R\$ 17.135.854,56



PROC. Nº	10423/23
FLS	109
RUBRICA	

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

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.

1. DISPONIBILIDADE FINAL	R\$	17.135.854,56
2. PA 10.423/2023 - LOCAÇÃO DE IMÓVEL (CASA DOS AZULEIJOS)	R\$	60.000,00
3 = (1-2) DISPONIBILIDADE FINAL	R\$	17.075.854,56

São Pedro da Aldeia, 18 de junho de 2024

CARLOS EDUARDO VIANNA DIAS
Assessor de Planejamento e Gestão

PAULO CÉSAR DE SOUZA
Secretário Municipal de Planejamento e Gestão

Processo 10423/2023

AO DECOF,

Encaminho o presente processo para elaboração de reserva orçamentária.

São Pedro da Aldeia, 19 de junho de 2024.

Rodrigo Sodré
Assessor I
Mat. 42.101



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ALDEIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
CONTADORIA GERAL/DECOF

GOVERNO MUNICIPAL
São Pedro da Aldeia
QUALIDADE DE VIDA PARA TODOS

PMSPA
Proc. Nº 104.231/23
Folha Nº 111
Rub.

<i>à</i> Sec. Turismo,	
Para informar o pedido	
de a ser suspenso para	
o exercício vigente.	
Em 20/06/24	
 Tatiana Martins Execução Orçamentária DECOF Contadoria Geral SEFAZ Matr 38440	
AO DECOF	
O BLOQUEIO ORÇAMENTÁRIO	
DE 24 JUNHO/24 A	
31 DEZEMBRO/24.	
Em 21/06/24	
clauda fmsco	



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ALDEIA

AV. MARQUES DA CRUZ, 61
CENTRO
SÃO PEDRO DA ALDEIA - RJ
CNPJ: 28.909.604/0001-74

Processo: 10423/23

Data: 21/06/24

Folha: 112

Rúbrica:

NOTA DE RESERVA

Processo: 10423/2023	Numero: 259/2024	Data: 21/06/2024
Classificação Orçamentária		
Cód. Reduzido: <u>2640</u>		
Secretaria:	08	SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO
Unidade:	080100	SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO
Projeto/Atividade:	2511	Manutenção das Atividades Administrativas - SECTUR
Função:	04	ADMINISTRAÇÃO
Sub-Função:	695	TURISMO
Programa:	001	APOIO NA GESTÃO ADMINISTRATIVA
Elem. de Despesa:	3390361400	LOCAÇÃO DE IMÓVEIS
Fonte de Recurso:	1500	RECURSOS ORDINÁRIOS - IMPOSTOS
Solicitante:		Favorecido:
Motivo:		
Referente reserva de dotação para locação de imóvel para instalação da sede da Secretaria Municipal de Turismo.		
Saldo Anterior: R\$45.000,00		Saldo Atual: R\$13.833,33
Valor Reservado: R\$31.166,67	Valor Por Extenso: trinta e um mil, cento e sessenta e seis reais e sessenta e sete	
DECLARO QUE FOI FEITO A RESERVA DA DESPESA:		
 Tatiana Martins Execução Orçamentária DECOF Contadoria Geral SEFAZ Matr 38440		



10423
113

Termo de Justificativa de Inexigibilidade de Licitação

Processo: 10423/2023

CONTRATADO: RUI PINHEIRO DOS SANTOS, CPF: 207.573.447-04

OBJETO: Locação do imóvel localizado Avenida São Pedro nº 147, Centro, São Pedro da Aldeia, CEP: 28.941.176, para fins de instalação da sede da Secretaria Municipal de Turismo e o Centro de Atendimento ao Turista.

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 Turismo.

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, 24 de junho de 2024.

Claudia Tinoco
Claudia Tinoco Pereira Da Silva
Secretária Municipal Turismo
PREFEITURA DE SÃO PEDRO DA ALDEIA
SECRETARIA DE TURISMO E EVENTOS
Matr.: 41377

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

Vivian de Carvalho Lobo
Vivian de Carvalho Lobo
Secretária Municipal
de Licitações e Convênios
Secretaria Municipal de Licitações, Contratos e Convênios
Portaria nº 007/2024

Editar

Ato que autoriza a Contratação Direta nº 8/2024

Última atualização 24/06/2024

Local: São Pedro da Aldeia/RJ **Órgão:** MUNICIPIO DE SAO PEDRO DA ALDEIA
Unidade compradora: 985903 - PREFEITURA MUNICIPAL SAO PEDRO DA ALDEIA - RJ
Modalidade da contratação: Inexigibilidade **Amparo legal:** Lei 14.133/2021, Art. 74, V **Tipo:** Ato que autoriza a Contratação Direta
Modo de Disputa: Não se aplica **Registro de preço:** Não
Data de divulgação no PNCP: 24/06/2024 **Situação:** Divulgada no PNCP
Id contratação PNCP: 28909604000174-1-000024/2024 **Fonte:** Compras.gov.br

Objeto:
Locação do imóvel localizado Avenida São Pedro nº 147, Centro, São Pedro da Aldeia, CEP: 28.940.176, para fins de instalação da sede da Secretaria Municipal de Turismo e o Centro de Atendimento ao Turista.

VALOR TOTAL ESTIMADO DA COMPRA R\$ 60.000,00
VALOR TOTAL HOMOLOGADO DA COMPRA R\$ 60.000,00

Itens Arquivos Histórico

Número	Descrição	Quantidade	Valor unitário estimado	Valor total estimado	Detalhar
1	Locação do Imóvel Locação de Imóvel	12	RS 5.000,00	RS 60.000,00	

Exibir: 1-1 de 1 itens

Página < >

< Voltar



Criado pela Lei nº 14.133/21, o Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) é o site eletrônico oficial destinado à divulgação centralizada e obrigatória dos atos exigidos em sede de licitações e contratos administrativos abrangidos pelo novo 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 referido comitê.

A adequação, fidedignidade e correção 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://portalde.servicos.economia.gov.br>

0500-978.9001

AGRADECIMENTO AOS PARCEIROS

Portal Nacional de Contratações Públicas



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



SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO

TERMO DE REFERENCIA

1. DO OBJETO:

A locação de um imóvel, para atender ao funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Turismo e as necessidades da Secretaria Municipal de Turismo, que não possui prédio próprio, e sua estrutura administrativa e operacional, necessita de instalações amplas, sendo considerado como de fácil acesso aos funcionários e se adequa perfeitamente as necessidades para o fim a que se pretende, situado na Avenida São Pedro nº 147, Centro, São Pedro da Aldeia, RJ, CEP:28.940.176, Casa dos Azulejos.

2. DA DEFINIÇÃO DO OBJETO:

O presente Termo de Referência tem por objeto a solicitação de locação de imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria de Turismo e o Centro de Atendimento ao Turista, por meio de contratação direta, com fundamento no inciso V, do art. 74, da Lei Nº 14.133/2021.

3. DA JUSTIFICATIVA:

A inexistência de espaços físicos nos prédios públicos, por si só, justifica a locação do imóvel a particulares, considerando que a Secretaria Municipal de Turismo, não possui prédio próprio, que possa continuar o atendimento ao público e o desenvolvimento de suas atividades administrativas. É oportuna destacar que o imóvel supracitado atende os itens de segurança; operacionalidade; a habitabilidade; saúde dos funcionários e usuários, trazendo conforto térmico, acústico e lumínico, a funcionalidade e acessibilidade; a sustentabilidade; durabilidade, manutenibilidade, dentre outros parâmetros de desempenho definidos na ABNT NBR.

4. DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO:

Por se tratar de imóvel essencial à Administração Pública, entende-se que a licitação se fez desnecessária, conforme previsto no inciso V, do art. 74, da Lei Nº 14.133/2021: “Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial na Avenida São Pedro nº 147, Centro, São Pedro da Aldeia, RJ, CEP:28.941-176, aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.” Para configurar a inexigibilidade é indispensável:

- a) avaliação prévia do bem;
- b) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos;
- c) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel.



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



SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO

PMSPA	
Proc. Nº	10429/2023
Folha Nº	116
Rubrica	<i>[assinatura]</i>

5. DO CUSTO ESTIMADO:

Foi realizada uma avaliação prévia do preço de mercado, laudo pela Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais de São Pedro da Aldeia – RJ, onde foi comprovado a compatibilidade da proposta com o valor de mercado, o valor estimado da locação para um período de 12 (doze) meses, ressalte-se que, o valor mensal do aluguel será R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) o qual leva em conta o preço de mercado.

6. DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL:

Não há no Município imóveis pertencentes a Secretaria Municipal de Turismo, com disponibilidade para acomodar os servidores. Por outro lado, a referida unidade não dispõe de prédio próprio.

7. DA ADEQUAÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel que se pretende locar na Avenida São Pedro, nº 147, Centro, São Pedro da Aldeia, Casa dos Azulejos, sendo considerado como de fácil acesso aos funcionários e se adequa perfeitamente às necessidades para o fim a que se pretende, tanto pela localização quanto pela utilização, que atende as finalidades precípua da contratação pretendida. O dito imóvel, contendo a residência, que lembra casas de fazenda e quintas portuguesas, possui 16 dependências, pátio interno com cisterna, quintal e um acesso a Laguna Araruama, que se dá por uma escadaria e um portal também em estilo colonial, com estrutura suficiente para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Turismo, estando em bom estado de conservação.

8. DA CONTRATAÇÃO DIRETA:

A formalização do processo de contratação direta está prevista no art. 72, da Lei Nº 14.133/2021.

9. DA ESPECIFICAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO:

Todas as condições e cláusulas da locação encontram-se descritas na minuta padrão do Anexo I, da Instrução Normativa Conjunta Nº 01/2010 – PGE/SEAD, de 17 de maio de 2010.

10. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA:

- I – Entregar à LOCATÁRIA o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;
- II – Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- III – Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- IV – Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- V – Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.



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 TURISMO

PMSPA	
Proc. Nº	40429/2023
Folha Nº	117
Rubrica	<i>[assinatura]</i>

11. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA:

- I - Pagar pontualmente o aluguel, será em moeda corrente nacional, será depositado na conta corrente da LOCADORA, junto à agência bancária indicada pela mesma;
- II - Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;

III - Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;

IV - Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V - Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ela,

LOCATÁRIA:

VI - Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo;

VII - Efetuar o pagamento que venha incidir sobre a área ora locada, durante a vigência da presente locação e encargos sociais, bem como as despesas relativas ao consumo de água, energia elétrica, levando os comprovantes de pagamentos das referidas contribuições, serem apresentados mensalmente à LOCADORA;

VIII - Não modificar a destinação do imóvel, conforme Cláusula Segunda.

12. DA HABILITAÇÃO:

12.1 Para fins de habilitação, nos termos do art.72 V da Lei 14.133/2021 c/c a IN SEGES/ME nº 116/2021 serão exigidos os seguintes documentos:

- a) Documento de identificação do proprietário e do seu cônjuge;
- b) Inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do proprietário e do seu cônjuge;
- c) Registro do imóvel;
- d) Comprovante de residência

13. DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:

13.1 A fiscalização será exercida no interesse da Administração e será da responsabilidade da Secretaria Municipal de Turismo.

- Servidora: Maria Cristina da Silva
- Matrícula: nº 37.981
- CPF Nº 754.622.577-91
- Email: setcel@pmspa.rj.gov.br

14. PRAZO DE VIGÊNCIA:

O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, a contar de 15/05/2024, podendo ser prorrogado sucessivamente respeitando a vigência decenal, nos termos do artigo 107 da Lei nº



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

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

Proc. Nº	0423/2023
Folha Nº	118
Rubrica	

SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO

14.133/2021, mediante termo aditivo, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do seu vencimento.

15. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

- As despesas com a locação do imóvel correrão por conta da dotação:
- Ficha: 2640
- Fonte de Recursos: 1500
- Unidade Orçamentária: 04.695.001.2.511
- Elemento de Despesa: 3.3.90.36.14.00 – Locação de Imóveis
- Exercícios: 2024/2025

São Pedro da Aldeia, 24 de junho de 2024.

Termo de Referência elaborado pela servidora:

Maria Cristina da Silva
Assessora Administrativa
Mat. 37981

Maria Cristina da Silva
Matrícula 37.981

Concordo:

Claudia Tinoco
Secretária Municipal de Turismo

Prefeitura de São Pedro da Aldeia
Claudia Tinoco
Secretária Mun. de Turismo e Eventos
Mat. 41377 PMSPA



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ALDEIA

AV. MARQUES DA CRUZ, 61

CENTRO

SÃO PEDRO DA ALDEIA - RJ

CNPJ: 28.909.604/0001-74

Posição de Saldo da Dotação Orçamentária - Analítico

Posição em: Junho/2024

Cód. Reduzido	Elemento de Despesas	Nº Fonte de Recursos	Valor Fixado (a)	Suplementado (b)	Anulado (c)	Atualizado (d) = (a) + (b) - (c)	Total Bloqueado (e)	Total Contingência (f)	Empenhado Até o Mês (g)	Saldo Disponível (h) = (d) - (e) - (f) - (g)
2 - PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ALDEIA										
08 - SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO										
080100 - SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO										
04.695.001.2.511 - Manutenção das Atividades Administrativas - SECTUR										
2640	3.3.90.36.14.00 - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS	1500	0,00	45.000,00	0,00	45.000,00	0,00	0,00	0,00	45.000,00
Total da Ação:			0,00	45.000,00	0,00	45.000,00	0,00	0,00	0,00	45.000,00
Total da Unidade:			0,00	45.000,00	0,00	45.000,00	0,00	0,00	0,00	45.000,00
Total da Secretaria:			0,00	45.000,00	0,00	45.000,00	0,00	0,00	0,00	45.000,00
Total do Órgão:			0,00	45.000,00	0,00	45.000,00	0,00	0,00	0,00	45.000,00
Total Geral:			0,00	45.000,00	0,00	45.000,00	0,00	0,00	0,00	45.000,00

PMSPA
Proc. Nº 10423/2023
Folha Nº 119
Rubrica



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



SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO

São Pedro da Aldeia, 24 de junho de 2024.

Da: Secretária Municipal de Turismo
A: Controladoria Geral do Municipal
Sra. Danielle de Souza Soares Prudente

10423/2023
120
M

Assunto: Declaração do Ordenador de Despesas

Prezada Senhora,

Por este instrumento, a Secretária Municipal de Turismo, **Sra. Claudia Tinoco Pereira da Silva**, abaixo assinado, declara estar ciente e concorda com o inteiro teor de que tem adequação orçamentária e financeira de acordo com a LOA (Exercício – 2024), PPA, (Exercício 2022 - 2025), Programa: Manutenção das Atividades Administrativas – SECTUR (04.695.001.2.511), Elemento de Despesas: 3.3.90.36.14.00, Ficha: 2640 e Fonte:1500, referente ao Processo Administrativo de nº 10.423/2023, e que tem objeto a locação de imóvel destinado ao funcionamento da Sede da Secretaria Municipal de Turismo, e das normas a que se faz referência.

DETERMINO, ainda, que seja dada a devida publicidade legal ao contrato, em atendimento ao preceito do art. 72, parágrafo único da Lei 14.133/2021, para que fique à disposição do público em sítio eletrônico oficial.

Declaro e Autorizo o prosseguimento da inexigibilidade de licitação, **CONSIDERANDO**, sua relevância aos objetivos estratégicos adotados.


Claudia Tinoco Pereira da Silva
Secretária Municipal de Turismo
Matrícula nº 41.377

PREFEITURA DE SÃO PEDRO DA ALDEIA
Cláudia Tinoco
SECRETÁRIA DE TURISMO E EVENTOS
Matr.: 41377



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



SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO

São Pedro da Aldeia, 24 de junho de 2024.

Da: Secretária Municipal de Turismo
A: Controladoria Geral do Municipal
Sra. Danielle de Souza Soares Prudente

Prezada Senhora,

Cumprimentando-a, cordialmente, em atenção ao referido processo administrativo de nº 10.423/2023, para justificar as seguintes considerações, às fls. 101 e 102:

Ressalva I

Ressaltamos que o imóvel atende à necessidade da *SECTUR*, estará, então, justificada a inexigibilidade de licitação, por inviabilidade de competição, na contratação direta, os requisitos previstos no Inciso V do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021:

- Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, **não haverá custos de adaptações do imóvel**, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
- Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.
- Anexamos, o Termo de Referência, e correção no Item 15 - Dotação Orçamentária, às fls. 115, 116, 117 e 118.

Ressalva II

Cópia da Certidão Negativa de Débitos de IPTU – Exercício 2024, a isenção anterior é de caráter definitivo, às fls. 60

Ressalva III

Objetivando comportar adequadamente o Estimativo Financeiro, referente a contratação de locação de imóvel, com dotação orçamentária do Exercício de 2024, conforme, às fls.106, 107, 108 e 109.



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

GOVERNO MUNICIPAL
São Pedro da Aldeia
QUALIDADE DE VIDA PARA TODOS

10423/2023

182

18

Ressalva IV

Desta feita, considerando a criação de fonte orçamentária e financeira dos recursos, necessários para a prestação da contratação e previsão de recursos orçamentários, já comprometido a pagar até o final do exercício, bem como ora contratada, às fls.119.

Informamos a dotação orçamentária e Fonte de Recursos:

- Ficha: 2640
- Fonte: 1500
- Elemento de Despesas: 3.3.90.36.14.00 – Locação de Imóveis
- Dotação Orçamentária: 04.695.001.2.511

Ressalva V

Indicação de Fiscal do Contrato para celebrar a contratação da locação do imóvel:

- Servidora: Maria Cristina da Silva
Matrícula: nº 37.981
CPF Nº: 754.622.577-91
E-mail: setcel@pmspa.rj.gov.br
- Servidora: Mariana Manhães Fireman de Souza
Matrícula: nº 42.183
CPF Nº: 168.553.347-76
E-mail: setcel@pmspa.rj.gov.br

Ressalva VI

Em tempo, encaminhamos a Declaração da Ordenadora de Despesas, e a confirmação da existência de viabilidade financeira para a locação ora encarecida, às fls. 120.

Ressalva VII

105. O Comitê Gestor, deliberou a viabilidade orçamentária e financeira, conforme, fls. 43 e

Atenciosamente,

Maria Cristina da Silva
Assessora Administrativa
Mat. 37951

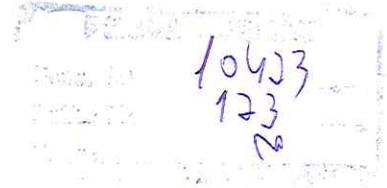


ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ALDEIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÕES, CONTRATOS E
CONVÊNIOS

SECRETARIA MUNICIPAL
São Pedro da Aldeia
QUALIDADE DE VIDA PARA TODOS

CONTRATO DE LOCAÇÃO

PROCESSO N° 10423/2023.
CONTRATO N° 24/2024



CONTRATO DE LOCAÇÃO, QUE ENTRE SI FAZEM O MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DA ALDEIA, NESTE ATO REPRESENTADO PELA SECRETÁRIA MUNICIPAL DE TURISMO, A SRª CLAUDIA TINOCO PEREIRA DA SILVA, PORTADORA DA CARTEIRA DE IDENTIDADE N° 06184444-5 DETRAN/RJ E CPF N° 830.080.637-72; ORA DENOMINADO LOCATÁRIO, E DE OUTRO LADO O SR. RUI PINHEIRO DOS SANTOS, PORTADORA DO RG N°: 80.595.314-8 INSCRITO NO CPF SOB N° 207.573.447-04, 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° 10423/2023, 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 Avenida São Pedro n° 147, Centro, São Pedro da Aldeia, CEP: 28.941.176, para fins de instalação da sede da Secretaria Municipal de Turismo e o Centro de Atendimento ao Turista.

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

ESTADO MUNICIPAL
São Pedro da Aldeia
QUALIDADE DE VIDA PARA TODOS

10423
124
M

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 Fornecer 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.

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;

3.1.4 Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;

α
Zu:



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

SECRETARIA MUNICIPAL
São Pedro da Aldeia
QUALIDADE DE VIDA PARA TODOS.

10423
125
M

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);

3.1.15 Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se existentes.

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;

Devi *ex*



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

SECRETARIA MUNICIPAL
São Pedro da Aldeia
QUALIDADE DE VIDA PARA TODOS

10413
102
M

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 nº08010025110469500115002511, programa 001, elemento de despesa 33903614, ficha 2640, da Secretaria Municipal de Turismo.

9. CLÁUSULA NONA – DA FISCALIZAÇÃO.

9.1 A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Secretaria Municipal de Turismo, 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.

Tur.



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

PREFEITURA MUNICIPAL
SÃO PEDRO DA ALDEIA
QUALIDADE DE VIDA PARA TODOS

10423
128
M

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;

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.

Res. *OK*



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

10423
129
M

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.

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.

Rev.



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

São Pedro da Aldeia
QUALIDADE DE VIDA PARA TODOS

130
423
M

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.

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.

[Handwritten signature]



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



10423
13/23
M

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.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



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

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

10423
 132
 ↑

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, 24 de junho de 2024.

Claudia Tinoco

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ALDEIA
 Secretária Municipal de Turismo
 A Sr.^a **Claudia Tinoco Pereira Da Silva**
 Locatário

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ALDEIA
 SECRETARIA DE TURISMO E EVENTOS
 Matr.: 41377

Rui Pinheiro Dos Santos

Rui Pinheiro Dos Santos
 Locador

TESTEMUNHAS:

Maria Cristina da Silva
 Ass. Municipal
 Matr.: 37981

87281

87281

Felipe Novaes dos S. Fonseca
 PMSPA
 Matrícula: 30328

10423
133
8

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL: RESIDENCIAL

END.: AV. SÃO PEDRO, Nº 147, CENTRO - SÃO PEDRO DA ALDEIA/RJ

APRESENTAÇÃO / OBJETIVO DO IMÓVEL

Visa o presente Laudo avaliar um imóvel para atender o requerido no Processo Administrativo nº 10423/2023, de competência da Secretaria de Turismo de São Pedro da Aldeia, que tem como Objeto a locação de um imóvel para a operação da nova sede da Secretaria de Turismo.

A Metodologia avaliará o imóvel nos parâmetros do mercado imobiliário, em conformidade com a NBR 14653:2019 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e suas atualizações, bem como em conformidade com o parecer contido no voto exarado no Processo TCE-RJ nº 228.119-2/18.

IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel possui área construída de 351,63 m². Foi apresentada documentação comprobatória da propriedade, pertencendo o imóvel ao Sr. Rui Pinheiro dos Santos.

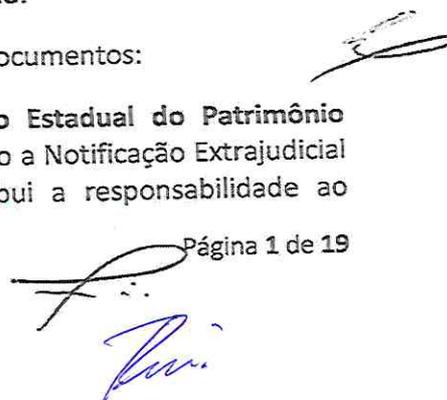
O Imóvel é objeto de Tombamento pelo INEPAC – Instituto Nacional do Patrimônio Cultural, por fazer parte do Sítio Histórico de São Pedro da Aldeia, objeto do Processo nº E-18/000.572/2006, publicado no Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro em 30/10/2006.

A descrição do imóvel é a seguinte: possui muro em todo o perímetro do terreno, acesso frontal por portão social e portão de garagem, área lateral descoberta, hall de entrada pela lateral direita, 3 (três) corredores internos de circulação, sala de visitas, sala de jantar, cozinha, copa, despensa, 2 (dois) banheiros, lavanderia e pátio interno descoberto.

O imóvel Objeto do Presente Laudo apresenta desgaste acentuado.

Para a elaboração deste Laudo, foram consultados os seguintes documentos:

1) Vistoria realizada em 06/06/2017 pelo INEPAC – Instituto Estadual do Patrimônio Cultural, adunada ao Processo Administrativo 10072/2017, bem como a Notificação Extrajudicial em face da Municipalidade e a devida fundamentação que atribui a responsabilidade ao



10423
134
m

proprietário do imóvel. Consta ainda no relatório de vistoria elaborado pelo Instituto o não cumprimento das diretrizes que norteiam a preservação de bens tombados e apontou os serviços de restauração a serem realizados, a saber: recuperação de telhado e madeiramento, recuperação de rufos e calhas, de forros, de alvenarias, de azulejaria, de pisos, de recalque das fundações, instalações elétricas, hidráulicas e de esgoto, escadaria e portais;

2) Vistoria realizada em 18/06/2021 pela **COMPDEC – Coordenadoria Municipal de Proteção e Defesa Civil de São Pedro da Aldeia**, conforme apresentado no **Relatório de Vistoria nº 062/2021**, apresenta que o imóvel está em condições de habitabilidade, inclusive atesta que **não há risco significativo estrutural** e está em conformidade com as normas de combate e prevenção a incêndios e possui o **Protocolo AVCB – Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros**. A vistoria da Coordenadoria apurou ainda que o imóvel **possui Alvará de Funcionamento, tendo no local, operação comercial**.

Foi requisitada, ainda, em 15/09/2023, **COMPDEC – Coordenadoria Municipal de Proteção e Defesa Civil de São Pedro da Aldeia**, através do **Memo nº 307/2023/SEMOD**, nova vistoria, com a finalidade de atualizar as informações acerca do imóvel a ser locado.

As características extrínsecas de localização permitem fácil acesso, inclusive por transporte público, ficando próximo da estrutura administrativa do Município. Possui via pavimentada, rede elétrica, de água e esgoto e iluminação pública.

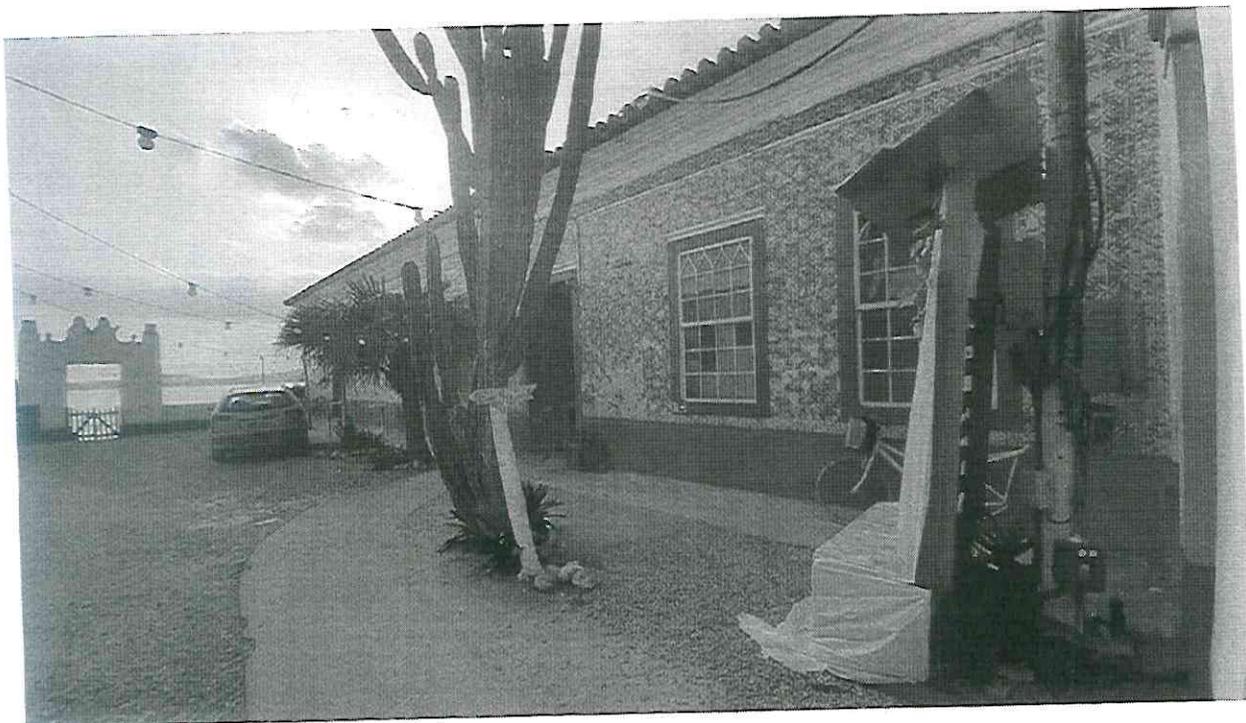
FOTOS DO IMÓVEL

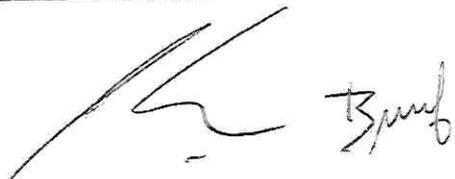


[assinatura]

[assinatura]

10423
135
7







Proc. nº: 10423/2023
Fls.: 09
Rubrica: *[Signature]*

10423
138
2



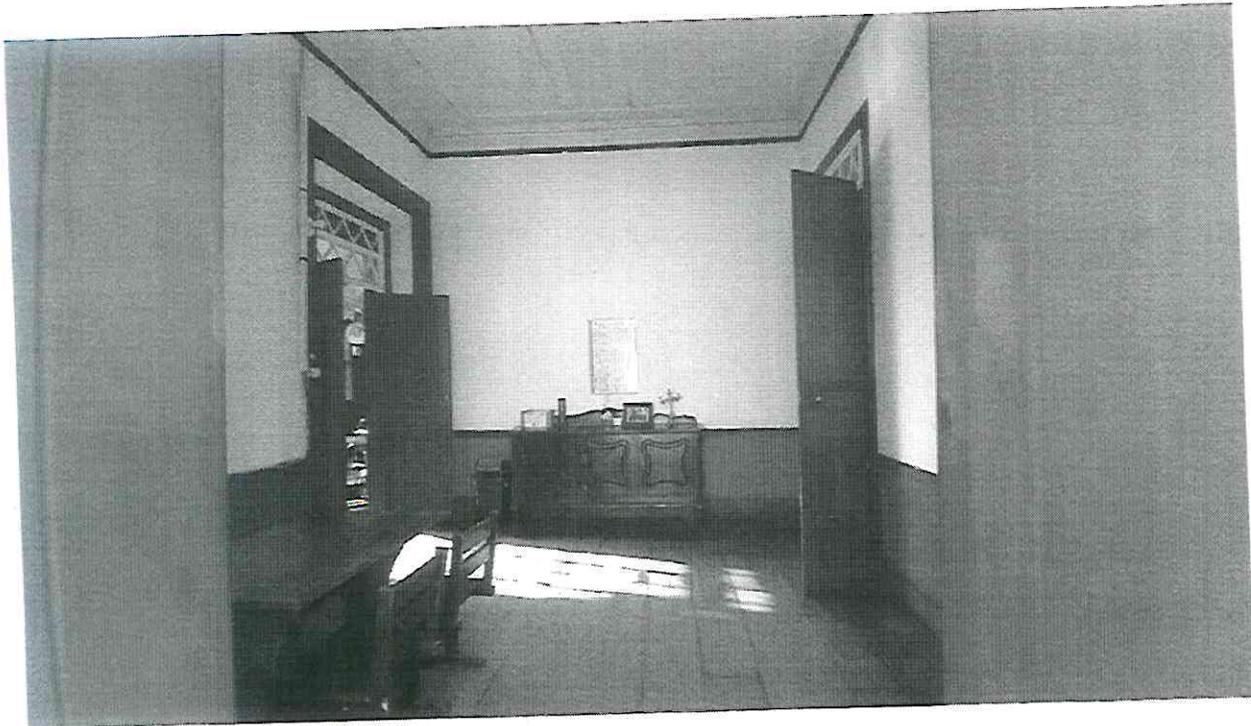
[Handwritten signatures]

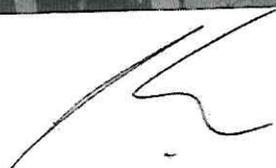
10423
137
N



[assinatura]

10423
130
↑

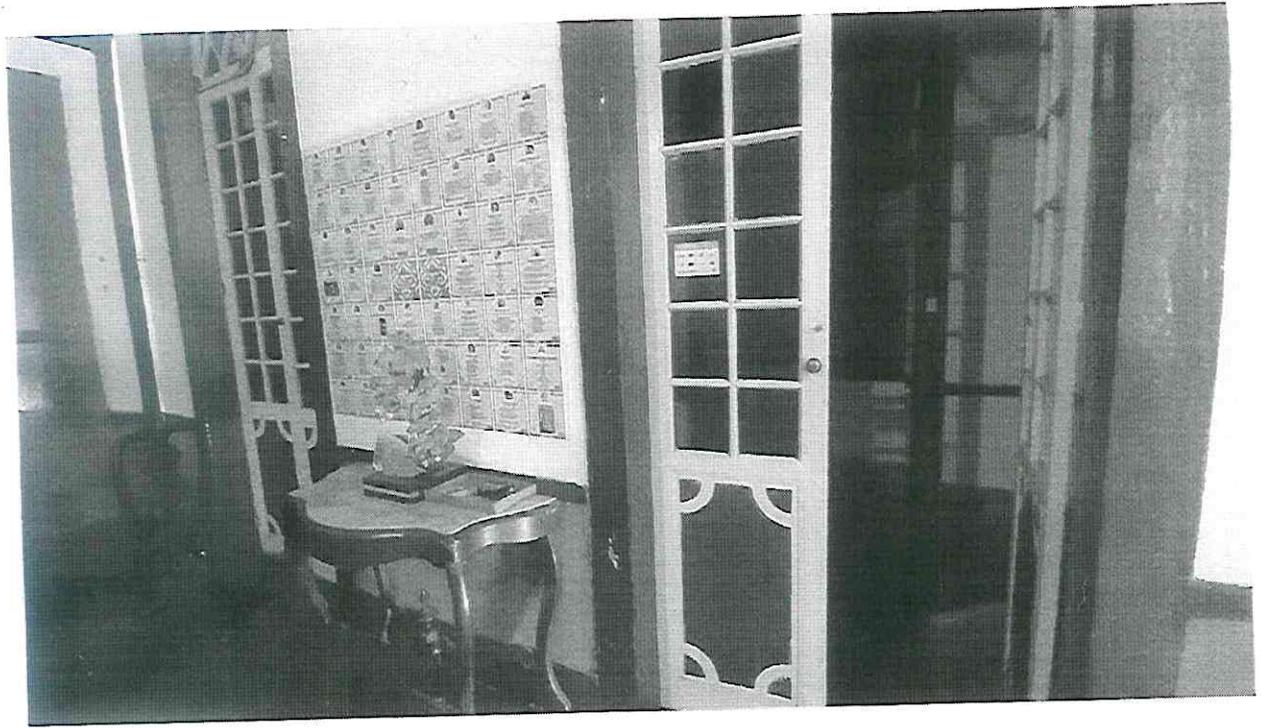


 *Bomb*

 *Puri*

Proc. nº: 10423/2023
Fls.: 42
Rubrica: *[Signature]*

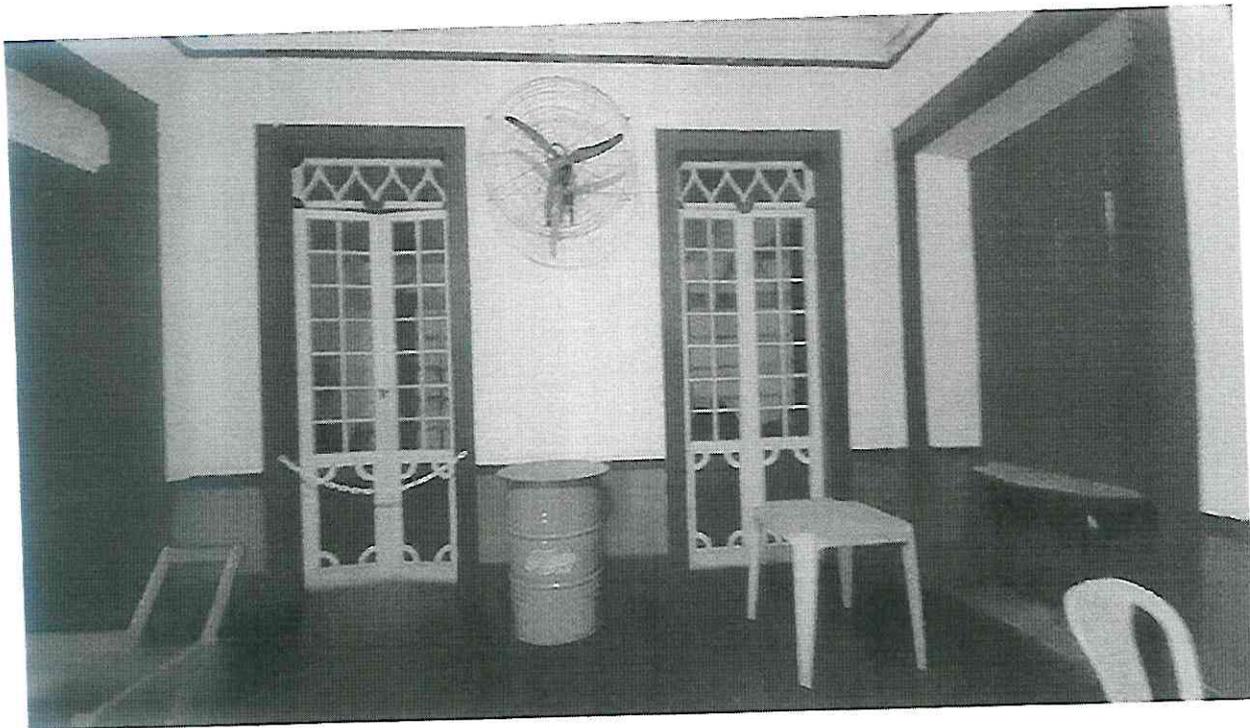
10423
139
[Handwritten marks]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

10423
140
22



[Handwritten Signature]

[Handwritten Signature]

Proc. nº: 10423/2023
Fls.: 14
Rubrica: *[Signature]*

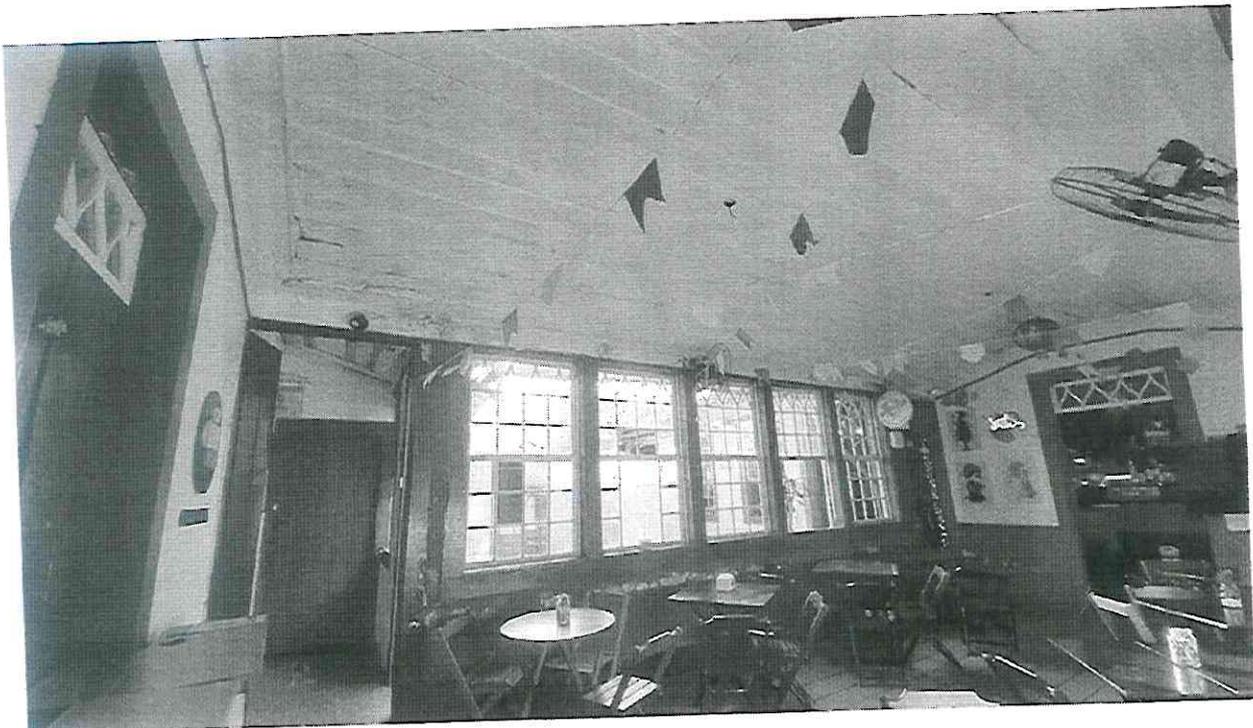
10423
14
M

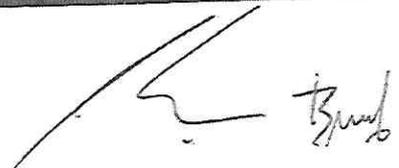


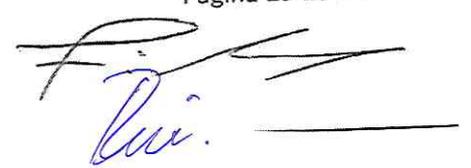
[Signature]

Página 9 de 19
[Signature]

10423
142
↪

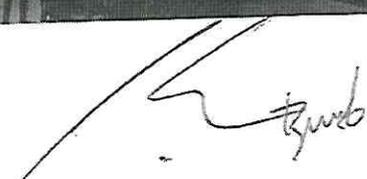


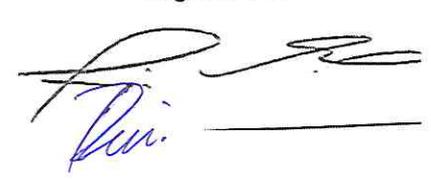




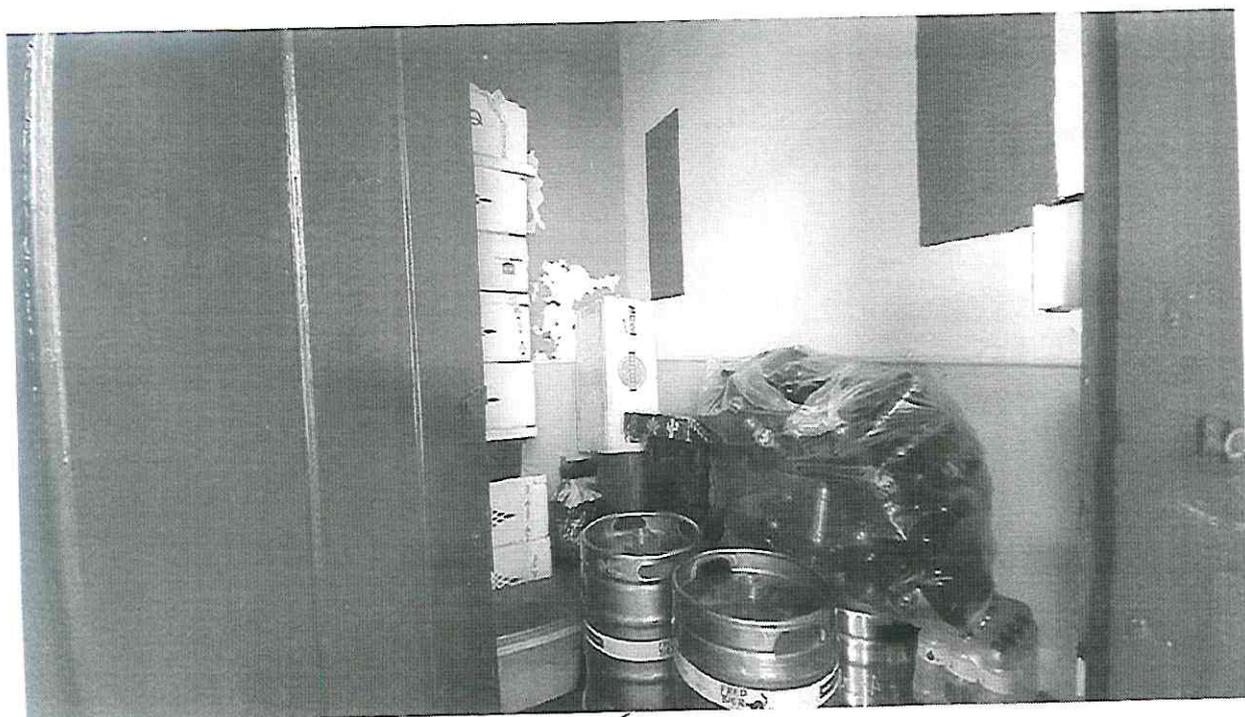
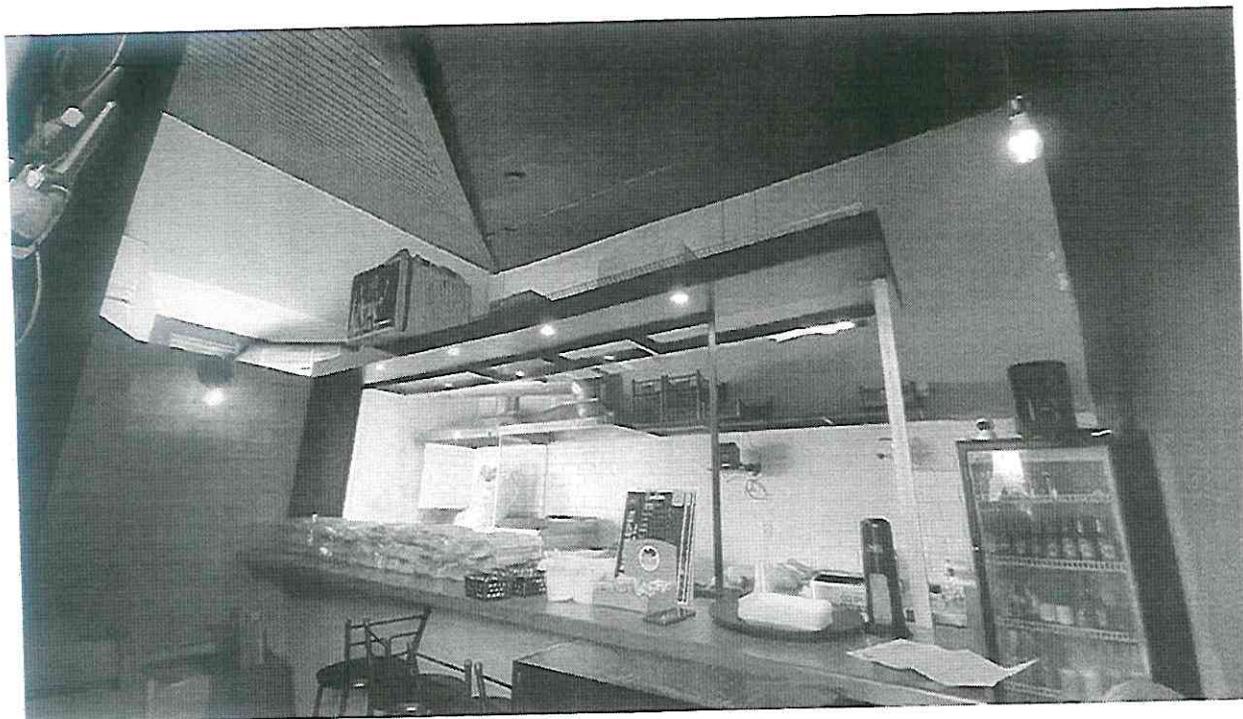
10423
143m







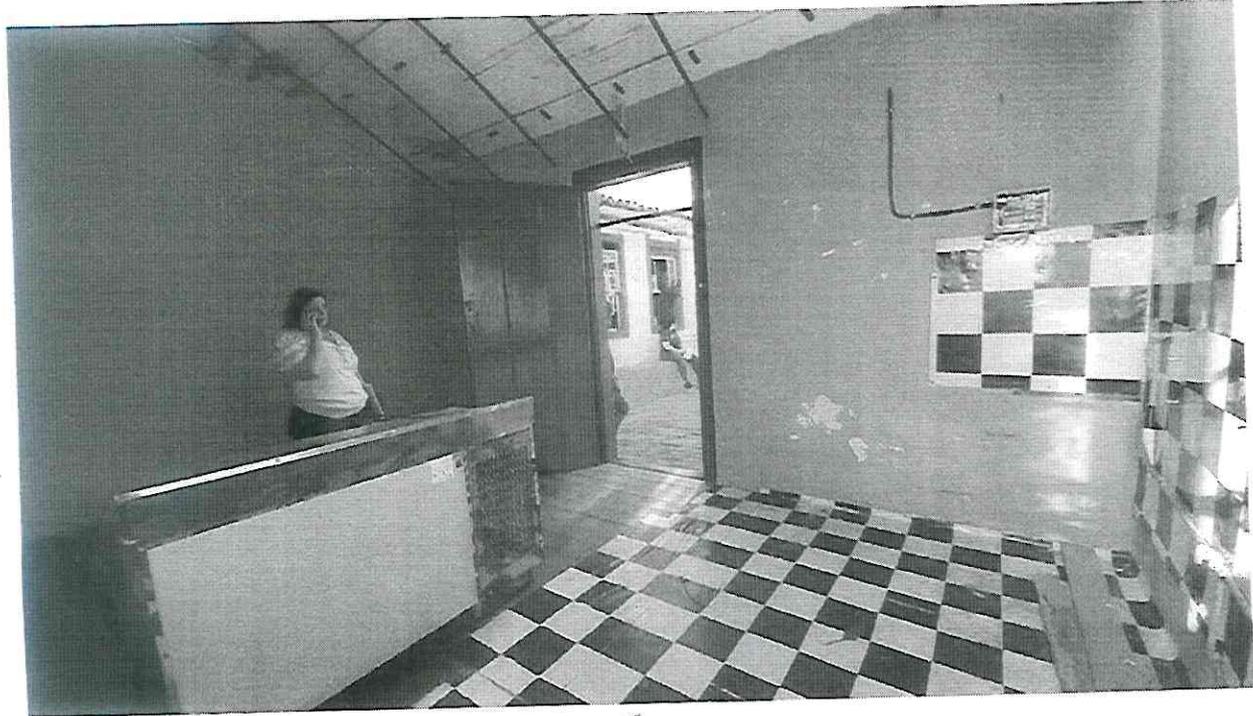
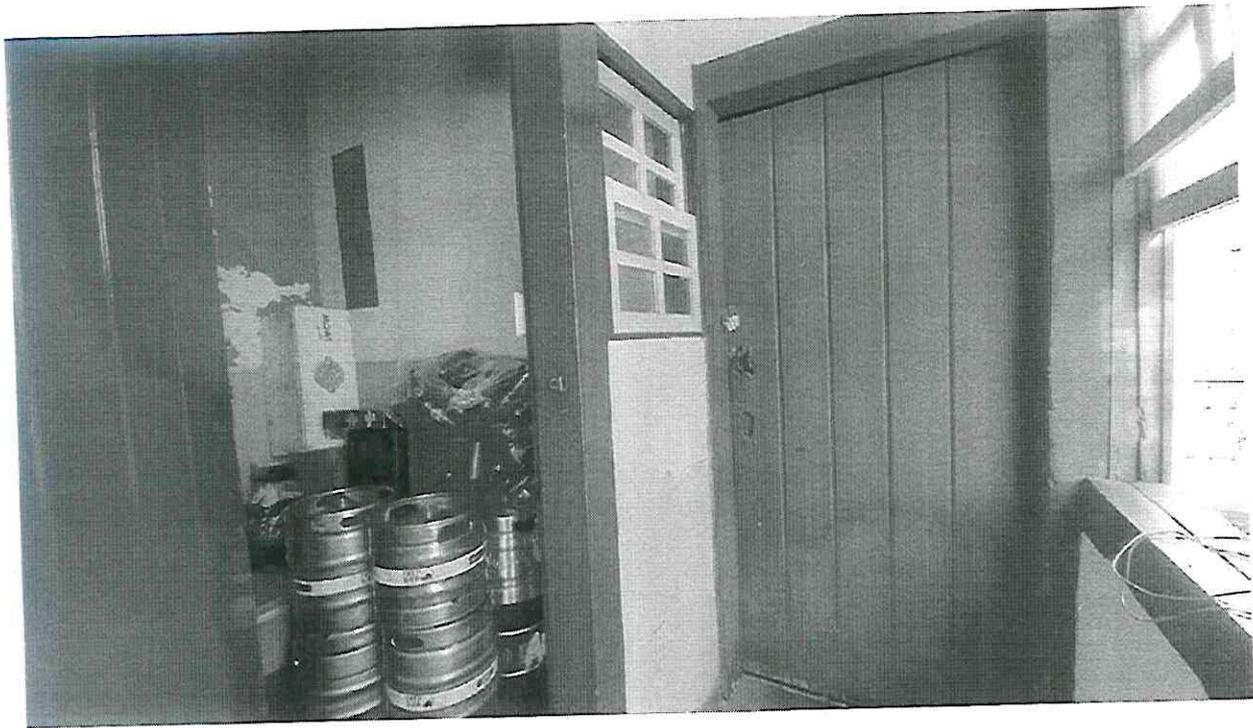
10423
144
n







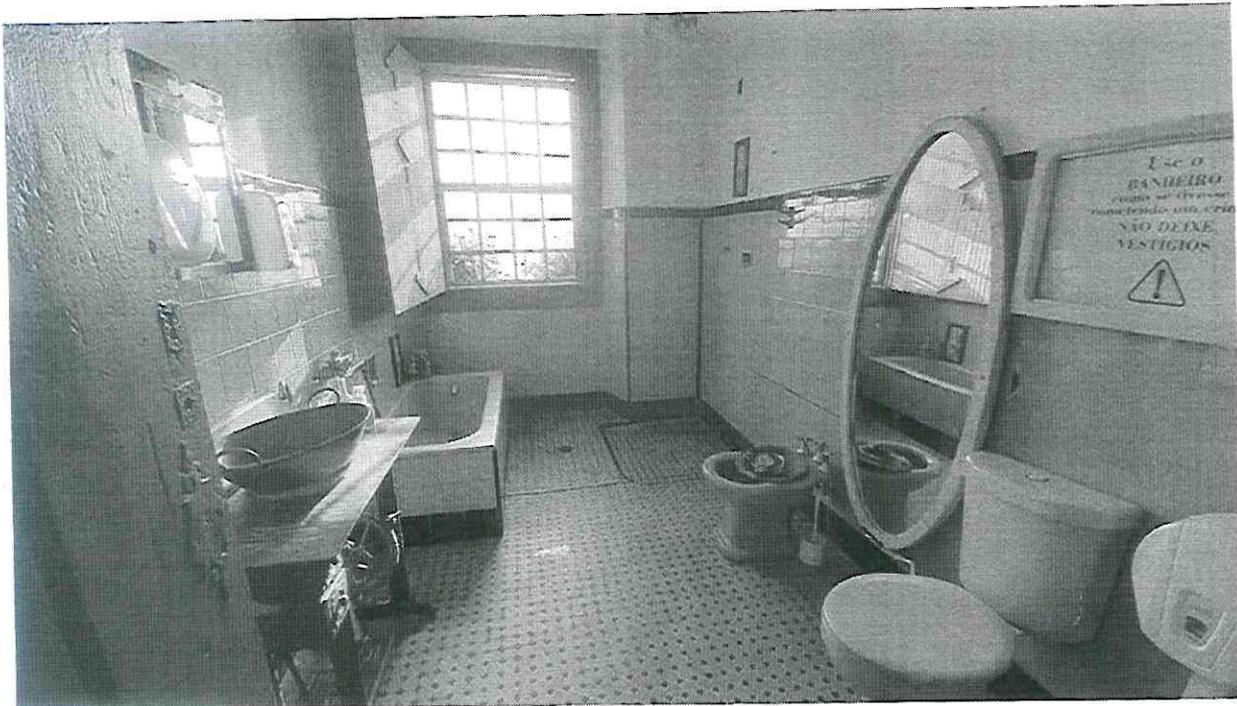
10423
145
M







10423
146



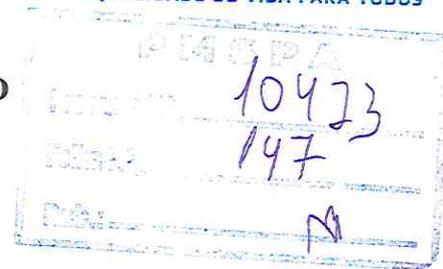
[Handwritten Signature]

[Handwritten Signature]



SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO

NOMEAÇÃO DE FISCAL Nº 002/2024



Venho por meio deste, designar os servidores Maria Cristina da Silva, inscrita no CPF sob o nº 754.622.577-91, matrícula 37.981, Chefe de Setor, Mariana Manhães Fireman de Souza, matrícula nº 42.183, Assessora IV CC/FG 09, inscrita no C.PF sob o nº 168.553.347-76, para exercerem a função de fiscal do contrato, do processo administrativo nº 10.423/2023, contrato nº 24/2024, no âmbito da Secretaria Municipal de Turismo.

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 estabelecidas nele;
- 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 à 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 de insumos, bens ou serviços, por parte da Administração, necessários ao desempenho de suas funções;
- g) A emissão de pronunciamento fundamentado para a sugestão de alterações e prorrogações contratuais;
- f) A pronta comunicação a autoridade superior, de qualquer irregularidade constatada na execução do instrumento contratual.

São Pedro da Aldeia, 24 de junho de 2024.

Claudia Tinoco
Claudia Tinoco
Secretária Municipal de Turismo
Mat.41.377
SECRETARIA DE TURISMO E EVENTOS
Matr.: 41377

Ciente,

Maria Cristina da Silva

Fiscal do Contrato
Mat. 37.981

Mariana Manhães Fireman de Souza

Fiscal do Contrato
Mat. 42.183

Mariana M.F. de Souza
Mariana M.F. de Souza
Assessor IV
Mat. 42.183

Contratos

Contrato nº 24/2024

Última atualização 25/06/2024

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:** 10423/2023 **Categoria do Processo:** Locação Imóveis

Data de divulgação no PNCP: 25/06/2024 **Data de assinatura:** 24/06/2024 **Vigência:** de 24/06/2024 a 23/06/2025

Id contrato PNCP: 28909604000174-2-000020/2024 **Fonte:** Compras.gov.br **Id contratação PNCP:** [28909604000174-1-000024/2024](#)

Objeto:

Locação do imóvel localizado na Avenida São Pedro nº 147, Centro, São Pedro da Aldeia, CEP: 28.941.176, para fins de instalação da sede da Secretaria Municipal de Turismo e o Centro de Atendimento ao Turista.

VALOR CONTRATADO

R\$ 60.000,00

ORNECEDOR:

Nome/Razão social: RUI PINHEIRO DOS SANTOS **CNPJ/CPF:** 207.573.447-04 **Tipo:** Pessoa física

Arquivos Histórico

Nome	Data	Tipo	Baixar
Contrato242024Processo1042323RUIPINHEIRO.pdf	25/06/2024	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 abrangidos 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 correção 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://portal.nacional.compras.gov.br>

0800 078 9901

AGRADECIMENTO AOS PARCEIROS





10423
M9
2

Inexigibilidade ?

Ato se encontra na situação de **Em Elaboração** desde **25/06/2024 10:12**. Para cumprimento da **Deliberação TCE/RJ n.º 281/17**, é necessário preencher todos os campos e enviar.

1 - Dados Básicos

Nº Inexigibilidade SIGFIS * ?

1333161

Processo * ?

10423/2023

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 ?

24/06/2024

Veículo de Comunicação ?

PNCP

Url da publicação ?

Ata-se de Credenciamento? * ?

Não

Hipótese do Credenciamento * ?

Selecione

Ordenador Responsável

CPF * ?

830.080.637-72

Nome * ?

Claudia Tinoco Pereira da Silva

Data do Ato * ?

24/06/2024

Responsável pela Ratificação

CPF ?



10423
150

Inexigibilidade ?

Ato se encontra na situação de **Em Elaboração** desde **25/06/2024 10:12**. Para cumprimento da Deliberação TCE/RJ n.º 281/17, é necessário preencher todos os campos e enviar.

☰ 2- Lote/Itens ▾

Ações	Número Item	Descrição	Quantidade	Unidade Med	Preço Unitário	Preço Total	Fonte de i
<input type="button" value="🔍"/>	1	Locação do imóvel localizado na Avenida São Pedro nº 147, Centro, São Pedro da Aldeia, CEP: 28.941.176, para fins de instalação da sede da Secretaria Municipal de Turismo e o Centro de Atendimento ao Turista.	12	mês	R\$ 5.000,00	R\$ 60.000,00	

Mostrando de 1 até 1 de 1 registros.

<< ≤ 1 ≥ >>

10423
151
R

Orgão: PREFEITURA SAO PEDRO DA ALDEIA

Ato Enviado desde 25/06/2024 10:14. A operação de inserção de dados do Ato Jurídico foi registrada sob o Protocolo n.º 470838-5/2024. Operação realizada pelo usuário: 108.370.337-48

Ato:	Inexigibilidade
Processo Administrativo:	10423/2023
Identificador:	1333161
Objeto:	Locação do imóvel localizado na Avenida São Pedro nº 147, Centro, São Pedro da Aldeia, CEP: 28.941.176, para fins de instalação da sede da Secretaria Municipal de Turismo e o Centro de Atendimento ao Turista.

Documentos contidos neste Envio

Nome	Tipo de Documento	Ato
Inexigibilidade processo 10423-23 - Locação de Imóvel Sec. Turismoassinado_25062024101256.pdf	Documento do Ato(PDF)	Principal

25/06/2024 10:13



10423
152
↘

Contrato

Ato se encontra na situação de **Em Elaboração** desde **25/06/2024 10:14**. Para cumprimento da Deliberação TCE/RJ n.º 281/17, é necessário preencher todos os campos e enviar.

1 - Dados Básicos

Nº Contrato SIGFIS *

422225

Nº Contrato (com ano) *

24/2024

Nº Processo Administrativo *

10423/2023

po 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 *

207.573.447-04

Nome / Razão Social *

RUI PINHEIRO DOS SANTOS

Objeto *

Locação do imóvel localizado na Avenida São Pedro nº 147, Centro, São Pedro da Aldeia, CEP: 28.941.176, para fins de instalação da sede da Secretaria Municipal de Turismo e o Centro de Atendimento ao Turista.

Tipo de Moeda

Real

Valor *

60.000,00

Data Assinatura *

24/06/2024

Exame Prévio Ass. Jurídica?

Sim



10423
153
2

Contrato ?

-
-
-
-
-
-

Ato se encontra na situação de **Em Elaboração** desde **25/06/2024 10:14**. Para cumprimento da Deliberação TCE/RJ n.º 281/17, é necessário preencher todos os campos e enviar.

2 - Responsáveis

Ações	Nome	Nº do CPF	Tipo de Responsável
<input type="button" value="🔍"/>	Claudia Tinoco Pereira da Silva	830.080.637-72	Representante da Administração Pública
<input type="button" value="🔍"/>	Claudia Tinoco Pereira da Silva	830.080.637-72	Ordenador de Despesas
<input type="button" value="🔍"/>	Rui Pinheiro dos Santos	207.573.447-04	Representante da Contratada

Mostrando de 1 até 3 de 3 registros.



10423
154
2

Contrato ?

Ato se encontra na situação de **Em Elaboração** desde **25/06/2024 10:14**. Para cumprimento da Deliberação TCE/RJ n.º 201/17, 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="🔍"/>	Maria Cristina da Silva	754.622.577-91	24/06/2024	
<input type="button" value="🔍"/>	Mariana Manhães Fireman	168.553.347-76	24/06/2024	

Mostrando de 1 até 2 de 2 registros. << ≤ 1 ≥ >>



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DA ALDEIA

Processo: 10423/2023

AV. MARQUES DA CRUZ, 61
CENTRO
São Pedro da Aldeia - RJ
C.N.P.J.: 28.909.604/0001-74

Data: ___/___/___

Folha: 156

Rubrica: [assinatura]

Nota de Empenho

Processo: 10423/2023 | Empenho: 1273 | Exerc.: 2024 | Ficha: 2640 | TIPO: Global | CRÉDITO: Orçamentário e Suplementar

CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Unidade: 080100 SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO
 Função: 04 ADMINISTRAÇÃO
 Sub-Função: 695 TURISMO
 Programa: 001 APOIO NA GESTÃO ADMINISTRATIVA
 Ação: 2511 Manutenção das Atividades Administrativas - SECTI
 Elemento: 3.3.90.36.14.00 LOCAÇÃO DE IMÓVEIS
 Fonte: 1500 RECURSOS ORDINÁRIOS - IMPOSTOS

DADOS COMPLEMENTARES

Modalidade: Inexigibilidade de Licitação
 Base Legal: Inexigível, Art. 74, Inciso V, Lei 14.133/21
 Contrato: 24/2024
 Convênio:
 Cat. de Despesa: 17 - LOCAÇÃO DE IMÓVEL
 Incorporação:
 Despesa de Pessoal:
 Categoria da Ordem
 Cronológica: 02 - LOCAÇÕES (LC)

Saldo Anterior Dotação 45.000,00	Valor do Empenho 31.166,67	Saldo Atual Dotação 13.833,33
--	--------------------------------------	---

CREADOR:
 R. Social/Nome: 1295 RUI PINHEIRO DOS SANTOS
 C.P.F.: 207.573.447-04 R.G.:
 I.M.: I.E.:
 Endereço: MARQUES DA CRUS
 Bairro: CENTRO
 Cidade/UF: São Pedro da Aldeia / RJ

TÓRICO / ESPECIFICAÇÃO DA DESPESA

referente Contrato de Locação nº 24/2024 - para fins de instalação da sede da Secretaria Municipal de Turismo. O prazo do presente contrato será de 12 (doze) meses, a partir de sua assinatura. Empenho para atender o período de 24/06/2024 a 31/12/2024, ficando o restante do contrato a ser empenhado no exercício seguinte.

Data do Empenho: 25/06/2024

Itens do Empenho:

Ítem	Código	Descrição	Unidade	Qtd	Valor Único	Valor Total
1	2198936	Locação do imóvel localizado na Avenida São Pedro nº 147, Centro, São Pedro da Aldeia, CEP: 28.941.176, para fins de instalação da sede da Secretaria Municipal de Turismo e o Centro de Atendimento ao Turista.	DIÁRIA	7,00	166,66700000	1.166,66900000
2	2198937	Locação do imóvel localizado na Avenida São Pedro nº 147, Centro, São Pedro da Aldeia, CEP: 28.941.176, para fins de instalação da sede da Secretaria Municipal de Turismo e o Centro de Atendimento ao Turista.	mês	6,00	5.000,00000000	30.000,00000000

Total: R\$31.166,67

VALOR: R\$31.166,67 **VALOR POR EXTENSO:** trinta e um mil, cento e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos

Tatiana Martins
Tatiana Martins
 Execução Orçamentária DECE
 Contadora Geral
 SESEFAZ Matr 38440

Kesiane Leite Rodrigues
Kesiane Leite Rodrigues
 Assessor I
 CRC RJ 132888/0-8
 Contadora Geral - SEFAZ 40830

Cláudia Tinoco
Cláudia Tinoco
 PREFEITURA DE SÃO PEDRO DA ALDEIA
 SECRETARIA DE TURISMO E EVENTOS
 Matr.: 41377

Secretaria Municipal de Turismo



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 TURISMO

NOMEAÇÃO DE FISCAL Nº 002/2024

Venho por meio deste, designar os servidores Maria Cristina da Silva, inscrita no CPF sob o nº 754.622.577-91, matrícula 37.981, Chefe de Setor, Mariana Manhanhães Fireman de Souza, matrícula nº 42.183, Assessora IV CC/FG 09, inscrita no C.PF sob o nº 168.553.347-76, para exercerem a função de fiscal do contrato, do processo administrativo nº 10.423/2023, contrato nº 24/2024, no âmbito da Secretaria Municipal de Turismo.

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 estabelecidas nele;

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 à 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 de insumos, bens ou serviços, por parte da Administração, necessários ao desempenho de suas funções;

g) A emissão de pronunciamento fundamentado para a sugestão de alterações e prorrogações contratuais;

f) A pronta comunicação a autoridade superior, de qualquer irregularidade constatada na execução do instrumento contratual.

São Pedro da Aldeia, 24 de junho de 2024.

Claudia Tinoco

Secretária Municipal de Turismo
Mat.41.377

Ciente,

Maria Cristina da Silva

Fiscal do Contrato
Mat. 37.981

Mariana Manhanhães Fireman de Souza

Fiscal do Contrato
Mat. 42.183

10423
151
2

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

10423
158
n

EXTRATO DE CONTRATO

INSTRUMENTO: Contrato nº 24/2024 **PARTES:** Município de São Pedro da Aldeia e RUI PINHEIRO DOS SANTOS. **OBJETO:** Locação do imóvel localizado na Avenida São Pedro nº 147, Centro, São Pedro da Aldeia, CEP: 28.941.176, para fins de instalação da sede da Secretaria Municipal de Turismo e o Centro de Atendimento ao Turista. **VALOR:** R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais). **PRAZO:** O prazo será de 12 (doze) meses **FUNDAMENTAÇÃO DO ATO:** Consoante a Lei nº 8.245/1991 c/c Lei 14.133/21. **PROCESSO Nº:** 10423/2023. **FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:** Artigo 89 §1º da Lei nº 14.133/21. **DATA:** 24/06/2024

EXTRATO DE TERMO ADITIVO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

INSTRUMENTO: Segundo Aditivo ao Contrato de Participação nº 40/2021. **PARTES:** PMSPA e EXPRESSO FIEL TRANSPORTES DE MACAE EIRELI. **OBJETO:** aditam a locação de 01 (um) veículo tipo Passeio 07 (sete) lugares, para atender às necessidades dos órgãos da Administração Direta do Município de São Pedro da Aldeia da Secretaria Municipal Adjunta de Cultura, através do Sistema de Registro de Preços, de acordo com as condições e demais especificações contidas no Edital e seus Anexos e tabela em anexo. **VALOR:** R\$ 38.400,00 (trinta e oito mil e quatrocentos reais). **FUNDAMENTAÇÃO DO ATO:** Artigo. 57, inciso II da Lei Federal 8.666/93. **Processo nº.** 10242/2022 e 3267/2021 e 10099/2021. **FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:** Artigo 61, parágrafo único da Lei nº 8.666/93. **Data:** 20/05/2024.

INSTRUMENTO: Primeiro Aditivo ao Contrato nº 62/2023. **PARTES:** PMSPA e GLOBALMOB SOLUÇÕES PARA MOBILIDADE SA. **OBJETO:** aditam prestação de serviços destinados às atividades que envolvem a comercialização de bilhetes de passagem, cartões, créditos eletrônicos e outras opções para pagamento de tarifas, bem como a atividade de arrecadação, para os 13 (treze) ônibus que compõem o serviço de transporte coletivo público de passageiros, de acordo com as condições e demais especificações contidas no Edital e seus Anexos. **VALOR:** R\$ 611.599,92 (seiscentos e onze mil, quinhentos e noventa e nove reais e noventa e dois centavos). **FUNDAMENTAÇÃO DO ATO:** Artigo. 57, inciso II da Lei Federal 8.666/93. **Processo nº.** 3317/2023. **FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:** Artigo 61, parágrafo único da Lei nº 8.666/93. **Data:** 29/05/2024.

INSTRUMENTO: Quarto Termo Aditivo ao Contrato de Credenciamento nº 03/2020. **PARTES:** PMSPA e CREDPAY SOLUÇÕES EM PAGAMENTOS LTDA. **OBJETO:** aditam o credenciamento de empresas titulares de solução de meios de pagamentos por cartão de crédito e débito, para parcelamento e pagamentos eletrônicos dos tributos municipais, para suprir as necessidades da Secretaria Municipal de Fazenda. **PRAZO:** O prazo será de 12 (doze) meses. **VALOR:** A prestação de serviços terá custo zero ao município, sendo o repasse dos valores na modalidade dos convênios existentes e praticados no mercado de acordo com o pactuado por cada contribuinte juntamente com administradora de seu cartão de débito ou crédito, tendo em vista que para a empresa, a vantagem será a fidelização do cliente, sendo o pagamento dos valores referentes ao custo da prestação dos serviços por conta do contribuinte que optar por esta forma de pagamento. **FUNDAMENTAÇÃO DO ATO:** Artigo 57, inciso II da Lei Federal 8.666/93. - **Processo nº.** 7072/2020. **FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:** Artigo 61, parágrafo único da Lei nº 8.666/93. **Data:** 28/06/2024.

EXTRATO DA ATA DE REGISTRO DE PREÇOS Nº 49/2024

Ata de Registro de Preços, decorrente do pregão eletrônico nº 90013/2024, da Prefeitura Municipal de São Pedro da Aldeia, Processo nº 2779/2024, homologado pela Secretária Municipal de Licitações, Contratos e Convênios, em 29/05/2024.

OBJETO: Registro de preços para a seleção da proposta mais vantajosa visando ao futuro e eventual fornecimento de caixa contendo 10 resmas de folha A4, para atender às demandas das secretarias participantes, de acordo com as condições e demais especificações descritas no Anexo I, os quais são partes integrantes do edital.

VIGÊNCIA: 28/06/2024 a 27/06/2025