



MUNICÍPIO DE PANCAS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Avenida 13 de Maio, nº 476 – Centro – Pancas – ES
Telefone: (27) 3726-1543
www.pancas.es.gov.br



TERMO DE AUTUAÇÃO
PROTOCOLO DO PROCESSO
000207/2025

Este processo pode ser consultado por meio digital através da URL:

<https://gpi01.cloud.el.com.br/ServerExec/acessoBase/?idPortal=479FD7C92756B652D3A061F3A370CC36>

Chave de acesso: [752de9ef-6995-4f91-9f2b-bd07ddad200b](#)

AUTUADO EM	Quinta-feira, 23 de Janeiro de 2025
LOCAL DA AUTUAÇÃO	PROTOCOLO
AUTUADO POR	ALEXANDRA DE LOURDES DA SILVA
	INTERESSADO (S)
	SECRETARIA MUN. DE ADMINISTRACAO E OUTRAS.
	SECRETARIA MUN. DE ADMINISTRACAO E OUTRAS.

RESUMO

*LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DE DEPENDÊNCIAS
DA PREFEITURA MUNICIPAL DE PANCAS.*

DATA: 23/01/2025





DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA
(D F D)

Processo Administrativo: 207/2025

Setor Requisitante (Secretaria/Setor/Depto.): Secretaria Municipal De Administração Secretaria Municipal De Saúde	
Responsável pela Demanda: Alexandra De L. Da Silva Vinicius De Moura Stange	Matrícula: 017655-01
E-mail: administracao@pancas.es.gov.br	Telefone: (27) 3726-1543
Objeto da futura contratação: Locação de imóvel localizado a Rua José Milton Breda, lote 37 e 49, Quadra 058, Centro na sede do Município de Pancas, de propriedade da empresa A.A.L.T. EMPREENDIMENTOS, inscrita no CNPJ sob nº 59.296.584/0001-37, com sede a Avenida José Nunes de Miranda, 411, Centro - Pancas - ES, por seu representante legal o Sr. Tiago Teixeira da Silva, CPF nº 085.566.587-04, para alocação da Secretaria Municipal de Saúde, Secretaria Municipal de Transporte, Secretaria Municipal de Finanças, Contabilidade, Engenharia, Almoxarifado da Saúde, Fisioterapia, Farmácia Básica, Agendamento e Nossos Crédito, com vigência de 16/02/2025 a 16/02/2026 .	
Objeto trata-se de: <input type="checkbox"/> Serviço não continuado <input checked="" type="checkbox"/> Serviço continuado SEM dedicação exclusiva de mão de obra <input type="checkbox"/> Serviço continuado COM dedicação exclusiva de mão de obra <input type="checkbox"/> Material de consumo <input type="checkbox"/> Material permanente / equipamento	
Forma de Contratação sugerida: <input type="checkbox"/> Modalidades da Lei n.º 8.666/93: (especificar a modalidade) <input type="checkbox"/> Modalidades da Lei n.º 14.133/21: Pregão Eletrônico por Registro de Preços <input type="checkbox"/> Pregão (especificar se Pregão próprio ou como participante em Pregão de outro Órgão, com o uso do SRP) <input type="checkbox"/> Dispensa de Licitação – Lei n.º 8.666/1993 <input type="checkbox"/> Dispensa de Licitação – Lei n.º 14.133/2021 <input type="checkbox"/> Inexigibilidade – Lei n.º 8.666/1993 <input checked="" type="checkbox"/> Inexigibilidade – Lei n.º 14.133/2021 <input type="checkbox"/> Adesão à ARP de outro Órgão	

1. Justificativa da necessidade da contratação da solução, considerando o Planejamento Estratégico, se for o caso
A contratação para a locação de um imóvel que abrange a totalidade de um prédio destinado



à alocação de algumas secretarias e setores da Prefeitura Municipal, sem a realização de licitação, está amparada pela inexigibilidade de licitação prevista no artigo 74, inciso II, da Lei nº 14.133/2021. O imóvel em questão, que já está em pleno funcionamento e adequadamente equipado, dispensa a necessidade de novos investimentos em obras de adaptação ou compra de novos equipamentos, permitindo a continuidade das atividades da administração pública com maior eficiência e economia de recursos.

Além disso, não existem imóveis disponíveis na sede do município que possuam as mesmas características técnicas e operacionais, como infraestrutura adequada e distribuição de espaços necessários para abrigar as secretarias municipais de forma funcional e integrada. A ausência de alternativas que atendam a essas exigências específicas inviabiliza a realização de um processo licitatório, tornando a locação do imóvel atual a única opção viável.

A proximidade do imóvel com a sede da Prefeitura também oferece benefícios logísticos consideráveis, pois facilita a comunicação, a coordenação e a integração das diversas secretarias com a administração central. Esse fator torna a gestão mais ágil e otimiza o funcionamento dos serviços públicos, garantindo a eficiência da administração pública municipal.

Portanto, a locação do imóvel, que abrange a totalidade de um prédio destinado ao atendimento de parte de Secretarias e Setores, é plenamente justificada pela inexigibilidade de licitação prevista na Lei nº 14.133/2021, sendo a solução mais adequada para garantir a continuidade dos serviços públicos com eficiência, economicidade e sem a necessidade de novos investimentos em infraestrutura.

2. Quantidade e Valor da Contratação

Item	Pavimento	Descrição	Valor Total Avaliação
1	Térreo	Ponto Comercial com área de 529,80 m ²	R\$ 10.650,00
2	1º Pavimento	Apartamentos com área de 530,66 m ²	R\$ 6.350,00
TOTAL			R\$ 17.000,00

3. Previsão de prazo de execução

- a) O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, a partir data de 16/02/2025, que poderá ter sua vigência prorrogada por iguais e sucessivos períodos com vistas a obtenção de preços e condições mais vantajosas para a Administração, conforme expresso no art. 106 da Lei Federal nº 14.133/2021.
- b) A contratação poderá ser prorrogada, mediante termo aditivo, caso sejam preenchidos os requisitos expressos nos incisos de I a III do art. 106 da Lei Federal nº 14.133/2021 abaixo enumerados de forma simultânea, e autorizado formalmente pela Secretaria Municipal de Administração e Planejamento:
 - A autoridade competente do órgão ou entidade contratante deverá atestar a maior vantagem econômica vislumbrada em razão da contratação plurianual;



- A Administração deverá atestar, a existência de créditos orçamentários vinculados à contratação e a vantagem em sua manutenção;
- A Administração terá a opção de extinguir o contrato, sem ônus, quando não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem;
- A Contratada deverá manifestar-se expressamente interesse na prorrogação do referido contrato.

4. Grau de Prioridade da Contratação

Alto, com base nos argumentos aduzidos na justificativa.

5. Créditos Orçamentários

ADMINISTRAÇÃO	33903900000 - Outros Serviços Terceiros Pessoa Jurídica - 262
SAÚDE	33903900000 - Outros Serviços Terceiros Pessoa Jurídica - 33

6. Fiscal Contrato

- **Secretaria Municipal de Administração**
Cíntia Onofre Scardini

6. Gestor

Alexandra de Lourdes da Silva
Secretaria Municipal de Administração
Decreto nº 8.064/2023

Vinicius de Moura Stange
Secretário Municipal de Saúde
Decreto nº 8.079/2023

Submeto o presente Documento de Formalização da Demanda para avaliação.



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. Informações Básicas

Número do processo: 207/2025.

2. Descrição da necessidade

A contratação para a locação do imóvel, que abrange a totalidade de um prédio destinado ao abrigamento de várias secretarias e setores da Prefeitura, sem a realização de licitação, encontra respaldo na inexigibilidade prevista no artigo 74, inciso II, da Lei nº 14.133/2021.

O imóvel em questão encontra-se em pleno funcionamento e já está adequadamente equipado, o que dispensa a necessidade de novos investimentos em obras de adaptação ou aquisição de novos equipamentos. Isso assegura a continuidade das atividades da administração pública com maior eficiência, além de gerar economia de recursos públicos.

Para viabilizar a oferta destes serviços no município, é imprescindível contar com um imóvel adequado para a instalação dos Pontos de Atendimento aos municíipes e de Unidades Administrativas da Prefeitura. **Atualmente, o município não dispõe de um espaço próprio que atenda às especificidades e localização estratégica necessárias para o cumprimento das funções essenciais à gestão municipal.**

Ademais, não existem imóveis disponíveis na sede do município que possuam as mesmas características técnicas e operacionais exigidas para o funcionamento das secretarias e unidades municipais. A infraestrutura adequada e a distribuição de espaços requeridas para o atendimento funcional e integrado das diversas áreas da Prefeitura não são encontradas em outros imóveis, tornando inviável a realização de processo licitatório. **Assim, a locação do imóvel atual se configura como a única alternativa viável.**

A proximidade do imóvel em questão com a sede da Prefeitura também traz benefícios logísticos significativos, facilitando a comunicação, a coordenação e a integração das diversas secretarias com a administração central. Esse fator contribui para uma gestão mais ágil e otimiza o funcionamento dos serviços públicos, garantindo maior eficiência na administração municipal.

Em anexo segue o **laudo técnico de avaliação elaborado pela Engenharia Municipal, o qual atesta a adequação do imóvel às necessidades do Município**. O laudo confirma que o imóvel atende aos requisitos necessários para a alocação das secretarias e unidades, reforçando a viabilidade técnica e econômica da locação e a ausência de alternativas que possibilitem a substituição do imóvel.

Desta forma torna-se necessário a **locação de imóvel que reúna as características e localização adequadas para a instalação da Secretaria Municipal de Saúde, Secretaria Municipal de Transporte, Secretaria Municipal de Finanças, Contabilidade, Engenharia, Almoxarifado da Saúde, Fisioterapia, Farmácia Básica, Agendamento e Nossos Créditos**, com a ressalva de que a finalidade precípua da Administração é o atendimento a necessidade da população.



A locação do imóvel será realizada de forma continuada com contratação realizada por **inexigibilidade de licitação**, haja vista, serem as características da instalação e sua localização essencial ao desenvolvimento das atividades finalísticas. Tal premissa tem como base o Art. 74, V, da Lei nº 14.133/21: “*aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha*”.

A contratação por inexigibilidade de locação de imóveis é uma medida necessária em determinadas situações em que as características das instalações do imóvel tornam sua escolha indispensável para a resolução de um problema específico. Esse tipo de contratação é justificado quando não há concorrência possível entre diferentes imóveis, uma vez que o imóvel em questão atende de forma única e exclusiva às necessidades da administração pública.

É importante ressaltar que a contratação por inexigibilidade de locação de imóveis não significa falta de transparência ou favorecimento, mas sim uma medida técnica e legalmente prevista para situações excepcionais. A escolha do imóvel deve ser pautada no interesse público e na melhor solução para o problema em questão.

O imóvel a ser locado está localizado na Rua José Milton Breda, lote 37 e 49, Quadra 058, Centro na sede do Município de Pancas, de propriedade da empresa A.A.L.T. EMPREENDIMENTOS, inscrita no CNPJ sob nº 59.296.584/0001-37, com sede a Avenida José Nunes de Miranda, 411, Centro - Pancas - ES, por seu representante legal o Sr. Tiago Teixeira da Silva, CPF nº 085.566.587-04, em perfeito estado de conservação, atendendo as características requisitadas, como localização, estado de conservação e segurança, conforme detalhado no laudo de avaliação locatícia anexo.

3. Área requisitante

Secretaria Municipal de Administração e Secretaria Municipal de Saúde

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

O Termo de Referência elaborado a partir das recomendações deste Estudo Técnico Preliminar deverá prever a INEXIBILIDADE de licitação para locação de imóvel para instalação da Secretaria Municipal de Saúde, Secretaria Municipal de Transporte, Secretaria Municipal de Finanças, Contabilidade, Engenharia, Almoxarifado da Saúde, Fisioterapia, Farmácia Básica, Agendamento e Nossa Crédito, localizado na Rua José Milton Breda, lote 37 e 49, Quadra 058, Centro na sede do Município de Pancas.

Justificada a inexigibilidade de licitação, por inviabilidade de competição, devendo ser observados, na contratação direta, os seguintes requisitos previstos no parágrafo 5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021:

- 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 atendam ao objeto;
- c) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciam vantagem para ela.

Nos valores propostos estarão inclusos todos os custos operacionais, encargos previdenciários, trabalhistas, tributários, comerciais e quaisquer outros que incidam direta ou indiretamente na



prestação do serviço.

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

A referida contratação terá vigência de 12 (doze) meses a contar de 16/02/2025, tendo caracterizado a sua necessidade habitual e contínua, podendo ser prorrogado por igual período, em períodos sucessivos conforme o Art. 105 da Lei 14.133/21.

A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei no 14.133/2021, art. 117, caput).

5. Levantamento de Mercado

O valor de locação do imóvel, fixado em R\$ 17.000,00 (dezessete mil reais), foi determinado com base no Laudo de Avaliação Locatícia (em anexo), que realizou uma análise criteriosa levando em consideração diversos fatores relevantes, como: Análise Comparativa de Mercado, Condições do Imóvel, Potencial de Uso, entre outros.

Dessa forma, o valor estipulado reflete tanto as condições do mercado quanto o compromisso da administração pública com a qualidade e a viabilidade das atividades essenciais.

Com base nas informações apresentadas, a Administração conclui que o imóvel atende de maneira adequada às necessidades da população, proporcionando uma solução eficaz para as demandas do município.

6. Descrição da solução como um todo

Para a instalação das Secretarias e unidades administrativas mencionadas, é necessária a locação de um imóvel que atenda às especificações técnicas e estratégicas essenciais para o adequado funcionamento dos serviços. Considerando o porte do município, o perfil de sua população, as condições do mercado local, a falta de empresas imobiliárias na região e a disponibilidade limitada de imóveis que atendam a essas necessidades, a administração municipal opta pela locação por **inexigibilidade de licitação**.

A contratação direta por inexigibilidade é fundamentada no Art. 74, V, da Lei nº 14.133/21, que prevê a "*aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha*". A ausência de alternativas comparáveis no mercado justifica essa modalidade de contratação. A inexigibilidade é, portanto, uma medida técnica e legalmente adequada para garantir a instalação e operação eficiente do Ponto de Atendimento.

O imóvel escolhido para locação foi criteriosamente avaliado com base nos seguintes critérios:

- **Localização Estratégica:** A proximidade com o prédio da Prefeitura Municipal e acessibilidade são essenciais para maximizar o alcance e a eficácia dos serviços prestados.
- **Condições Físicas:** O imóvel além de está em bom estado de conservação, com estrutura adequada para acomodar as atividades, encontra-se adequadamente equipado,



o que dispensa a necessidade de novos investimentos em obras de adaptação ou aquisição de novos equipamentos.

- **Espaço e Layout:** A disposição interna do imóvel permite a configuração necessária para o desenvolvimento das atividades e atendimento aos cidadãos, garantindo um ambiente funcional e eficiente.

A locação será formalizada por contrato direto com o proprietário, respeitando as normas legais e procedimentos administrativos. A escolha do imóvel e a sua contratação visam garantir que os setores funcionem com a máxima eficiência e efetividade, atendendo às necessidades da população e contribuindo para o desenvolvimento do município.

Não se vislumbra qualquer necessidade de adequação do objeto, visto que, conforme Laudo de Avaliação Locatícia, o estado de conservação do bem se encontra como exigido pela administração, não sendo necessárias adaptações.

7. Estimativa do Valor da Contratação

O valor estimado da contratação foi determinado com base no Laudo de Avaliação Locatícia e totaliza no período de 12 meses o montante de R\$ 76.344,00 (setenta e seis mil, trezentos e quarenta e quatro reais) de responsabilidade da Secretaria Municipal de Administração e R\$ 127.656,00 (cento e vinte e sete mil, seiscentos e cinquenta e seis reais) de responsabilidade da Secretaria Municipal de Saúde.

8. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Considerando as características dos serviços a serem contratados não haverá parcelamento ou individualização da solução.

9. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento e benefícios a serem alcançados com a contratação

A demanda de natureza Outros Serviços Terceiros Pessoa Jurídica dentro do Projeto/Atividade Manutenção das Atividades da Secretaria de Administração e Manutenção das Atividades da Secretaria de Saúde, está prevista nos instrumentos de planejamento do município.

10. Resultados Pretendidos

• Implantação Eficaz das Secretarias e Unidades Administrativas

Resultado: Estabelecimento bem-sucedido dos setores no imóvel locado, proporcionando um ambiente funcional e adequado para o atendimento aos cidadãos, servidores e fornecedores.

• Melhoria no Atendimento ao Público

Resultado: Aumento na qualidade e eficiência dos serviços prestados, impactando positivamente na satisfação dos usuários.

• Integração e Acessibilidade

Resultado: Melhoria na integração entre as secretarias e com os cidadãos, além da melhor interação entre as secretarias meio e fim localizadas no prédio da Prefeitura.



• Eficiência Operacional

Resultado: Funcionamento contínuo e eficiente das secretarias e unidades administrativas, com o imóvel atendendo plenamente às necessidades operacionais e estruturais para garantir a continuidade das atividades sem interrupções.

• Redução de Custos e Otimização de Recursos

Resultado: Maximização dos recursos alocados para a locação e operação do imóvel, assegurando que o custo-benefício da locação seja favorável em relação ao suporte prestado pelas secretarias e unidades administrativas.

O sucesso dos resultados contribuirá para que a administração pública ofereça serviços de melhor qualidade, com maior eficiência e eficácia no atendimento à população. Além disso, facilitará a integração entre as diversas secretarias e unidades, garantindo uma gestão mais ágil e otimizada.

11. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não se faz necessária a realização de contratações correlatas e/ou interdependentes, para que o objetivo desta contratação seja atingido.

12. Providências a serem Adotadas

Não identificadas providência prévias à contratação.

13. Possíveis Impactos Ambientais

Ao considerar a locação de um imóvel, é essencial avaliar os possíveis impactos ambientais associados ao uso e à operação do espaço. Aqui estão alguns dos impactos potenciais e as medidas que podem ser adotadas para mitigá-los:

1. Consumo de Energia e Emissões de Carbono

Impacto: O aumento do consumo de energia para iluminação, climatização e operação de equipamentos pode levar a maiores emissões de gases de efeito estufa.

Mitigação: Implementar práticas de eficiência energética, como a instalação de sistemas de iluminação LED, termostatos programáveis e equipamentos com certificação energética. Promover o uso de fontes de energia renovável, se possível.

2. Gestão de Resíduos

Impacto: A operação do imóvel pode gerar resíduos sólidos e líquidos que, se não geridos adequadamente, podem contribuir para a poluição e degradação ambiental.

Mitigação: Estabelecer um plano de gestão de resíduos que inclua a separação, reciclagem e descarte adequado dos materiais. Implementar práticas de redução de resíduos e promover a conscientização ambiental entre os ocupantes.

3. Uso da Água

Impacto: O uso excessivo de água para necessidades básicas e manutenção do imóvel pode contribuir para a escassez de recursos hídricos locais.

Mitigação: Adotar dispositivos de economia de água, como torneiras e vasos sanitários com baixo consumo. Monitorar e reduzir o uso de água, implementando práticas sustentáveis de gestão hídrica.

4. Materiais e Produtos Químicos



Impacto: O uso de materiais de construção e produtos de limpeza pode liberar substâncias químicas que afetam a qualidade do ar e a saúde dos ocupantes.

Mitigação: Optar por materiais de construção e produtos de limpeza com baixo impacto ambiental e certificações ecológicas. Assegurar uma boa ventilação para minimizar a exposição a substâncias químicas.

A avaliação e a gestão desses impactos são essenciais para garantir que a locação do imóvel seja realizada de forma sustentável e responsável, minimizando os efeitos negativos no meio ambiente e promovendo práticas que beneficiem a comunidade e o entorno.

14. Declaração de Viabilidade

Com base nas informações levantadas ao longo do estudo preliminar, declaramos a viabilidade da contratação pretendida, através de Licitação por Inexigibilidade, com base no artigo 75 inciso V da Lei 14133/2023, motivo pelo qual declaramos a viabilidade e razoabilidade da presente licitação.

15. Responsáveis

QUELMA LOURENÇO PEREIRA
Oficial de Serviços Públicos

BRENDA CAMPO DALL ORTO MAESTRI
Subsecretário Municipal de Saúde



PREFEITURA MUNICIPAL DE PANCAS

AV. 13 DE MAIO, 324, CENTRO, PANCAS – ES, CEP: 29750-000
CNPJ: 27.174.1500/0001-78
TELEFONE: (27) 3726-1543 – EMAIL: engenharia@pancas.es.gov.br



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

Avaliação de aluguel de um imóvel localizado na Rua José Milton Breda, Lotes 37 e 49, Quadra 058, Centro, na sede do Município de Pancas – ES – CEP 29750-000, imóvel este, pertencente a Tiago Teixeira da Silva, CPF: 085.566.687-04.

Considerações iniciais

Para a realização do presente trabalho de avaliação de imóvel, foi utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, que permite a determinação do valor levando em consideração as devidas tendências e flutuações de Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando, resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

Para a realização do presente trabalho foi executada a medição “in loco” do imóvel com medição e avaliação técnica do mesmo.

Para a definição da metodologia a ser utilizada para a avaliação de imóveis, consideram-se aspectos intrinsecamente ligados ao valor final que será apropriado ao imóvel, como a finalidade para qual o trabalho foi solicitado, e natureza do imóvel em estudo, a disponibilidade, quantidade e qualidade das referências levantadas junto ao mercado. De posse dessas informações, a metodologia será definida com o objetivo de retratar de maneira fidedigna ao comportamento de mercado através de meios que suporte os valores calculados. A metodologia adotada para a definição de valor de mercado para aluguel, foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, onde foi levado em consideração os dados amostrais levantados de imóveis similares na região, obtendo-se uma média de preço por metro quadrado (m^2).

Avaliação de Aluguéis

O aluguel é a cessão do uso ou gozo de um imóvel por tempo determinado mediante pagamento de um valor. É o pagamento devido pelo uso de um imóvel.

As avaliações de aluguéis se enquadram nas Ações Renovatórias (requeridas pelo locatário – inquilino) e as Ações Revisionais (requeridas pelo locador – proprietário e também pelo locatário – inquilino).

O mercado imobiliário classifica os aluguéis em:

- Aluguéis residenciais
- Aluguéis comerciais
 - Empresariais
 - Industriais
- Aluguéis mistos
 - Comercial + Residencial
- Aluguéis por temporada
- Aluguéis rurais
 - Arrendamentos

Para arbitramento do valor de um aluguel devemos empregar preferencialmente o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, conforme determina a **NBR 14.653-2 – item 11.4.**

Em situações específicas, se pode utilizar o Método de Capitalização da Renda, utilizando-se de todas as informações disponíveis para atendimento da solicitação das partes.

Nas locações é importante verificarmos a situação completa do imóvel avaliando, tais como:

- Valor atual da locação ou arrendamento;
- Valor inicial da locação ou do arrendamento;
- Prazos de contrato;
- Índices de reajustes;
- Prazos de reajustes;
- Tipo de locação;
- A pesquisa das amostras deve ser preferencialmente de aluguéis em vigência e dentro de prazos contratuais compatíveis;

O valor do aluguel não tem um padrão definido em relação ao valor do imóvel. O valor locativo “tem vida própria”, não depende exclusivamente do valor do imóvel.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PANCAS

AV. 13 DE MAIO, 324, CENTRO, PANCAS – ES, CEP: 29750-000
CNPJ: 27.174.1500/0001-78
TELEFONE: (27) 3726-1543 – EMAIL: engenharia@pancas.es.gov.br



A taxa de remuneração varia de cidade para cidade, de bairro para bairro, de local para local. Como regra geral, o melhor imóvel para se locar é uma loja bem localizada, uma sala ou conjunto comercial bem localizado, um prédio ou terreno para depósito, ou ainda um apartamento pequeno bem localizado.

Vistoria

Foi realizada a vistoria do imóvel situado à Rua José Milton Breda, Lotes 37 e 49, Quadra 058, Centro, na sede do Município de Pancas – ES – CEP 29750-000, visando efetuar uma avaliação mercadológica sobre o valor do aluguel do imóvel.

Na vistoria foi feita a medição do imóvel, verificada a idade do mesmo, analisado seu estado de conservação, avarias, benfeitorias, qualidade do material utilizado, etc. Também foi levado em consideração o valor do m² da região, o estado de conservação da via pública, a vizinhança, comercio, condução, localização, no qual levou-se às conclusões explicitadas nesse Laudo Pericial.

Descrição do Imóvel avaliado:

A edificação de apartamentos está localizada na Rua José Milton Breda, Lotes 37 e 49, Quadra 058, Centro, na sede do Município de Pancas – ES – CEP 29750-000, é executado laje em concreto armado, fechamento em alvenaria de blocos de cerâmicos, rede elétrica embutida em eletrodotros corrugados, rede de esgoto e abastecimento de água em tubos de PVC.

Relatório Fotográfico





PREFEITURA MUNICIPAL DE PANCAS

AV. 13 DE MAIO, 324, CENTRO, PANCAS – ES, CEP: 29750-000
CNPJ: 27.174.1500/0001-78
TELEFONE: (27) 3726-1543 – EMAIL: engenharia@pancas.es.gov.br



Imagen 05



Imagen 06



Imagen 07



Imagen 08

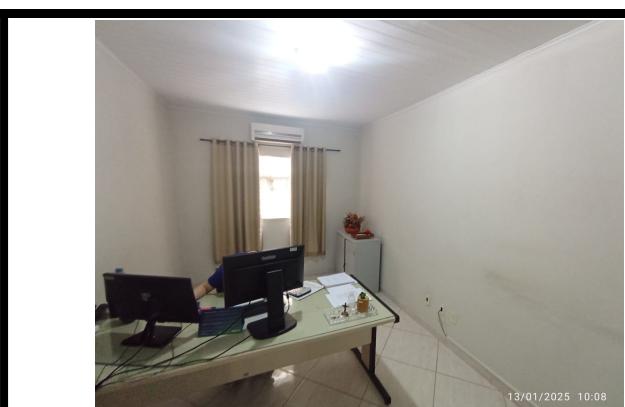


Imagen 09

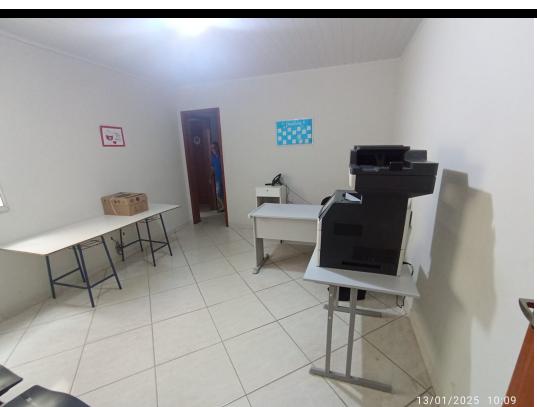


Imagen 10



Imagen 11



Imagen 12



PREFEITURA MUNICIPAL DE PANCAS

AV. 13 DE MAIO, 324, CENTRO, PANCAS – ES, CEP: 29750-000
CNPJ: 27.174.1500/0001-78
TELEFONE: (27) 3726-1543 – EMAIL: engenharia@pancas.es.gov.br



Imagen 13



Imagen 14



Imagen 15



Imagen 16



Imagen 17



Imagen 18

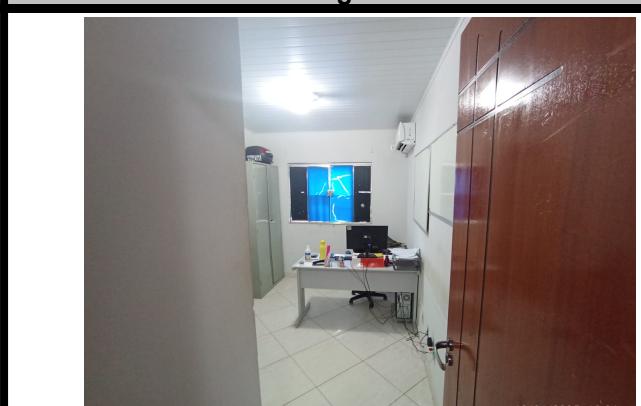


Imagen 19



Imagen 20



PREFEITURA MUNICIPAL DE PANCAS

AV. 13 DE MAIO, 324, CENTRO, PANCAS – ES, CEP: 29750-000
CNPJ: 27.174.1500/0001-78
TELEFONE: (27) 3726-1543 – EMAIL: engenharia@pancas.es.gov.br

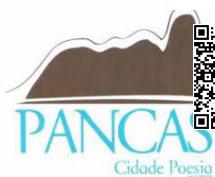


Imagen 21



Imagen 22



Imagen 23



Imagen 24



Imagen 25



Imagen 26



Imagen 27



Imagen 28



PREFEITURA MUNICIPAL DE PANCAS

AV. 13 DE MAIO, 324, CENTRO, PANCAS – ES, CEP: 29750-000

CNPJ: 27.174.1500/0001-78

TELEFONE: (27) 3726-1543 – EMAIL: engenharia@pancas.es.gov.br



Metragem do Imóvel

QUADRO DE ÁREAS		
PAVIMENTO	AMBIENTE	ÁREA (m ²)
1° PAVIMENTO	APARTAMENTOS	530,66
	TOTAL	530,66

Croqui do imóvel:

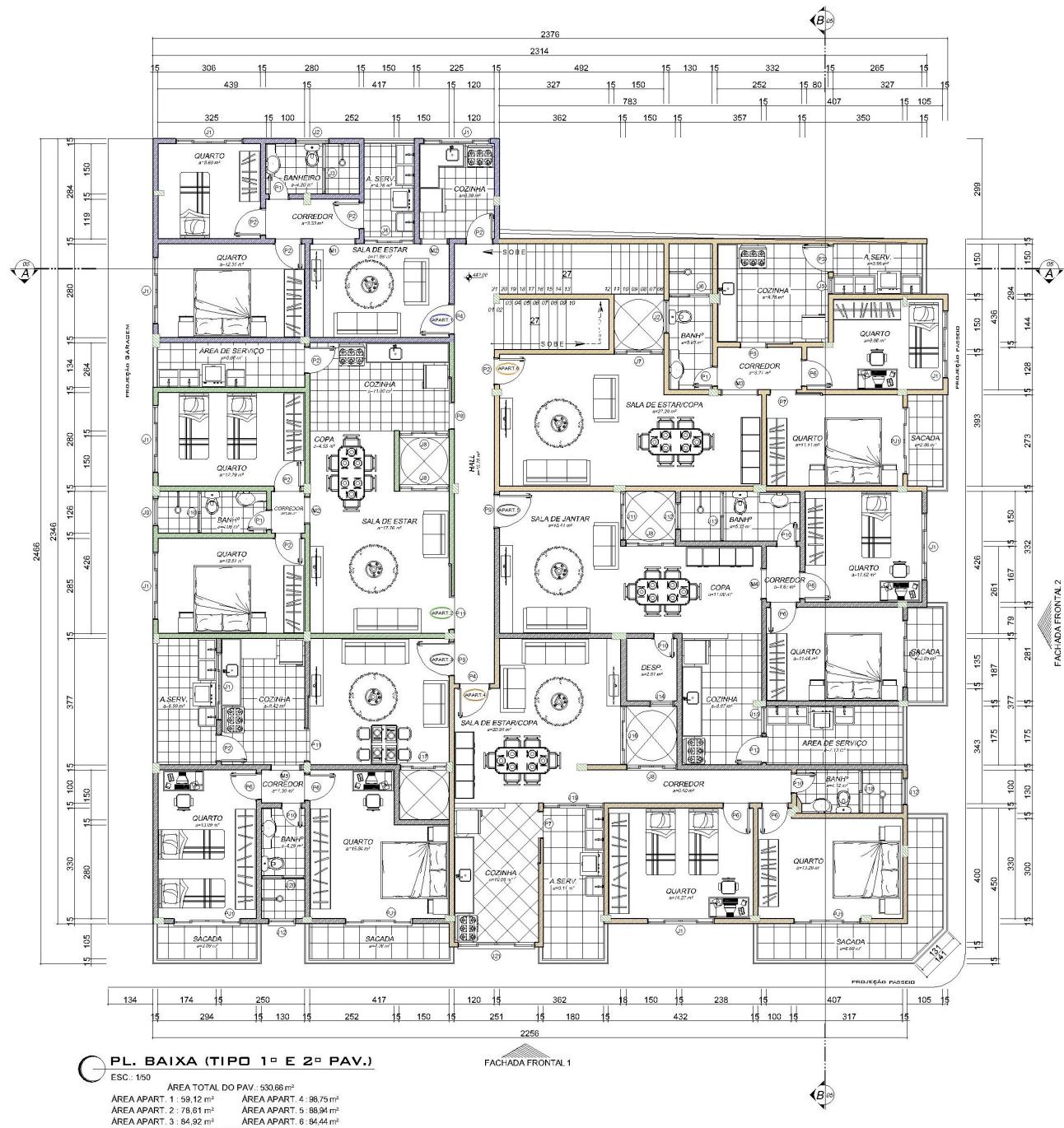


Imagem 13: Croqui do imóvel avaliado



PREFEITURA MUNICIPAL DE PANCAS

AV. 13 DE MAIO, 324, CENTRO, PANCAS – ES, CEP: 29750-000
CNPJ: 27.174.1500/0001-78
TELEFONE: (27) 3726-1543 – EMAIL: engenharia@pancas.es.gov.br



Localização

Trata-se de um imóvel comercial situado na Rua José Milton Breda, Lotes 37 e 49, Quadra 058, Bairro centro, sede do Município de Pancas – ES, CEP 29750-000, onde localiza-se em sua proximidade, supermercados, bancos, câmara municipal, praça, entre outros. Diante do exposto, entende-se que o imóvel possui uma ótima localização.

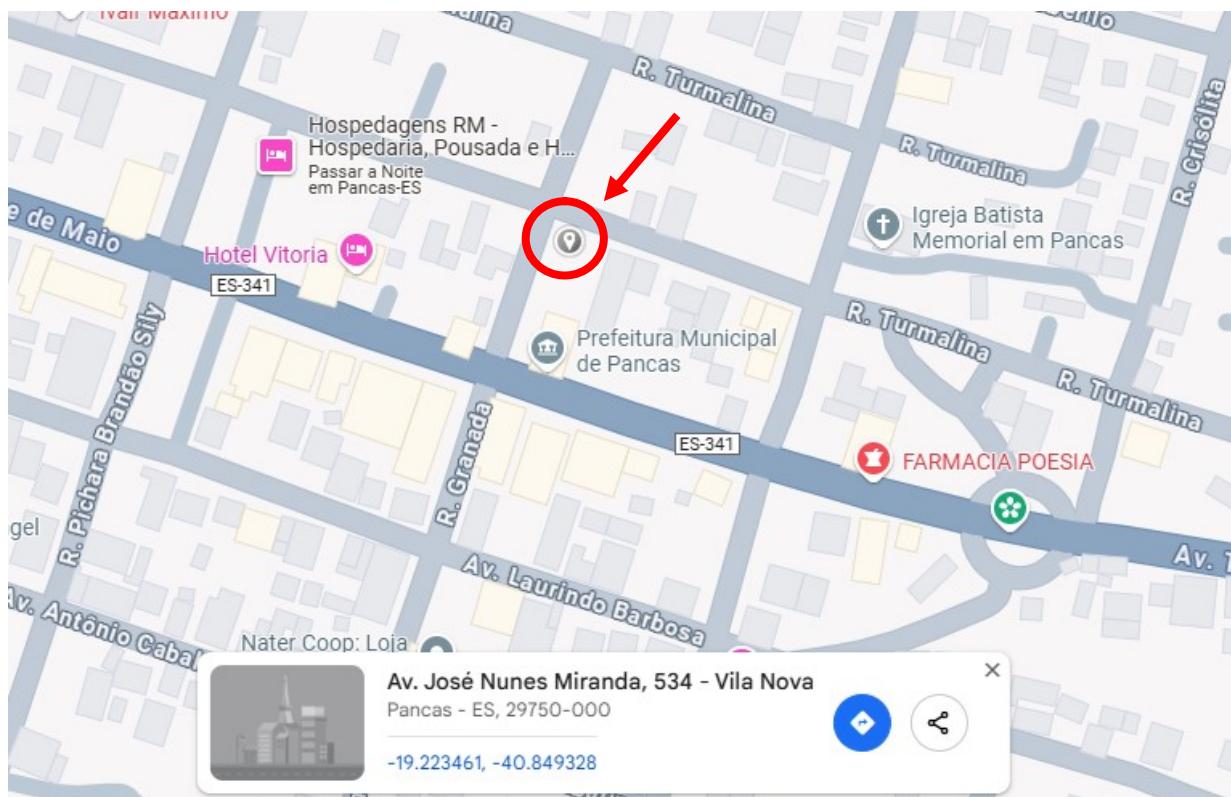


Imagen 14 – Localização do Imóvel Avaliado
(Fonte: Google Maps)



PREFEITURA MUNICIPAL DE PANCAS

AV. 13 DE MAIO, 324, CENTRO, PANCAS – ES, CEP: 29750-000
CNPJ: 27.174.1500/0001-78
TELEFONE: (27) 3726-1543 – EMAIL: engenharia@pancas.es.gov.br

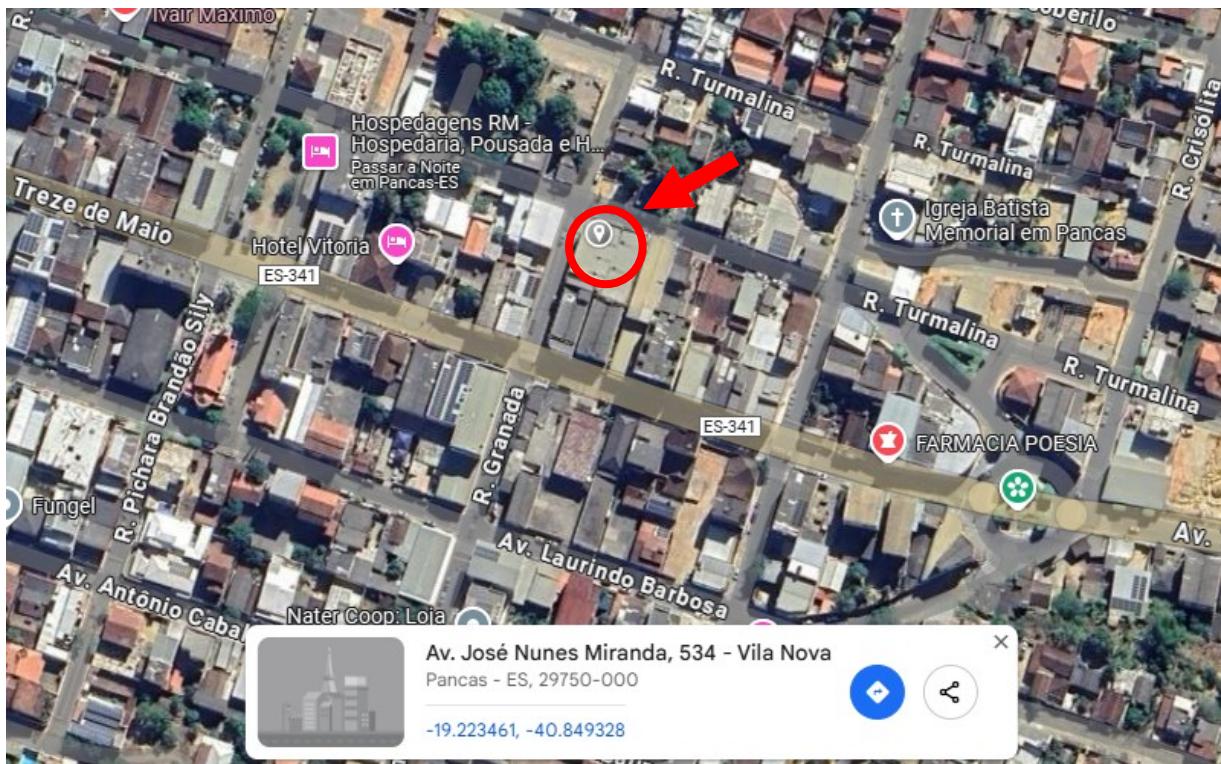


Imagen 15 – Localização Via Satélite, do Imóvel Avaliado
(Fonte: Google Maps)

Finalidade

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor no mercado imobiliário para a locação.

Para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados diversos fatores internos, objetivando uma avaliação precisa. É importante observar condições de segurança, higiene, mobilidade, lazer e manutenção do condomínio onde o imóvel se encontra a localização, comercio, escolas, igrejas, conduções, enfim, toda a infraestrutura do bairro, pois são fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

A finalidade do presente laudo é a determinação técnica do valor de mercado do imóvel, avaliando para fins de locação imobiliária da Edificação Comercial localizada na Rua José Milton Breda, Lotes 37 e 49, Quadra 058, Bairro centro, sede do Município de Pancas – ES, CEP 29750-000, Brasil.

Pesquisa de Mercado

A pesquisa foi realizada no dia 09 de janeiro de 2025, utilizando o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, onde se arbitrou o valor de mercado. A avaliação é feita de forma criteriosa e alicerçada nas diretrizes e regras da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, por meio da NBR 14.653/2004, partes 1 e 2, inclusive apresentando informações que reforçam e comprovam o valor do imóvel.

Para pesquisa de valores, foram consultadas empresas locais que locam imóveis para atendimento de seus clientes, onde tais imóveis apresentam similaridade com o objeto dessa avaliação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PANCAS

AV. 13 DE MAIO, 324, CENTRO, PANCAS – ES, CEP: 29750-000
CNPJ: 27.174.1500/0001-78
TELEFONE: (27) 3726-1543 – EMAIL: engenharia@pancas.es.gov.br



- Amostras

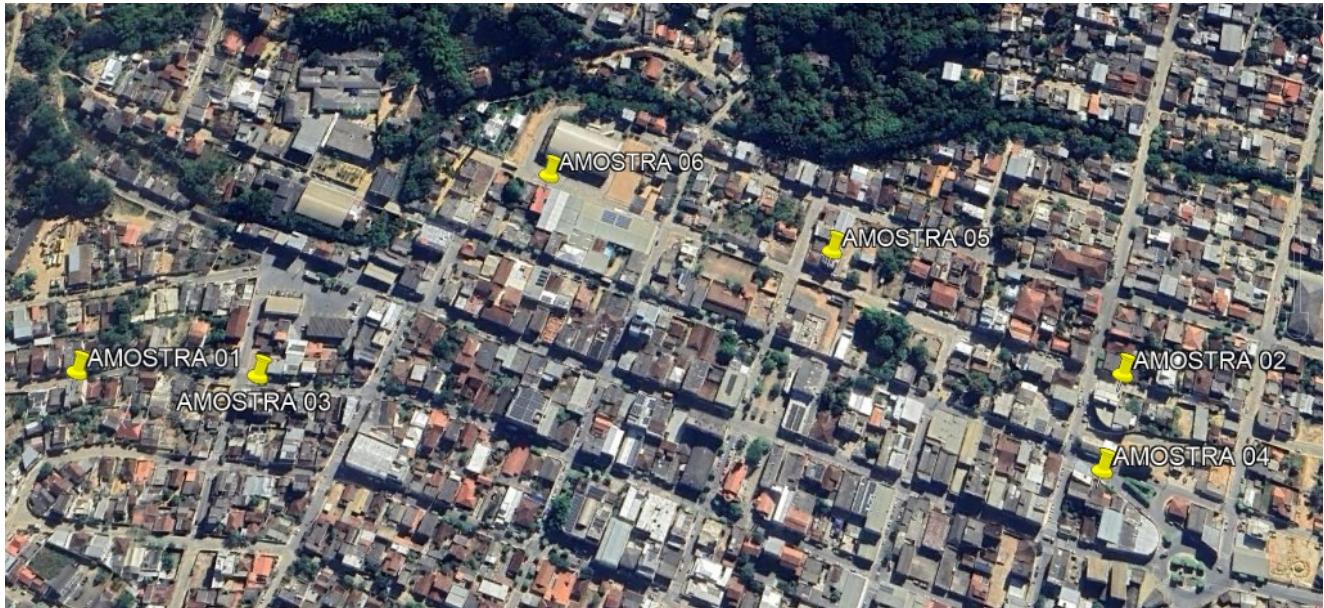


Imagem 16 – MAPA DE AMOSTRAS

➤ AMOSTRAS

AMOSTRA 01	
ENDEREÇO: AV. LAURINDO BARBOSA, 915, CENTRO DE PANCAS – ES	
PROPRIETÁRIO: JULIEFERSON ISRAEL ALVES	
CPF: 055.048.417-55	
TELEFONE: (27)99806-4497	
ÁREA DO IMÓVEL: 85 M ²	
VALOR DO ALUGUEL	VALOR POR M² (R\$/M²)
R\$ 980,00	R\$ 11,53

AMOSTRA 02	
ENDEREÇO: RUA TURMALINA, CENTRO DE PANCAS – ES	
PROPRIETÁRIO: ELIENE EMERICK	
CPF: 873.481.797-20	
TELEFONE: (27)99795-9198	
ÁREA DO IMÓVEL: 21,07 M ²	
VALOR DO ALUGUEL	VALOR POR M² (R\$/M²)
R\$ 600,00	R\$ 28,48



PREFEITURA MUNICIPAL DE PANCAS

AV. 13 DE MAIO, 324, CENTRO, PANCAS – ES, CEP: 29750-000
CNPJ: 27.174.1500/0001-78
TELEFONE: (27) 3726-1543 – EMAIL: engenharia@pancas.es.gov.br



AMOSTRA 03		
		
ENDEREÇO:		
AV. LAURINDO BARBOSA, 797, CENTRO DE PANCAS – ES		
PROPRIETÁRIO		
DANIELA GROBÉRIO BREDA		
CPF		
081.966.157-01		
TELEFONE		
(27) 99816-5059		
ÁREA DO IMÓVEL		
91,83 M ²		
VALOR DO ALUGUEL		VALOR POR M² (R\$/M²)
R\$ 500,00		R\$ 5,45

IMAGEM 19 – FACHADA AMOSTRA 03

AMOSTRA 04		
		
ENDEREÇO:		
AV. JOSÉ NUNES DE MIRANDA, CENTRO DE PANCAS – ES		
PROPRIETÁRIO		
EMERICO EMERICH		
CPF		
139.481.136-53		
TELEFONE		
(27) 99615-5509		
ÁREA DO IMÓVEL		
136,38 M ²		
VALOR DO ALUGUEL		VALOR POR M² (R\$/M²)
R\$1000,00		R\$ 7,33

IMAGEM 20 – FACHADA AMOSTRA 04

AMOSTRA 05		
		
ENDEREÇO:		
RUA TURMALINA, LOTE 244, QR 94, VILA NOVA, PANCAS – ES		
PROPRIETÁRIO		
DIEGO BORGES DE SOUZA		
CPF		
127.164.557-24		
TELEFONE		
(27) 99647-5177		
ÁREA DO IMÓVEL		
75,72 M ²		
VALOR DO ALUGUEL		VALOR POR M² (R\$/M²)
R\$1290,00		R\$ 17,04

IMAGEM 21 – FACHADA AMOSTRA 05

AMOSTRA 06		
		
ENDEREÇO:		
RUA TURMALINA, LOTE 249, QR 27, CENTRO, PANCAS - ES		
PROPRIETÁRIO		
ARLINDA MARIA BRAVIM		
CPF		
327.817.097-00		
TELEFONE		
(27) 99825-1542		
ÁREA DO IMÓVEL		
76,73 m ²		



PREFEITURA MUNICIPAL DE PANCAS

AV. 13 DE MAIO, 324, CENTRO, PANCAS – ES, CEP: 29750-000
CNPJ: 27.174.1500/0001-78
TELEFONE: (27) 3726-1543 – EMAIL: engenharia@pancas.es.gov.br



	VALOR DO ALUGUEL	VALOR POR M ² (R\$/M ²)
IMAGEM 22 – FACHADA AMOSTRA 06	R\$800,00	R\$ 10,43

MEMÓRIA DE CALCULO:

- LOTE

Imóveis amostrados para comparação:

		PREÇO MÉDIO DE ALUGUEL COMERCIAL EM PANCAS-ES		
Nº	IDENTIFICAÇÃO	VALOR (R\$)	ÁREA (M ²)	R\$/M ² (VALOR VENAL)
01	JULIEFERSON ISRAEL ALVES	R\$ 980,00	85,00 M ²	R\$ 11,53
02	ELIENE EMERICK	R\$ 600,00	21,07 M ²	R\$ 28,48
03	DANIELA GROBERIO BREDA	R\$ 500,00	91,83 M ²	R\$ 5,43
04	AMERICO EMERICK	R\$1000,00	136,38 M ²	R\$ 7,33
05	DIEGO BORGES DE SOUZA	R\$ 1290,00	75,72 M ²	R\$ 17,04
06	ARLINDA MARIA BRAVIM	R\$ 800,00	76,73 M ²	R\$ 10,43
		TOTAL		R\$ 80,24

Média Aritmética: $X = \sum(X_i)/n$

$$X = 11,53 + 28,48 + 5,43 + 7,33 + 17,04 + 10,43 / 6$$

$$\mathbf{X = 13,37 R$/m^2}$$

Valores Homogeneizados (Xi), em R\$/m²: desconsiderando a maior e menor média de preço por metro quadrado.

Maior média (M): 28,48

Menor média (m): 5,43

Somatória das médias ($\sum(X_i)$): 80,24

$$X = (\sum(X_i)) - (M+m)/n$$

$$X = (80,24 - (28,48 + 5,43)) / 4$$

$$\mathbf{X = 11,58 R$/m^2}$$

Média Ponderada: foi arbitrado um desvio padrão de 20% para mais ou para menos sobre a média homogeneizada encontrada acima. Os valores que estiverem fora desse desvio padrão serão desconsiderados para fins de cálculo.

$$11,58 + 20\% = 13,90$$

$$11,58 - 20\% = 9,26$$

$$X = \sum(X_i)/n$$

$$X = (10,43 + 11,53) / 2$$

$$\mathbf{X = 10,98 R$/m^2}$$

Valor de aluguel do Imóvel através da média ponderada:

$$X = \text{Área} \times \text{Média Ponderada}$$

$$X = 530,66 \times 10,98$$

$$\mathbf{X = R\$ 5.826,65}$$

Correção de valores: o valor poderá ser corrigido em até 1%.

Valor Corrigido: R\$ 5800,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE PANCAS

AV. 13 DE MAIO, 324, CENTRO, PANCAS – ES, CEP: 29750-000
CNPJ: 27.174.1500/0001-78
TELEFONE: (27) 3726-1543 – EMAIL: engenharia@pancas.es.gov.br



Calculo de campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$ 5.220,00 a R\$ 6380,00.

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

coube ao avaliador decidir um valor entre o campo de arbítrio estipulado acima, para o aluguel do imóvel em questão, tomando como base conhecimentos de mercado e conhecimentos técnicos.

Valor Final Total do Imóvel avaliado: R\$ 6.350,00 (seis mil, trezentos e cinquenta reais), na cotação atual.

PANCAS – ES, 13 de janeiro de 2025.

ACÁCIO CARNEIRO ALVES
Engenheiro Civil
CREA-ES – 047929/D

LEILIMARA TAVARES EMERICH DOMICIOLI
Engenheira Civil
CREA-ES – 043233/D



PREFEITURA MUNICIPAL DE PANCAS

AV. 13 DE MAIO, 324, CENTRO, PANCAS – ES, CEP: 29750-000
CNPJ: 27.174.1500/0001-78
TELEFONE: (27) 3726-1543 – EMAIL: engenharia@pancas.es.gov.br



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

Avaliação de aluguel de um imóvel comercial localizado na Rua José Milton Breda, Lote 37 e 49, Quadra 058, Centro, na sede do Município de Pancas – ES – CEP 29750-000, imóvel este, pertencente a Tiago Teixeira da Silva CPF: 085.566.687-04.

Considerações iniciais

Para a realização do presente trabalho de avaliação de imóvel, foi utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, que permite a determinação do valor levando em consideração as devidas tendências e flutuações de Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando, resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

Para a realização do presente trabalho foi executada a medição “in loco” do imóvel com medição e avaliação técnica do mesmo.

Para a definição da metodologia a ser utilizada para a avaliação de imóveis, consideram-se aspectos intrinsecamente ligados ao valor final que será apropriado ao imóvel, como a finalidade para qual o trabalho foi solicitado, e natureza do imóvel em estudo, a disponibilidade, quantidade e qualidade das referências levantadas junto ao mercado. De posse dessas informações, a metodologia será definida com o objetivo de retratar de maneira fidedigna ao comportamento de mercado através de meios que suporte os valores calculados. A metodologia adotada para a definição de valor de mercado para aluguel, foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, onde foi levado em consideração os dados amostrais levantados de imóveis similares na região, obtendo-se uma média de preço por metro quadrado (m^2).

Avaliação de Aluguéis

O aluguel é a cessão do uso ou gozo de um imóvel por tempo determinado mediante pagamento de um valor. É o pagamento devido pelo uso de um imóvel.

As avaliações de aluguéis se enquadram nas Ações Renovatórias (requeridas pelo locatário – inquilino) e as Ações Revisionais (requeridas pelo locador – proprietário e também pelo locatário – inquilino).

O mercado imobiliário classifica os aluguéis em:

- Aluguéis residenciais
- Aluguéis comerciais
 - Empresariais
 - Industriais
- Aluguéis mistos
 - Comercial + Residencial
- Aluguéis por temporada
- Aluguéis rurais
 - Arrendamentos

Para arbitramento do valor de um aluguel devemos empregar preferencialmente o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, conforme determina a **NBR 14.653-2 – item 11.4.**

Em situações específicas, se pode utilizar o Método de Capitalização da Renda, utilizando-se de todas as informações disponíveis para atendimento da solicitação das partes.

Nas locações é importante verificarmos a situação completa do imóvel avaliando, tais como:

- Valor atual da locação ou arrendamento;
- Valor inicial da locação ou do arrendamento;
- Prazos de contrato;
- Índices de reajustes;
- Prazos de reajustes;
- Tipo de locação;
- A pesquisa das amostras deve ser preferencialmente de aluguéis em vigência e dentro de prazos contratuais compatíveis;

O valor do aluguel não tem um padrão definido em relação ao valor do imóvel. O valor locativo “tem vida própria”, não depende exclusivamente do valor do imóvel.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PANCAS

AV. 13 DE MAIO, 324, CENTRO, PANCAS – ES, CEP: 29750-000
CNPJ: 27.174.1500/0001-78
TELEFONE: (27) 3726-1543 – EMAIL: engenharia@pancas.es.gov.br



A taxa de remuneração varia de cidade para cidade, de bairro para bairro, de local para local. Como regra geral, o melhor imóvel para se locar é uma loja bem localizada, uma sala ou conjunto comercial bem localizado, um prédio ou terreno para depósito, ou ainda um apartamento pequeno bem localizado.

Vistoria

Foi realizada a vistoria do imóvel situado à Rua José Milton Breda, Lotes 37 e 49, Quadra 058, Centro, na sede do Município de Pancas – ES – CEP 29750-000, visando efetuar uma avaliação mercadológica sobre o valor do aluguel do imóvel.

Na vistoria foi feita a medição do imóvel, verificada a idade do mesmo, analisado seu estado de conservação, avarias, benfeitorias, qualidade do material utilizado, etc. Também foi levado em consideração o valor do m² da região, o estado de conservação da via pública, a vizinhança, comercio, condução, localização, no qual levou-se às conclusões explicitadas nesse Laudo Pericial.

Descrição do Imóvel avaliado:

A edificação comercial de pavimento térreo, está localizada na Rua José Milton Breda, Lotes 37 e 49, Quadra 058, Centro, na sede do Município de Pancas – ES – CEP 29750-000, é executado laje em concreto armado, fechamento em alvenaria de blocos de cerâmicos, rede elétrica embutida em eletrodutos corrugados, rede de esgoto e abastecimento de água em tubos de PVC.

Relatório Fotográfico



Imagen 01



Imagen 02



Imagen 03



Imagen 04



PREFEITURA MUNICIPAL DE PANCAS

AV. 13 DE MAIO, 324, CENTRO, PANCAS – ES, CEP: 29750-000
CNPJ: 27.174.1500/0001-78
TELEFONE: (27) 3726-1543 – EMAIL: engenharia@pancas.es.gov.br

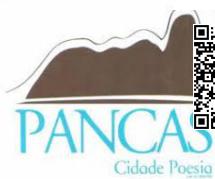


Imagen 05



Imagen 06



Imagen 07



Imagen 08

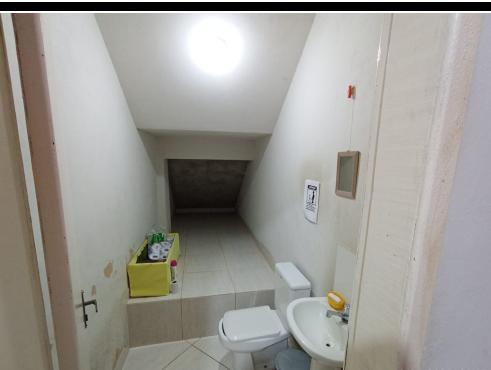


Imagen 09

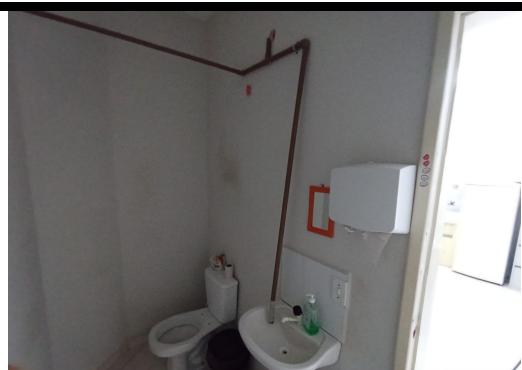


Imagen 10



Imagen 11



Imagen 12



PREFEITURA MUNICIPAL DE PANCAS

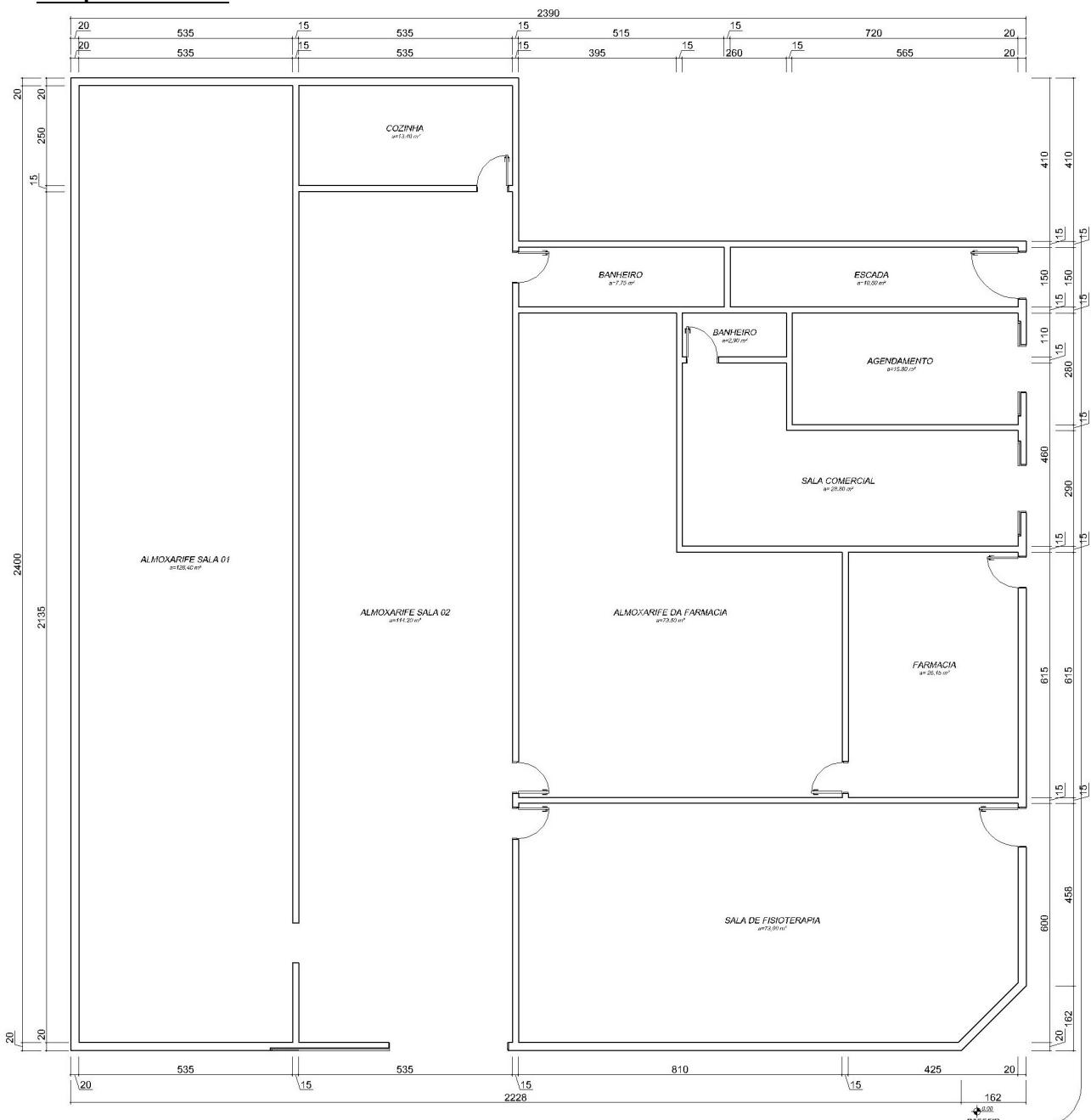
AV. 13 DE MAIO, 324, CENTRO, PANCAS – ES, CEP: 29750-000
CNPJ: 27.174.1500/0001-78
TELEFONE: (27) 3726-1543 – EMAIL: engenharia@pancas.es.gov.br



Metragem do Imóvel

QUADRO DE ÁREAS		
PAVIMENTO	AMBIENTE	ÁREA (m ²)
TÉRREO	PONTO COMERCIAL	529,80
	TOTAL	529,80

Croqui do imóvel:



PL. BAIXA (TÉRREO)
ESC.: 1/50
ÁREA: 529,80 m²
HACHURAS MERAMENTE ILUSTRATIVAS

Imagen 13: Croqui do imóvel avaliado



PREFEITURA MUNICIPAL DE PANCAS

AV. 13 DE MAIO, 324, CENTRO, PANCAS – ES, CEP: 29750-000
CNPJ: 27.174.1500/0001-78
TELEFONE: (27) 3726-1543 – EMAIL: engenharia@pancas.es.gov.br



Localização

Trata-se de um imóvel comercial situado na Rua José Milton Breda, Lote 012, Quadra 059, Bairro centro, sede do Município de Pancas – ES, CEP 29750-000, onde localiza-se em sua proximidade, supermercados, bancos, prefeitura, câmara municipal, praça, entre outros. Diante do exposto, entende-se que o imóvel possui uma ótima localização.

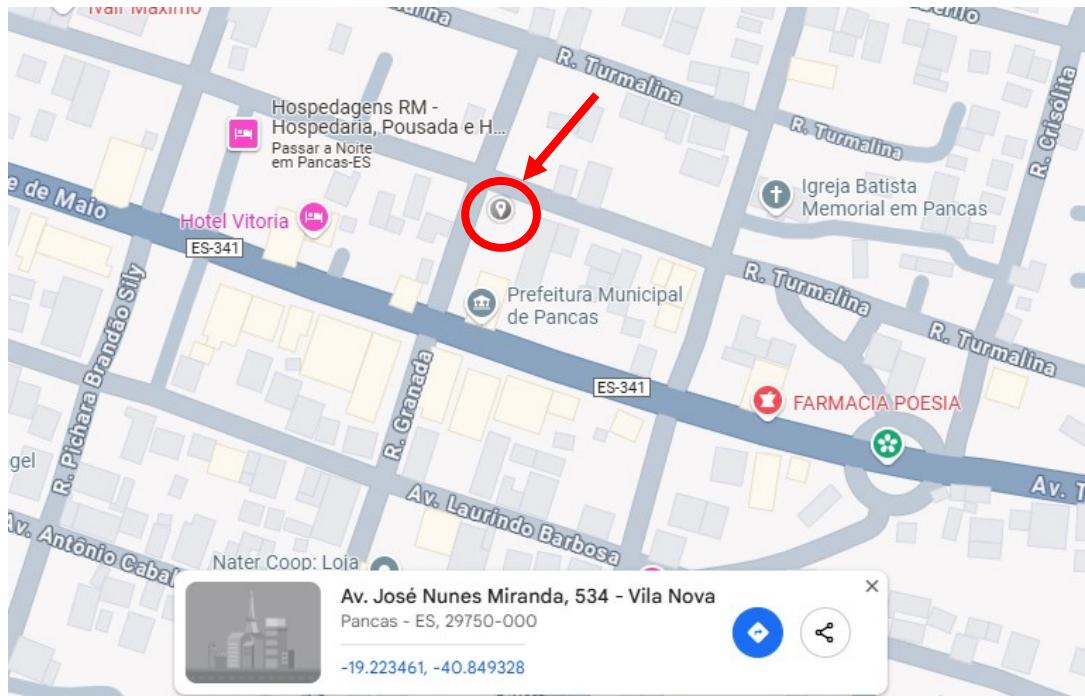


Imagen 14 – Localização do Imóvel Avaliado
(Fonte: Google Maps)

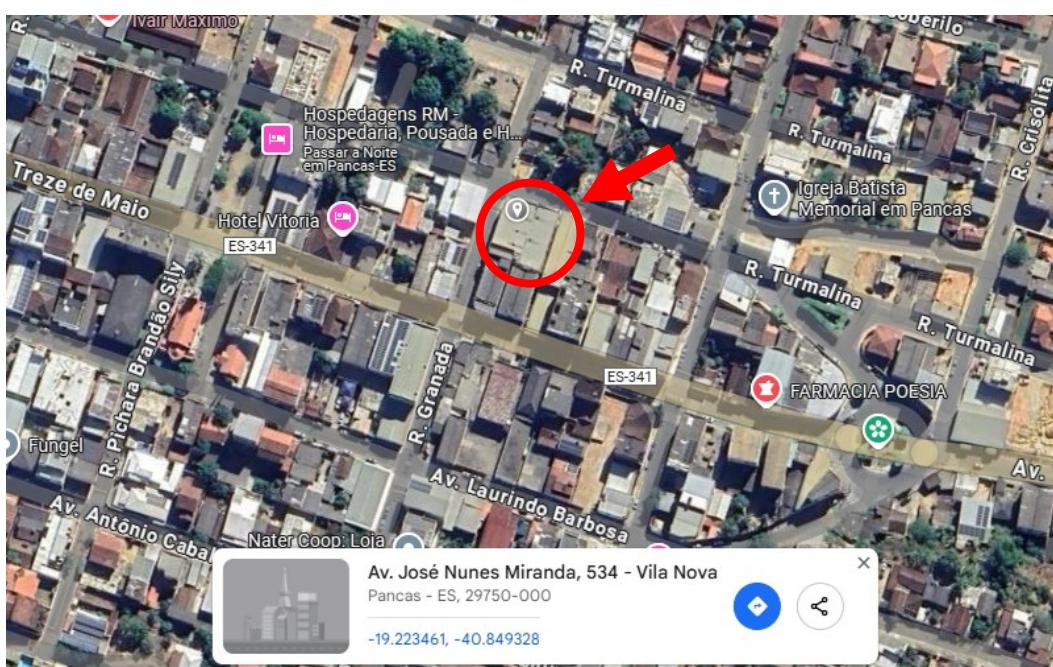


Imagen 15 – Localização Via Satélite, do Imóvel Avaliado
(Fonte: Google Maps)



PREFEITURA MUNICIPAL DE PANCAS

AV. 13 DE MAIO, 324, CENTRO, PANCAS – ES, CEP: 29750-000
CNPJ: 27.174.1500/0001-78
TELEFONE: (27) 3726-1543 – EMAIL: engenharia@pancas.es.gov.br



Finalidade

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor no mercado imobiliário para a locação.

Para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados diversos fatores internos, objetivando uma avaliação precisa. É importante observar condições de segurança, higiene, mobilidade, lazer e manutenção do condomínio onde o imóvel se encontra, a localização, comércio, escolas, igrejas, conduções, enfim, toda a infraestrutura do bairro, pois são fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

A finalidade do presente laudo é a determinação técnica do valor de mercado do imóvel, avaliando para fins de locação imobiliária da Edificação Comercial localizada na Rua José Milton Breda, Lotes 37 e 49, Quadra 058, Bairro centro, sede do Município de Pancas – ES, CEP 29750-000, Brasil.

Pesquisa de Mercado

A pesquisa foi realizada no dia 07 de janeiro de 2025, utilizando o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, onde arbitrou-se o valor de mercado. A avaliação é feita de forma criteriosa e alicerçada nas diretrizes e regras da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, por meio da NBR 14.653/2004, partes 1 e 2, inclusive apresentando informações que reforçam e comprovam o valor do imóvel.

Para pesquisa de valores, foram consultadas empresas locais que locam imóveis para atendimento de seus clientes, onde tais imóveis apresentam similaridade com o objeto dessa avaliação.

- Amostras

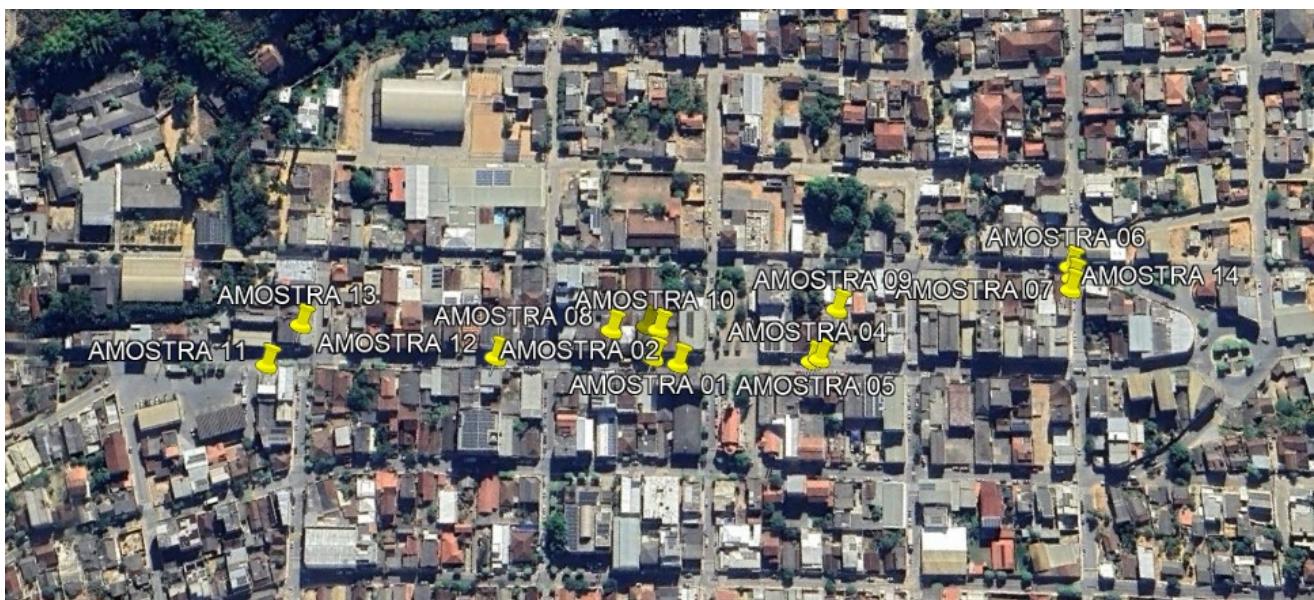


Imagen 16 – MAPA DE AMOSTRAS



AMOSTRAS

AMOSTRA 01	
	ENDEREÇO: RUA VIRGINIA MOREIRA DOS SANTOS, CENTRO
	PROPRIETÁRIO: ADALTO ALVES
	CPF: 896.612.907-25
	TELEFONE: 27 99865-1243
	ÁREA DO IMÓVEL: 23,90 m ²
IMAGEM 17 – FACHADA AMOSTRA 01	VALOR DO ALUGUEL VALOR POR M² (R\$/M²)
	R\$700,00 R\$ 29,29



PREFEITURA MUNICIPAL DE PANCAS

AV. 13 DE MAIO, 324, CENTRO, PANCAS – ES, CEP: 29750-000
CNPJ: 27.174.1500/0001-78
TELEFONE: (27) 3726-1543 – EMAIL: engenharia@pancas.es.gov.br



AMOSTRA 02



IMAGEM 18 – FACHADA AMOSTRA 02

ENDEREÇO:

AV. 13 DE MAIO, CENTRO DE PANCAS – ES

PROPRIETÁRIO

JAIR PEREIRA DA SILVA

CPF

071.815.667-68

TELEFONE

(27) 996479453

ÁREA DO IMÓVEL

103,68 m²

VALOR DO ALUGUEL

R\$3000,00

VALOR POR M² (R\$/M²)

R\$ 28,94

AMOSTRA 03



IMAGEM 19 – FACHADA AMOSTRA 03

ENDEREÇO:

AV. 13 DE MAIO, CENTRO DE PANCAS – ES

PROPRIETÁRIO

IVAN DE BARROS SILVA

CPF

093.984.837-69

TELEFONE

(27) 998127500

ÁREA DO IMÓVEL

25,00 m²

VALOR DO ALUGUEL

R\$ 700,00

VALOR POR M² (R\$/M²)

R\$28,00

AMOSTRA 04



IMAGEM 20 – FACHADA AMOSTRA 04

ENDEREÇO:

RUA VIRGINIA MOREIRA DOS SANTOS, CENTRO

PROPRIETÁRIO

ADALTO ALVES

CPF

896.612.907-25

TELEFONE

(27) 99865-1243

ÁREA DO IMÓVEL

11,72m²

VALOR DO ALUGUEL

R\$250,00

VALOR POR M² (R\$/M²)

R\$21,33

AMOSTRA 05



IMAGEM 22 – FACHADA AMOSTRA 05

ENDEREÇO:

AV. 13 DE MAIO, CENTRO DE PANCAS – ES

PROPRIETÁRIO

POLAR MÓVEIS

CNPJ

00.908.070/0001/12

TELEFONE

27 99715-3308

ÁREA DO IMÓVEL

500,00 m²

VALOR DO ALUGUEL

R\$ 5.650,00

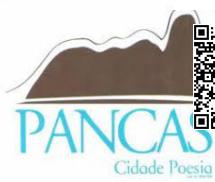
VALOR POR M² (R\$/M²)

R\$ 11,30



PREFEITURA MUNICIPAL DE PANCAS

AV. 13 DE MAIO, 324, CENTRO, PANCAS – ES, CEP: 29750-000
CNPJ: 27.174.1500/0001-78
TELEFONE: (27) 3726-1543 – EMAIL: engenharia@pancas.es.gov.br



AMOSTRA 06



ENDEREÇO	AV. JOSÉ NUNES DE MIRANDA, CENTRO DE PANCAS – ES	
PROPRIETÁRIO	MW VISTORIA – PANCAS	
CNPJ	38.056.458/0002-16	
TELEFONE	62 9269-1961	
ÁREA DO IMÓVEL	158,40 m ²	
VALOR DO ALUGUEL	VALOR POR M² (R\$/M²)	
R\$ 2.000,00	R\$ 12,63	

IMAGEM 23 – FACHADA AMOSTRA 06

AMOSTRA 07



ENDEREÇO:	AV. 13 DE MAIO, CENTRO DE PANCAS – ES	
PROPRIETÁRIO	ABRAÃO DE OLIVEIRA	
CPF	171688677-50	
TELEFONE	(27) 995125655	
ÁREA DO IMÓVEL	40M ²	
VALOR DO ALUGUEL	VALOR POR M² (R\$/M²)	
R\$750,00	R\$18,75	

IMAGEM 24 – FACHADA AMOSTRA 07

MEMÓRIA DE CALCULO:

- LOTE

Imóveis amostrados para comparação:

		PREÇO MÉDIO DE ALUGUEL COMERCIAL EM PANCAS-ES		
Nº	IDENTIFICAÇÃO	VALOR (R\$)	ÁREA (M ²)	R\$/M ² (VALOR VENAL)
01	ADALTO ALVES	R\$ 700,00	23,90 m ²	R\$ 29,29
02	FELBERG	R\$ 3000,00	103,68 M ²	R\$ 28,94
03	ALESSANDRA VARIEDADES	R\$ 700,00	25,00 M ²	R\$ 28,00
04	PASTOR REGINALDO	R\$ 250,00	11,72 M ²	R\$ 21,33
05	POLAR MÓVEIS	R\$ 5.650,00	500,00 M ²	R\$ 11,30
06	MW VISTORIA – PANCAS	R\$ 2.000,00	158,40 M ²	R\$ 12,63
07	ABRAÃO DE OLIVEIRA	R\$ 750,00	40 M ²	R\$ 18,75
		TOTAL		R\$ 150,24

Média Aritmética: $X = \sum(X_i)/n$

$$X=29,29+28,94+28,00+21,33+11,30+12,63+18,75 / 7 \\ X = 21,46 \text{ R$/m}^2$$

Valores Homogeneizados (Xi), em R\$/m²: desconsiderando a maior e menor média de preço por metro quadrado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PANCAS

AV. 13 DE MAIO, 324, CENTRO, PANCAS – ES, CEP: 29750-000
CNPJ: 27.174.1500/0001-78
TELEFONE: (27) 3726-1543 – EMAIL: engenharia@pancas.es.gov.br



Maior média (M): 29,29
Menor média (m): 11,30
Somatória das médias ($\sum(X_i)$): 150,24
 $X = (\sum(X_i) - (M+m))/n$
 $X = (150,24 - (29,29+11,30))/5$
X = 21,93 R\$/m²

Média Ponderada: foi arbitrado um desvio padrão de 20% para mais ou para menos sobre a média homogeneizada encontrada acima. Os valores que estiverem fora desse desvio padrão serão desconsiderados para fins de cálculo.

$$21,93 + 20\% = 26,32$$

$$21,93 - 20\% = 17,54$$

$$\begin{aligned} X &= \sum(X_i)/n \\ X &= (21,33+18,75)/2 \\ \mathbf{X} &= 20,04 \text{ R}/\text{m}^2 \end{aligned}$$

Valor de aluguel do Imóvel através da média ponderada:

$$\begin{aligned} X &= \text{Área} \times \text{Média Ponderada} \\ X &= 529,80 \times 20,04 \\ \mathbf{X} &= \mathbf{R\$ 10.617,19} \end{aligned}$$

Correção de valores: o valor poderá ser corrigido em até 1%.

Valor Corrigido: R\$ 10.600,00

Calculo de campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$ 11.660,00 a R\$ 9.540,00.

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliado:

Coube ao avaliador decidir um valor entre o campo de arbítrio estipulado acima, para o aluguel do imóvel em questão, tomando como base conhecimentos de mercado e conhecimentos técnicos.

Valor Final Total do Imóvel avaliado: R\$ 10.650,00 (dez mil, seiscentos e cinquenta reais), na cotação atual.

PANCAS – ES, 13 de janeiro de 2025.

ACÁCIO CARNEIRO ALVES
Engenheiro Civil
CREA-ES – 047929/D

LEILIMARA TAVARES EMERICH DOMICIOLI
Engenheira Civil
CREA-ES – 043233/D

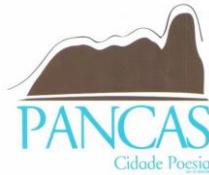


MUNICIPIO DE PANCAS

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Avenida 13 de Maio, nº 476 – Centro – Pancas – ES

Secretaria Municipal de Administração



TERMO DE REFERÊNCIA

1. UNIDADE REQUISITANTE

1.1. Secretaria Municipal de Administração e Secretaria Municipal de Saúde.

2. DO OBJETO

2.1. Locação de imóvel localizado a Rua José Milton Breda, lote 37 e 49, Quadra 058, Centro na sede do Município de Pancas, de propriedade de propriedade da empresa A.A.L.T. EMPREENDIMENTOS, inscrita no CNPJ sob nº 59.296.584/0001-37, com sede a Avenida José Nunes de Miranda, 411, Centro - Pancas - ES, por seu representante legal o Sr. Tiago Teixeira da Silva, CPF nº 085.566.587-04, para alocação da Secretaria Municipal de Saúde, Secretaria Municipal de Transporte, Secretaria Municipal de Finanças, Contabilidade, Engenharia, Almoxarifado da Saúde, Fisioterapia, Farmácia Básica, Agendamento e Nossos Créditos, com vigência de **16/02/2025 a 16/02/2026**.

3. DA JUSTIFICATIVA

3.1. Em função da recente implementação da Lei nº 14.133/2021, que regula as licitações e contratos administrativos no Brasil, apresentamos a justificativa para a locação de um imóvel situado no centro da sede do município, destinado ao atendimento de diversas Secretarias e unidades da Prefeitura Municipal.

3.2. A contratação para a locação do imóvel, que abrange a totalidade de um prédio destinado ao abrigamento de várias secretarias e setores da Prefeitura, sem a realização de licitação, encontra respaldo na inexigibilidade prevista no artigo 74, inciso II, da Lei nº 14.133/2021.

3.3. O imóvel em questão encontra-se em pleno funcionamento e já está adequadamente equipado, o que dispensa a necessidade de novos investimentos em obras de adaptação ou aquisição de novos equipamentos. Isso assegura a continuidade das atividades da administração pública com maior eficiência, além de gerar economia de recursos públicos.

3.4. Necessário ainda justificar que o município de Pancas não possui imóvel disponível que atenda as demandas supracitadas.

3.5. Ademais, não há imóveis disponíveis na sede do município que possuam as mesmas características técnicas e operacionais necessárias para o funcionamento das secretarias e unidades municipais. A infraestrutura adequada e a distribuição de espaços requeridas para o atendimento funcional e integrado das diversas áreas da Prefeitura não são encontradas em outros imóveis, tornando inviável a realização de processo licitatório. Assim, a locação do imóvel atual se configura como a única alternativa viável.

3.6. A proximidade do imóvel em questão com a sede da Prefeitura também traz benefícios logísticos significativos, facilitando a comunicação, a coordenação e a integração das diversas secretarias com a administração central. Esse fator contribui para uma gestão mais ágil e otimiza o funcionamento dos serviços públicos, garantindo maior eficiência na administração



municipal.

3.7. Em anexo segue o **laudo técnico de avaliação elaborado pela Engenharia Municipal, o qual atesta a adequação do imóvel às necessidades da Prefeitura**. O laudo confirma que o imóvel atende aos requisitos necessários para a alocação das secretarias, reforçando a viabilidade técnica e econômica da locação e a ausência de alternativas que possibilitem a substituição do imóvel.

3.8. Dessa forma, a locação do imóvel, que se destina a abrigar as Secretarias e setores da Prefeitura, encontra-se plenamente justificada pela inexigibilidade de licitação prevista na Lei nº 14.133/2021, sendo a solução mais adequada para assegurar a continuidade dos serviços públicos com eficiência, economicidade e sem a necessidade de novos investimentos em infraestrutura.

4. DAS ESPECIFICAÇÕES DA CAPACITAÇÃO E DAS QUANTIDADES

4.1. O valor da avaliação estimado, conforme apresentado no laudo avaliativo, é detalhado na tabela abaixo, com base nas características de cada unidade do imóvel:

Item	Pavimento	Descrição	Valor Total Avaliação
1	Térreo	Ponto Comercial com área de 529,80 m ²	R\$ 10.650,00
2	1º Pavimento	Apartamentos com área de 530,66 m ²	R\$ 6.350,00
TOTAL			R\$ 17.000,00

4.2. A seguir, são apresentadas as especificações, unidades e valores distribuídos entre as Secretarias Municipais de Administração e Saúde, conforme detalhado abaixo:

Secretaria Municipal de Administração

Pavimento	Descrição	Valor Mensal	Valor Total (12 meses)
Térreo	1 Ponto Comercial ref. a alocação do Nossa Crédito	R\$ 2.130,00	R\$ 25.560,00
1º Pavimento	4 Apartamentos ref. a alocação da Secretaria Municipal de Finanças, Secretaria Municipal de Transporte, Engenharia e Contabilidade	R\$ 4.232,00	R\$ 50.784,00
TOTAL		R\$ 6.362,00	R\$ 76.344,00

Secretaria Municipal de Saúde

Pavimento	Descrição	Valor Mensal	Valor Total (12 meses)
Térreo	4 Pontos Comerciais ref. a alocação da Sala de Agendamento, Farmácia Básica, Fisioterapia e Almoxarifado	R\$ 8.520,00	R\$ 102.240,00



MUNICIPIO DE PANCAS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Avenida 13 de Maio, nº 476 – Centro – Pancas – ES
Secretaria Municipal de Administração



1º Pavimento	2 Apartamentos ref. a alocação da Secretaria Municipal de Saúde	R\$ 2.118,00	R\$ 25.416,00
TOTAL		R\$ 10.638,00	R\$ 127.656,00

4.2. O imóvel objeto da locação possui as seguintes características:

- Endereço: Rua José Milton Breda, Lotes 37 e 49, Quadra 058 - Centro na Sede do Município de Pancas - ES - CEP 29750-000.
- Área Total: 1.060,46 m²
- Pavimentos: Térreo e 1º Pavimento
- Infraestrutura: prédio localizado no centro da Sede do Município, executado em laje de concreto armado, fechamento em alvenaria de blocos de cerâmica, rede elétrica embutida em eletrodutos corrugados, rede de esgoto e abastecimento de água em tuvos de PVC, localizado ao lado do Prédio da Prefeitura Municipal, em sua proximidade bancos, câmara municipal, supermercados, entre outros.
- Condicionamento: O imóvel encontra-se em excelente estado de conservação e uso. As instalações estão adequadas e bem mantidas, e já instalados equipamentos necessários ao funcionamento das unidades administrativas da prefeitura. O piso encontra-se em perfeitas condições, sem rachaduras ou desgastes significativos. Os sistemas elétrico e hidráulico estão operacionais, com todos os pontos de iluminação e tomadas funcionando corretamente, bem como as instalações sanitárias e de abastecimento de água, sem vazamentos ou falhas. As portas, janelas e fechaduras estão em pleno funcionamento e sem danos estruturais. A parte externa do imóvel também está em bom estado, com a fachada preservada e livre de qualquer deterioração visível.

4.3. Para fins de contratação deverá o fornecedor comprovar os seguintes requisitos de habilitação:

- a) Documento com foto do proprietário;
- b) Cadastro Nacional de Pessoas Físicas (CPF);
- c) Comprovante de residência;
- d) Documentos pertinentes ao imóvel;
- e) Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ)
- f) Certidões de regularidade com a Fazenda Federal, Fazenda Estadual, Fazenda Municipal.

5. DO PRAZO / ADITAMENTO / REAJUSTE

5.1. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses contados de 16/02/2025.

5.2. O futuro contrato poderá ser prorrogado, nos termos do art. 107 da Lei Federal nº 14.133/2021 desde que satisfeitas às exigências legais e regulamentares, previamente justificadas.



5.3. Os preços inicialmente contratados são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano. Após o interregno de um ano, os preços iniciais serão reajustados, mediante solicitação da Contratada e condicionado a autorização da Administração, considerando o montante acumulado dos 12 meses anteriores do **Índice Geral de Preços do Mercado IGP-M (FGV)**, e na falta deste, de outro índice que vier a substituí-lo.

6. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1. A despesa decorrente do presente processo correrá por conta da dotação orçamentária constante do orçamento municipal para o exercício de 2025, sendo:

Secretaria Municipal de Administração

Outros Serviços de Terceiros Pessoa Jurídica - Ficha 262.

Secretaria Municipal de Saúde

Outros Serviços de Terceiros Pessoa Jurídica - Ficha 33.

7. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

7.1. Os aluguéis serão pagos ao LOCADOR mensalmente, podendo ser efetuado o pagamento até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente.

7.2. A parte da contratação cabe ao Município Locatário o pagamento das taxas referente a energia elétrica e consumo de água, mensalmente.

7.3. A conta corrente deverá estar em nome da CONTRATADA.

7.4. Nenhum pagamento será efetuado à CONTRATADA enquanto pendente de liquidação, qualquer obrigação que lhe for imposta, em virtude de penalidade contratual (multa) ou em razão de inadimplência referente à execução do objeto contratual, sem que isso gere direito ao pleito de reajuste de preços ou à correção monetária.

7.5. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

7.6. Independente do percentual do tributo, quando houver, será retido na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

7.4. Não haverá a antecipação de pagamento por qualquer solicitação e fornecimento ou prestação de serviços indicados neste Termo de Referência.

8. DAS RESPONSABILIDADES

8.1. DA CONTRATADA

8.1.1. Responsabilizar-se pelos encargos relativos às taxas condominiais e tributárias relativas ao imóvel locado e seu uso;



- 8.1.2. Responsabilizar-se pelos impostos, taxas, assim como todos os encargos e tributos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, conservação e outras decorrentes de lei, assim como suas respectivas majorações, abrangendo, inclusive, contribuições de melhoria;
- 8.1.3. Satisfazer às exigências da Administração Pública as quais der causa;
- 8.1.4. Manter o imóvel sob sua propriedade, vedando-se a transferência do contrato, sublocação, cessão ou empréstimo, total ou parcial, do imóvel, sem prévio consentimento, por escrito, da Administração Pública;
- 8.1.5. Garantir, durante o tempo de locação, o uso pacífico do imóvel;
- 8.1.6. Não fazer modificações ou transformações no imóvel locado sem autorização escrita da Administração Pública;
- 8.1.7. Responder pelos vícios ou defeitos existentes no imóvel antes da contratação;
- 8.1.8. Permitir que se realizem exames/vistorias no imóvel locado quando a Administração Pública entender conveniente;
- 8.1.9. Responder pelos danos ao patrimônio da contratante 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, dentre outros;
- 8.1.10. Responsabilizar-se pelos débitos, de qualquer natureza, anteriores à locação;
- 8.1.11. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;
- 8.1.12. Notificar a contratante, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação.

8.2. DA CONTRATANTE

- 8.2.1. Pagar o valor a título de aluguel, mensalmente, até o 10º (décimo) dia posterior ao mês contratado, assim como a taxa relativa à energia elétrica e água atinente ao uso do imóvel;
- 8.2.2. Manter o imóvel em boas condições de higiene e limpeza, para assim restituí-lo, se for necessário, quando findo ou rescindido o contrato, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 8.2.3. Comunicar à contratada qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como eventuais turbações ou esbulhos de terceiros;
- 8.2.4. permitir e facilitar a realização de reparos a cargo da contratada;
- 8.2.5. Realizar o imediato reparo dos danos causados ao imóvel ou suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados, sendo que os consertos ou reparos



farão parte integrante do imóvel, não assistindo à CONTRATANTE o direito de retenção ou indenização sobre a mesma;

8.2.6. Não modificar, de forma permanente, a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da contratada.

9. DAS SANSÕES

9.1. Comete infração administrativa o fornecedor que infringir as disposições previstas no art.155 da Lei nº 14.133/2021, quais sejam:

9.1.1. Dar causa à inexecução parcial do contrato;

9.1.2. Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

9.1.3. Dar causa à inexecução total do contrato;

9.1.4. Deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

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

9.1.6. Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

9.1.7. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;

9.1.8. Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;

9.1.9. Fraudar a dispensa ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

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

a) Considera-se comportamento inidôneo, entre outros, a declaração falsa quanto às condições de participação, quanto ao enquadramento como ME/EPP ou o conluio entre os fornecedores, em qualquer momento da dispensa, mesmo após o encerramento da fase de negociação.

9.1.11. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos desta Dispensa;

9.1.12. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

9.2. O fornecedor que cometer qualquer das infrações discriminadas nos subitens anteriores, em processo de aplicação de penalidade, estará sujeito, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:

a) Advertência pela falta do subitem 10.1.1, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

b) Multa de 10% (dez por cento) sobre o valor estimado dos itens prejudicados pela conduta do fornecedor, por quaisquer das infrações dos itens 10.1.1 a 10.1.12;

c) Impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, nos casos dos subitens 10.1.2 a 10.1.7, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes



municipais, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos, nos casos dos subitens 10.1.8 a 10.1.12, bem como nos demais casos que justifique imposição da penalidade mais grave.

9.3. Na aplicação das sanções serão considerados:

9.3.1. A natureza e a gravidade da infração cometida;

9.3.2. As peculiaridades do caso concreto;

9.3.3. As circunstâncias agravantes ou atenuantes;

9.3.4. Os danos que dela provierem para a Administração Pública;

9.3.5. A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

9.4. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

9.5. A aplicação das sanções previstas neste Termo não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

9.6. Na aplicação da sanção prevista na alínea “b” do item 10.2 deste Termo, será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

9.7. Para aplicação das sanções previstas nas alíneas “c” e “d” do item 10.2 deste Termo será instaurado processo de responsabilização, a ser conduzido por comissão composta de 2 (dois) ou mais servidores estáveis, que avaliará fatos e circunstâncias conhecidos e intimará o licitante ou o contratado para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir.

9.8. Quando o quadro funcional não dispõe de servidores estatutários, a comissão a que se refere o item anterior será composta de 2 (dois) ou mais empregados públicos pertencentes aos seus quadros permanentes, preferencialmente com, no mínimo, 3 (três) anos de tempo de serviço no órgão ou entidade.

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

9.10. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa ao fornecedor/adjudicatário, observando-se os demais procedimentos previstos na Lei nº 14.133/2021.

10. DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

10.1. Para acompanhar e fiscalizar a perfeita execução do objeto contratado, indica-se:

- A servidora pública CÍNTIA SCARDINI, lotada na Secretaria Municipal de Administração e Planejamento.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO 59.296.584/0001-37 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL		DATA DE ABERTURA 05/02/2025
NOME EMPRESARIAL A.A.L.T. EMPREENDIMENTOS LTDA			
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) A.A.L.T. EMPREENDIMENTOS			PORTE EPP
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 82.11-3-00 - Serviços combinados de escritório e apoio administrativo			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios 68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios 68.22-6-00 - Gestão e administração da propriedade imobiliária 77.32-2-01 - Aluguel de máquinas e equipamentos para construção sem operador, exceto andaimes 77.32-2-02 - Aluguel de andaimes			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada			
LOGRADOURO AV JOSE NUNES DE MIRANDA	NÚMERO 411	COMPLEMENTO FUNDOSLOJA	
CEP 29.750-000	BAIRRO/DISTRITO CENTRO	MUNICÍPIO PANCAS	UF ES
ENDERECO ELETRÔNICO EDMARVARGAS@HOTMAIL.COM	TELEFONE (27) 3726-1426/ (0000) 0000-0000		
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****			
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 05/02/2025		
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL			
SITUAÇÃO ESPECIAL *****	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****		

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 2.119, de 06 de dezembro de 2022.

Emitido no dia **05/02/2025 às 10:30:45** (data e hora de Brasília).

Página: **1/1**

CONTRATO SOCIAL DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA

A.A.L.T. EMPREENDIMENTOS LTDA

Pelo presente instrumento particular de Contrato Social:

TIAGO TEIXEIRA DA SILVA, BRASILEIRO , CASADO(A), Comunhão Parcial, EMPRESARIO, nascido(a) em 16/08/1979, nº do CPF 085.566.687-04, residente e domiciliado na cidade de Pancas - ES, na AVENIDA jose nunes de miranda, nº sn, CASA CASA;, centro, CEP: 29750-000;

Resolvem, em comum acordo, constituir uma sociedade empresária limitada, nos termos da Lei nº 10.406/2002, mediante as condições e cláusulas seguintes:

CLÁUSULA I - DO NOME EMPRESARIAL

A sociedade adotará como nome empresarial: **A.A.L.T. EMPREENDIMENTOS LTDA**, e usará a expressão A.A.L.T. EMPREENDIMENTOS como nome fantasia.

CLÁUSULA II - DA SEDE

A sociedade terá sua sede no seguinte endereço: AVENIDA JOSE NUNES DE MIRANDA, nº 411, FUNDOS LOJA;, CENTRO, Pancas - ES, CEP: 29750000.

CLÁUSULA III - DO OBJETO SOCIAL

A sociedade terá por objeto o exercício das seguintes atividades econômica:**SERVIÇOS COMBINADOS DE ESCRITÓRIO E APOIO ADMINISTRATIVO, ALUGUEL DE IMÓVEIS PRÓPRIOS, COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS PRÓPRIOS, GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA, ALUGUEL DE ANDAIMES E ALUGUEL DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS PARA CONSTRUÇÃO SEM OPERADOR, EXCETO ANDAIMES.**

Parágrafo único. Em estabelecimento eleito como Sede (Matriz) será(ão) exercida(s) a(s) atividade(s) de **SERVIÇOS COMBINADOS DE ESCRITÓRIO E APOIO ADMINISTRATIVO, ALUGUEL DE IMÓVEIS PRÓPRIOS, COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS PRÓPRIOS, GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA, ALUGUEL DE ANDAIMES E ALUGUEL DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS PARA CONSTRUÇÃO SEM OPERADOR, EXCETO ANDAIMES..**

E exercerá as seguintes atividades:

CNAE Nº 8211-3/00 - Serviços combinados de escritório e apoio administrativo

CNAE Nº 6810-2/01 - Compra e venda de imóveis próprios

CNAE Nº 6810-2/02 - Aluguel de imóveis próprios

CNAE Nº 6822-6/00 - Gestão e administração da propriedade imobiliária

CNAE Nº 7732-2/01 - Aluguel de máquinas e equipamentos para construção sem operador, exceto andaimes

CNAE Nº 7732-2/02 - Aluguel de andaimes

CLÁUSULA IV - DO INÍCIO DAS ATIVIDADES E PRAZO DE DURAÇÃO

A sociedade iniciará suas atividades em 05/02/2025 e seu prazo de duração será por tempo indeterminado.

CLÁUSULA V - DO CAPITAL

O capital será de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), dividido em 100000 quotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, formado por R\$ 100.000,00 (cem mil reais) em moeda corrente no País

Parágrafo único. O capital encontra-se subscrito e integralizado pelos sócios da seguinte forma:

Nome do Sócio	Qtd Quotas	Valor Em R\$	%
TIAGO TEIXEIRA DA SILVA	100000	100.000,00	100,00
TOTAL:	100000	100.000,00	100,00

CLÁUSULA VI - DA ADMINISTRAÇÃO

A administração da sociedade será exercida pelo sócio**TIAGO TEIXEIRA DA SILVA** que representará legalmente a sociedade e poderá praticar todo e qualquer ato de gestão pertinente ao objeto social.

Parágrafo único. Não constituindo o objeto social, a alienação ou a oneração de bens imóveis depende de autorização da maioria.

CLÁUSULA VII - DO BALANÇO PATRIMONIAL

Ao término de cada exercício, em 31 de Dezembro, o administrador prestará contas justificadas de sua administração, procedendo à elaboração do inventário, do balanço patrimonial e do balanço de resultado econômico, cabendo ao(s) sócio(s), os lucros ou perdas apuradas.

CONTRATO SOCIAL DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE EMPRESARIA LIMITADA

A.A.L.T. EMPREENDIMENTOS LTDA

CLÁUSULA VIII - DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO DE ADMINISTRADOR

O Administrador declara, sob as penas da lei, de que não está impedido de exercer a administração da empresa, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade.

CLÁUSULA IX - DO PRÓ LABORE

O sócio poderá, fixar uma retirada mensal, a título de pro labore para o sócio administrador, observadas as disposições regulamentares pertinentes.

CLÁUSULA X - DISTRIBUIÇÃO DE LUCROS

A sociedade poderá levantar balanços intermediários ou intercalares e distribuir os lucros evidenciados nos mesmos.

CLÁUSULA XI - DA RETIRADA OU FALECIMENTO DE SÓCIO

Retirando-se, falecendo ou interditado qualquer sócio, a sociedade continuará suas atividades com os herdeiros, sucessores e o incapaz, desde que autorizado legalmente. Não sendo possível ou inexistindo interesse destes ou do(s) sócio(s) remanescente(s) na continuidade da sociedade, esta será liquidada após a apuração do Balanço Patrimonial na data do evento. O resultado positivo ou negativo será distribuído ou suportado pelos sócios na proporção de suas quotas.

Parágrafo único - O mesmo procedimento será adotado em outros casos em que a sociedade se resolva em relação a seu sócio.

CLÁUSULA XII - DA CESSÃO DE QUOTAS

As quotas são indivisíveis e não poderão ser cedidas ou transferidas a terceiros sem o consentimento do outro sócio, a quem fica assegurado, em igualdade de condições e preço direito de preferência para a sua aquisição se postas à venda, formalizando, se realizada a cessão delas, a alteração contratual pertinente.

CLÁUSULA XIII - DA RESPONSABILIDADE

A responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor das suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social.

CLÁUSULA XIV - DO FORO

Fica eleito o Foro da Comarca de Pancas - ES, para qualquer ação fundada neste contrato, renunciando-se a qualquer outro por muito especial que seja.

E por estarem em perfeito acordo, em tudo que neste instrumento particular foi lavrado, obrigam-se a cumprir o presente ato constitutivo, e assinam o presente instrumento em uma única via que será destinada ao registro e arquivamento na Junta Comercial do Estado do Espírito Santo.

Pancas - ES, 05 de fevereiro de 2025

TIAGO TEIXEIRA DA SILVA
Sócio/Administrador



MINISTÉRIO DA ECONOMIA

Secretaria Especial de Desburocratização, Gestão e Governo Digital

Secretaria de Governo Digital

Departamento Nacional de Registro Empresarial e Integração

Pág. 42

Páç 000207/2025

ASSINATURA ELETRÔNICA

Certificamos que o ato da empresa A.A.L.T. EMPREENDIMENTOS LTDA consta assinado digitalmente por:

IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)	
CPF/CNPJ	Nome
08556668704	TIAGO TEIXEIRA DA SILVA

CERTIFICO O REGISTRO EM 05/02/2025 10:26 SOB Nº 32203501086.

PROTOCOLO: 250198614 DE 05/02/2025.

CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO: 12502054051. CNPJ DA SEDE: 59296584000137.

NIRE: 32203501086. COM EFEITOS DO REGISTRO EM: 05/02/2025.

A.A.L.T. EMPREENDIMENTOS LTDA



PAULO CEZAR JUFFO

SECRETÁRIO-GERAL

simplifica.es.gov.br

A validade deste documento, se impresso, fica sujeito à comprovação de sua autenticidade nos respectivos portais, informando seus respectivos códigos de verificação.



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO

Nome: A.A.L.T. EMPREENDIMENTOS LTDA
CNPJ: 59.296.584/0001-37

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.
Emitida às 16:49:59 do dia 06/02/2025 <hora e data de Brasília>.

Válida até 05/08/2025.

Código de controle da certidão: **D7AE.8C4D.4B51.9760**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA

Certidão Negativa de Débitos para com a Fazenda Pública Estadual - MOD. 2

Certidão N° 20250000209784

Identificação do Requerente: CNPJ N° 59.296.584/0001-37

Certificamos que, até a presente data, não existe débito contra o portador do Cadastro de Pessoa Jurídica acima especificado, ficando ressalvada à Fazenda Pública Estadual o direito de cobrar quaisquer dívidas que venham a ser apuradas.

Certidão emitida via Sistema Eletrônico de Processamento de Dados, nos termos do Regulamento do ICMS/ES, aprovado pelo Decreto nº 1.090-R, de 25 de outubro de 2002.

Certidão emitida em **07/02/2025**, válida até **08/05/2025**.

A autenticidade deste documento poderá ser confirmada via internet por meio do endereço **www.sefaz.es.gov.br** ou em qualquer Agência da Receita Estadual.

Vitória, 07/02/2025.

Autenticação eletrônica: **0025.4E3D.15F0.C787**



[Voltar](#)[Imprimir](#)

Certificado de Regularidade do FGTS - CRF

Inscrição: 59.296.584/0001-37

Razão Social: AALT EMPREENDIMENTOS LTDA

Endereço: AV JOSE NUNES DE MIRANDA 411 FUNDOS / CENTRO / PANCAS / ES / 29750-000

A Caixa Econômica Federal, no uso da atribuição que lhe confere o Art. 7, da Lei 8.036, de 11 de maio de 1990, certifica que, nesta data, a empresa acima identificada encontra-se em situação regular perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS.

O presente Certificado não servirá de prova contra cobrança de quaisquer débitos referentes a contribuições e/ou encargos devidos, decorrentes das obrigações com o FGTS.

Validade: 07/02/2025 a 08/03/2025

Certificação Número: 2025020711296372928085

Informação obtida em 07/02/2025 14:04:36

A utilização deste Certificado para os fins previstos em Lei está condicionada a verificação de autenticidade no site da Caixa:
www.caixa.gov.br



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: A.A.L.T. EMPREENDIMENTOS LTDA (MATRIZ E FILIAIS)

CNPJ: 59.296.584/0001-37

Certidão nº: 7234190/2025

Expedição: 07/02/2025, às 14:06:33

Validade: 06/08/2025 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **A.A.L.T. EMPREENDIMENTOS LTDA (MATRIZ E FILIAIS)**, inscrito(a) no CNPJ sob o nº **59.296.584/0001-37**, NÃO CONSTA como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.

Certidão emitida com base nos arts. 642-A e 883-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentados pelas Leis ns.º 12.440/2011 e 13.467/2017, e no Ato 01/2022 da CGJT, de 21 de janeiro de 2022. Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho.

No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais.

A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (<http://www.tst.jus.br>).

Certidão emitida gratuitamente.

INFORMAÇÃO IMPORTANTE

Do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas constam os dados necessários à identificação das pessoas naturais e jurídicas inadimplentes perante a Justiça do Trabalho quanto às obrigações estabelecidas em sentença condenatória transitada em julgado ou em acordos judiciais trabalhistas, inclusive no concernente aos recolhimentos previdenciários, a honorários, a custas, a emolumentos ou a recolhimentos determinados em lei; ou decorrentes de execução de acordos firmados perante o Ministério Público do Trabalho, Comissão de Conciliação Prévia ou demais títulos que, por disposição legal, contiver força executiva.



Prefeitura Municipal de Pancas
Estado do Espírito Santo

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS NUMERO 382 / 2025

Certifico : para os devidos fins que:

AALT EMPREENDIMENTOS LTDA

CPF / CNPJ nº: **59.296.584/0001-37**

Avenida av 13 de maio Nº411 - Centro - Pancas-ES CEP: 29750-000

Certificamos que, até a presente data, não existe débito contra o portador do cadastro de pessoa jurídica acima especificado, ficando ressalvada à Fazenda Pública Municipal o direito de cobrar as dívidas que venham às ser apuradas.

null

A autenticidade deste documento pode ser confirmada via internet por meio do endereço
www.pancas.es.gov.br

Certidão Emitida em: **07/02/2025**, Valida até: **08/04/2025**

Chave de Validação WEB: **26a0b335**

Prefeitura Municipal de Pancas - ES, 07/02/2025.

CONTRATO DE LOCACÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

Pelo presente instrumento particular de um lado, como LOCADOR(A) **TIAGO TEIXEIRA DA SILVA**, brasileiro, casado, portador do CPF sob nº 085.566.687-04 e Carteira de Identidade nº 1.426.380 emitida pela SSP/ES, residente e domiciliado na Avenida Jose Nunes de Miranda, S/N, Centro – Pancas/ES CEP: 29.750-000 e, de outro lado, como LOCATÁRIO(A) **A.A.L.T EMPREENDIMENTOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, cadastrado no CNPJ nº 59.296.584/0001-37, com sede na Avenida José Nunes de Miranda, 411, Fundos Loja, Centro – Pancas/ES, CEP: 29.750-000, neste ato, representado por seu sócio-administrador TIAGO TEIXEIRA DA SILVA, brasileiro, casado, portador do CPF sob nº 085.566.687-04 e Carteira de Identidade nº 1.426.380 emitida pela SSP/ES, residente e domiciliado na Avenida Jose Nunes de Miranda, S/N, Centro – Pancas/ES CEP: 29.750-000, resolvem celebrar o presente contrato de locação, o qual reger-se-á pelas seguintes cláusulas e condições:

I. OBJETO: Constitui objeto do presente contrato a locação do imóvel comercial situado na Rua José Milton Breda, lote 37 e 49, Quadra 058, Centro– Pancas (ES) CEP: 29.750-000, sendo este ponto comercial, faz parte integrante deste contrato:
1 – Térreo medindo 529,80m², aproximadamente, contendo 5 salas,
2 – 1º pavimento medindo 530,66m², aproximadamente, contendo 6 salas.

II. PRAZO: O prazo de locação é de 10 (dez) anos, tendo início em 05/02/2025, e o término previsto para o dia 04/02/2035, e podendo se prorrogado por mais 10 (dez) anos.

Parágrafo Primeiro: Se o (a) LOCATÁRIO(A), devolver o imóvel fruto do objeto deste contrato antes do decorrido o prazo ajustado no caput desta cláusula, pagará ao (a) LOCADOR(A) a multa compensatória correspondente a 03 (mês) meses de aluguel em vigor.

Parágrafo Segundo: Se o (a) LOCADOR(A), solicitar a devolução do imóvel fruto do objeto deste contrato antes do decorrido o prazo ajustado no caput desta cláusula, pagará ao (a) LOCATÁRIO(A) a multa compensatória correspondente a 03 (mês) meses de aluguel em vigor.

Parágrafo Terceiro: Findo prazo acima ajustado, se o(a) LOCATÁRIO(A) continuar no imóvel por mais de 30 (trinta) dias, sem oposição do(a) LOCADOR(A), ficará a locação prorrogada automaticamente por prazo indeterminado, nas mesmas bases contratuais; entretanto, o imóvel somente poderá ser retomado nos casos previstos em lei, mas

poderá ser devolvido pelo(a) LOCATÁRIO(A) a qualquer tempo, sem a incidência de qualquer multa por este motivo, desde que mediante comunicação prévia, por escrito, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, da data da restituição do imóvel locado, sob pena de pagar a quantia correspondente a 03 meses de aluguel e encargos vigentes.

Parágrafo Quarto: Após o recebimento de pedido por escrito do LOCATÁRIO, o LOCADOR terá o prazo de cinco dias para efetuar a vistoria do imóvel, correndo por conta do LOCATÁRIO o aluguel até a efetiva devolução do imóvel ao LOCADOR.

III. FINALIDADE: O imóvel é locado para uso exclusivamente comercial.

IV. PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO: O valor do aluguel mensal é de dois salários mínimos, equivalente a R\$ 3.036,00 (três mil e trinta e seis reais).

Parágrafo Primeiro: O aluguel estabelecido no "caput" desta cláusula deverá ser pago em mãos, independentemente de aviso ou cobranças, ate o 5º (quinto) dia útil de cada mês.

V. ATRASO NO PAGAMENTO: O não pagamento do aluguel no prazo ajustado na cláusula 4ª implicará em multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, juros de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária calculada pelo IGPM da FGV.

VI. REAJUSTE DO ALUGUEL: O aluguel pactuado na cláusula IV foi firmado em dois salários mínimos e meio, o equivalente a a R\$ 3.036,00 (três mil e trinta e seis reais), com base na variação do salário mínimo.

VII. USO DO IMÓVEL: A LOCATÁRIA obriga-se a manter o imóvel locado em boas condições de higiene, limpeza e conservação, mantendo em perfeito estado as suas instalações elétricas e hidráulicas, afim de restituí-lo no estado em que recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal.

Parágrafo Primeiro: Em caso de prejuízos, referente à má conservação da parte superior do imóvel, tais como: telhas, infiltração, ou algo do tipo, causando no LOCATÁRIA prejuízo cabe à LOCADORA ressarcir-la sem prejuízo algum.

VIII. BENFEITORIAS: Eventuais reformas ou adaptações que a LOCATÁRIA pretender executar no imóvel, só poderão ser realizadas mediante autorização prévia e expressa da LOCADORA.

IX. EXIGÊNCIAS DOS PODERES PÚBLICOS: Obriga-se a LOCATÁRIA a satisfazer a todas as exigências dos poderes públicos a que der causa.

X. CESSÃO, SUBLOCAÇÃO E EMPRÉSTIMO: A LOCATÁRIA PODERÁ transferir este contrato, ou sublocar o imóvel no todo ou em parte, sem prévia autorização por escrito da LOCADOR(A).

XI. DESPESAS DO IMÓVEL, CONSUMO E TAXAS: Todas as despesas decorrentes da locação, referente, ao consumo de água, luz e telefone, é por conta da LOCATÁRIA cabendo-lhe efetuar diretamente esses pagamentos nas devidas épocas.

Parágrafo Primeiro: Todas as despesas decorrentes do imóvel, referente, prêmio de seguro contra incêndio, e do IPTU, ficam a cargo do LOCADOR, cabendo-lhe efetuar diretamente esses pagamentos nas devidas épocas.

XII. VISTORIA: A LOCATÁRIA desde já faculta à LOCADORA examinar ou vistoriar o prédio, sempre que o segundo entender conveniente, desde que previamente acordados dia e hora.

XIII. RESCISÃO: O presente contrato ficará rescindido de pleno direito, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial e sem que assista a nenhuma das partes o direito a qualquer indenização, ficando as partes, daí por diante, desobrigadas por todas as cláusulas deste contrato, no seguinte caso: a) Ocorrência de qualquer evento ou incêndio do imóvel locado que impeça a sua ocupação, havendo ou não culpa do locatário e dos que estão sob sua responsabilidade.

XIV. ALIENAÇÃO DO IMÓVEL: Caso o imóvel objeto da locação for alienado, doado, recebido em usufruto e propriedade e/ou posse que não seja da LOCADORA durante o prazo locatício, o adquirente fica obrigado a respeitar o presente contrato.

XV. INFRAÇÃO CONTRATUAL: A parte que infringir o presente contrato pagará à parte inocente o valor correspondente a 03 (três) aluguéis vigentes à época da infração, sem prejuízo de arcar com eventuais perdas e danos que ocasionar e determinar a imediata rescisão do contrato.

XVI. FORO: Para todas as questões decorrentes deste contrato, será competente o foro da comarca de Pancas/ES.

E, por estarem, assim ajustados, firmam e assinam o presente contrato em 02 (duas) vias, juntamente com duas testemunhas que a tudo assistiram, para que possa surtir seus efeitos legais.

Documento assinado digitalmente
 TIAGO TEIXEIRA DA SILVA
 Data: 11/02/2025 15:58:27-0300
 Verifique em <https://validar.itii.gov.br>

Pancas/ES, 05 de fevereiro 2025.

TIAGO TEIXEIRA DA SILVA
 LOCADOR(A)

Documento assinado digitalmente
 TIAGO TEIXEIRA DA SILVA
 Data: 11/02/2025 16:00:20-0300
 Verifique em <https://validar.itii.gov.br>

A.A.L.T. EMPREENDIMENTOS LTDA
 TIAGO TEIXEIRA DA SILVA
 LOCATÁRIO(A)

Testemunhas:

Nome:

CPF:

Nome:
CPF:



Relatório de conformidade

Nome: Validador de assinaturas eletrônicas

Data de Validação: 11/02/2025 16:01:02 BRT

Versão do software(Verificador de Conformidade): 2.17.3

Versão do software(Validador de Documentos): 3.0.0

Fonte de verificação: Offline

Nome do arquivo: CONTRATO_LOCACAO_IMOVEL_COMERCIAL_assinado_assinado.pdf

Resumo da SHA256 do arquivo:

3d68441f743f2e960bb27da2b8a93cd49c4b89edaff0cbe71ee108b3a3e47d08

Tipo do arquivo: PDF

Quantidade de assinaturas: 2

Quantidade de assinaturas ancoradas: 2

CN=TIAGO TEIXEIRA DA SILVA

Informações da assinatura

Assinante: CN=TIAGO TEIXEIRA DA SILVA

CPF: ***.566.687-**

Tipo de assinatura: Destacada

Status de assinatura: Aprovado

Caminho de certificação: Valid

Estrutura: Em conformidade com o padrão

Cifra assimétrica: Aprovada

Resumo criptográfico: true

Data da assinatura: 11/02/2025 15:58:27 BRT

Atributos obrigatórios: Aprovados

Mensagem de alerta: Nenhum erro encontrado

Certificados utilizados

CN=TIAGO TEIXEIRA DA SILVA

Buscado: Offline

Assinatura: true

Emissor: CN=AC Final do Governo Federal do Brasil v1, OU=AC Intermediaria do Governo Federal do Brasil v1, O=Gov-Br, C=BR

Data de emissão: 18/10/2024 11:16:23 BRT

Aprovado até: 18/10/2025 11:16:23 BRT

Expirado (LCR): false

CN=AC Final do Governo Federal do Brasil v1, OU=AC Intermediaria do Governo Federal do Brasil v1, O=Gov-Br, C=BR

Buscado: Offline

Assinatura: true

Emissor: CN=AC Intermediaria do Governo Federal do Brasil v1, OU=Autoridade Certificadora Raiz do Governo Federal do Brasil v1, O=Gov-Br, C=BR

Data de emissão: 17/06/2020 17:50:27 BRT

Aprovado até: 09/06/2033 09:00:47 BRT

Expirado (LCR): false

Atributos usados

Atributos obrigatórios

Nome do atributo: IdMessageDigest

Corretude: Valid

Nome do atributo: IdContentType

Corretude: Valid

Atributos Opcionais

Nome do atributo: IdSigningTime

Corretude: Valid

CN=TIAGO TEIXEIRA DA SILVA

Informações da assinatura

Assinante: CN=TIAGO TEIXEIRA DA SILVA

CPF: ***.566.687-**

Tipo de assinatura: Destacada

Status de assinatura: Aprovado

Caminho de certificação: Valid

Estrutura: Em conformidade com o padrão

Cifra assimétrica: Aprovada

Resumo criptográfico: true

Data da assinatura: 11/02/2025 16:00:20 BRT

Atributos obrigatórios: Aprovados

Mensagem de alerta: Nenhum erro encontrado

Certificados utilizados

CN=TIAGO TEIXEIRA DA SILVA

Buscado: Offline

Assinatura: true

Emissor: CN=AC Final do Governo Federal do Brasil v1, OU=AC Intermediaria do Governo Federal do Brasil v1, O=Gov-Br, C=BR

Data de emissão: 18/10/2024 11:16:23 BRT

Aprovado até: 18/10/2025 11:16:23 BRT

Expirado (LCR): false

CN=AC Final do Governo Federal do Brasil v1, OU=AC Intermediaria do Governo Federal do Brasil v1, O=Gov-Br, C=BR

Buscado: Offline

Assinatura: true

Emissor: CN=AC Intermediaria do Governo Federal do Brasil v1, OU=Autoridade Certificadora Raiz do Governo Federal do Brasil v1, O=Gov-Br, C=BR

Data de emissão: 17/06/2020 17:50:27 BRT

Aprovado até: 09/06/2033 09:00:47 BRT

Expirado (LCR): false

Atributos usados

Atributos obrigatórios

Nome do atributo: IdMessageDigest

Corretude: Valid

Nome do atributo: IdContentType

Corretude: Valid

Atributos Opcionais

Nome do atributo: IdSigningTime

Corretude: Valid

CARTÓRIO DO REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DA SEDE DO MUNICÍPIO E
COMARCA DE PANCAS - ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Bel. HILÁRIO LUCHI FILHO

Tabelião/Oficial

TÂNIA BARRETO PACHECO LUCHI

Tabeliã/Oficiala/Substituta

Bel. RAFAEL PACHECO LUCHI

Escrevente auxiliar

Bel.^a. GILDA SCHIMIDT DE SOUZA RODRIGUES

Escrevente auxiliar

Av. Antônio Cabaline, 647, Centro - Pancas-ES - CEP 29.750-000 - Tel. 0xx 27 3726-1368

"Jesus continuou a dizer à multidão: Eu sou a luz do mundo. Quem me segue não andará nas trevas, mas terá a luz da vida". João 8.12.

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA QUE ENTRE SI FAZEM:
OUTORGANTE VENDEDOR: O MUNICÍPIO DE PANCAS, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, e **OUTORGADO COMPRADOR: TIAGO TEIXEIRA DA SILVA, NA FORMA ABAIXO:**

VALOR R\$ 46.846,80

SAIBAM quantos esta pública escritura de compra e venda, que aos vinte e três dias do mês de outubro do ano de dois mil e dezessete (23/10/2017), neste cartório, situado na Avenida Antonio Cabalini, 647, Centro, distrito de Sede, Pancas, Estado do Espírito Santo, República Federativa do Brasil, compareceram perante mim partes entre si justas e contratadas, de um lado como outorgante vendedor: O MUNICÍPIO DE PANCAS, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, com a Prefeitura Municipal inscrita no CNPJ nº 27.174.150/0001-78, estabelecida na Avenida Treze de Maio, 324, Centro, nesta cidade; neste ato devidamente representado pelo Senhor Prefeito municipal **SIDICLEI GILES DE ANDRADE**, brasileiro, casado, médico, portador da CI nº 1149948/SSP/ES expedido em 23/04/1991 e CPF/MF nº 031.582.787-40, natural de Pancas-ES, nasceu aos 19 de fevereiro de 1974, filho de Cleci Pereira de Andrade e Matilde Giles de Andrade, residente no Córrego Aricanga, Laginha, Pancas - ES; e de outro lado como outorgado comprador: TIAGO TEIXEIRA DA SILVA, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens conforme escritura pública de pacto antenupcial, lavrada nestas notas, livro nº 033, fls. 040, em data de 13/10/2011, empresário, portador da CI nº 1426380/SSP/ES expedido em 15/04/2008 e CPF/MF nº 085.566.687-04, natural de Pancas-ES, nasceu aos 16 de agosto de 1979, filho de Anezio Teixeira da Silva e Maria Iny Faneli da Silva, residente na Rua Antonio Breda, Pancas - ES; E, assim, pelo outorgante me foi dito que é senhor e legítimo possuidor livre e desembaraçado de quaisquer ônus de um imóvel constituído **DE DOIS LOTES URBANOS**, legítimos, anexos, sendo o PRIMEIRO medindo 12,00 metros de frente; 25,00 metros pelo lado esquerdo; 25,00 metros pelo direito e 12,00 metros de fundos; totalizando uma área de 300,00m² (trezentos metros quadrados), confrontando-se pelo lado esquerdo com o lote 0037, lado direito com o lote 0230 e fundos com o lote 0244, localizado na **QUADRA 058, LOTE 0049**, situado à Avenida José Nunes de Miranda, Centro, Pancas-ES, com inscrição municipal sob o nº 01.1.058.0049.001, e o SEGUNDO medindo 20,50 metros de frente, 12,00 metros pelo lado esquerdo, 12,00 metros pelo lado direito, e 20,50 metros de fundos, totalizando uma área de 246,00 m² (duzentos e quarenta e seis metros quadrados), confrontando-se pelo lado esquerdo com o lote 0328, lado direito com a Avenida José Nunes de Miranda e fundos com o lote 0049, localizado na **QUADRA 058, LOTE 0037**, situado à Avenida José Nunes de Miranda, Centro, Pancas-ES, com inscrição municipal sob o nº 01.1.058.0037.001; perfazendo ambos os **LOTES UM TOTAL de 546,00 m² (quinhentos e quarenta e seis metros quadrados)**, imóveis cadastrados no

CARTÓRIO DO REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DA SEDE DO MUNICÍPIO E
COMARCA DE PANCAS - ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

000207/2025

*Bel. HILÁRIO LUCHI FILHO**Tabelião/Oficial**TÂNIA BARRETO PACHECO LUCHI**Tabeliã/Oficiala/Substituta**Bel. RAFAEL PACHECO LUCHI**Escrevente auxiliar**Bel". GILDA SCHIMIDT DE SOUZA RODRIGUES**Escrevente auxiliar*

Av. Antônio Cabaline, 647, Centro - Pancas-ES - CEP 29.750-000 - Tel. 0xx 27 3726-1368

"Jesus continuou a dizer à multidão: Eu sou a luz do mundo. Quem me segue não andará nas trevas, mas terá a luz da vida". João 8.12.

departamento imobiliário da Prefeitura Municipal de Pancas-ES em data de 15 de março de 1979. O presente imóvel está devidamente transscrito no Registro Geral de Imóveis desta Comarca de Pancas, Estado do Espírito Santo, sob o nº 3035, livro 2; achava-se contratado com o outorgante vendedor para vendê-lo pelo preço de R\$ 46.846,80 (quarenta e seis mil e oitocentos e quarenta e seis reais e oitenta centavos), em moeda corrente do país, pagável neste ato. Pelo comprador foi dito que na verdade achava-se contratado com o outorgante vendedor sobre a presente compra aceitando-a pelo mencionado preço de R\$ 46.846,80 (quarenta e seis mil e oitocentos e quarenta e seis reais e oitenta centavos), que entregava neste ato ao outorgante vendedor, que por este foi recebido, contado e achado certo; dizendo em seguida o mesmo que do preço por ele recebido dava ao comprador plena quitação para mais em tempo algum lhes ser pedido ou outra qualquer por motivo da presente venda, que promete fazer boa, firme e valiosa, por si e seus sucessores, pondo o comprador a par e a salvo de dúvidas futuras, respondendo pela evicção quando chamados à autoria; transmitindo ao comprador toda posse, domínio, direito e ação que tinha no imóvel ora vendido, tudo por bem desta escritura e da cláusula "CONSTITUTI", do que dou fé, Foi apresentados os seguintes documentos e certidões: 1) - As taxas devidas por esta escritura foram pagas a Prefeitura Municipal desta cidade de Pancas-ES, através do Banco do Banestes, nesta cidade, num total geral de R\$ 14.104,04 (quatorze mil, cento e quatro reais e quatro centavos), de Taxa de alienação de bens imóveis, pagamento de alienação de imóveis; 2) - Laudo de Avaliação - Atas da Comissão de Avaliação, datadas de 24.05.2016, designada pelo então Prefeito Municipal André Cardoso de Campos, através da Lei Municipal nº 989/2007, de 18/09/2007, e Decreto Municipal nº 4237/2007, de 16/10/2007, Decreto nº 4238 de 19/10/2007, para proceder a avaliação de bem imóvel, para efeito de legitimação, requerida pelo outorgado comprador, assinado pela Comissão Thiago Ferreira Belo, (Presidente), Luismar Almeida Pereira, Gisele Vargas da Costa, membros da comissão; 3) - Autorização de legitimação junto ao Município de Pancas-ES, datado de 12.09.2017, (ass.). Sidiclei Giles de Andrade, Prefeito Municipal deste município; 4) - Certidão de Inteiro Teor do Município de Pancas, expedida pelo Cartório do 1º Ofício - Registro Geral de Imóveis de Pancas-ES, matrícula nº 3.035, livro 2, em data de 29/09/2017, Selo digital de fiscalização: 023077.IKE1601.01978, (Ass.). Leandro Leite Alves, Escrevente Substituto; 5) - Certificado de Regularidade do FGTS CRF, nº de inscrição 27174150/0001-78, Certificação nº 2017101101112668102817, informação obtida em 20/10/2017, às 10:46:08, validade: 11/10/2017 a 09/11/2017, expedida pela Caixa Econômica Federal; 6) - Certidão conjunta positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da união, em nome da Prefeitura Municipal de Pancas, junto a Secretaria da Receita Federal do Brasil, com código de controle da certidão: DAFD.DDD3.AAE6.9D19, emitida às 13:40:52 do dia 08/05/2017 válida até 04/11/2017; 7) - Certidão Negativa de Débitos para com a Fazenda Pública Estadual - Certidão nº 2017542605, Autenticação eletrônica: OE652.9C0C.097AE, em data de



LIVRO N° 007

FLS. 019

CARTÓRIO DO REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DA SEDE DO MUNICÍPIO E
COMARCA DE PANCAS - ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Bel. HILÁRIO LUCHI FILHO

Tabelião/Oficial

TÂNIA BARRETO PACHECO LUCHI

Tabelião/Oficiala/Substituta

Bel. RAFAEL PACHECO LUCHI

Escrevente auxiliar

Bel. GILDA SCHIMIDT DE SOUZA RODRIGUES

Escrevente auxiliar

Av. Antônio Cabaline, 647, Centro - Pancas-ES - CEP 29.750-000 - Tel. 0xx 27 3726-1368

"Jesus continuou a dizer à multidão: Eu sou a luz do mundo. Quem me segue não andará nas trevas, mas terá a luz da vida". João 8.12.

20.10.2016 válida até 18/01/2018; **8)** - Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas nº 138857062/2017, expedição: 20/10/2017, às 10:50:29 validade 17/04/2018; **9)** Relatório de Indisponibilidade com o resultado "negativo", sob o nº Código HASH: 2fe1.b339.9e21.9cbf.8584.e0c5.fe30.9d1b.3746.3e4c e d8e3.91b0.bb8a.c8ce.18a5. 8b34.a0ee.e999.2001.84a4, datadas de 20/10/2017 às 15:41:10 horas; Certifico que sobre o presente ato foi emitida DOI, conforme IN/SRF/006/90; dispensada qualquer outra e respondendo nos termos da lei por pagamentos de débitos porventura existentes. Assim convencionados, pediram-me lhes fizessem a presente escritura em minhas notas, o que feita, sendo-lhes lida em voz alta, foi em tudo achada conforme aceitaram, outorgaram reciprocamente e assinam dispensadas as testemunhas face o Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça. Em testº (sinal público da verdade). Eu, (as) HILARIO LUCHI FILHO, Tabelião, digitei, conferi e assino. Em testº (sinal público de verdade) da verdade. Dou fé. Selo Digital: 023457.RUB1602.09368, Emolumentos: R\$ 1.203,81, Encargos: R\$ 300,98, Total: R\$ 1.504,79. (as) SIDICLEI GILES DE ANDRADE representando O MUNICÍPIO DE PANCAS, ESTADO DO ESPIRITO SANTO, TIAGO TEIXEIRA DA SILVA, (as) HILARIO LUCHI FILHO, Tabelião Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo, Selo Digital de Fiscalização, 023457.RUB1602.09368, Emolumentos: R\$ 1.203,81, Encargos: R\$ 300,98, Total: R\$ 1.504,79, consulta autenticidade em www.tjes.jus.br Eu, Hilario Luchi Filho, HILARIO LUCHI FILHO, Tabelião, a fiz digitar, dou fé e assino em público e em raso.

Em testº Hilario Luchi Filho da verdade.

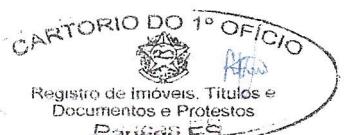

HILARIO LUCHI FILHO
Tabelião


Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo

Selo Digital de Fiscalização

023457.RUB1602.09368

Emolumentos: R\$ 1.203,81 Encargos: R\$ 300,98 Total: R\$ 1.504,79

Consulte autenticidade em www.tjes.jus.br

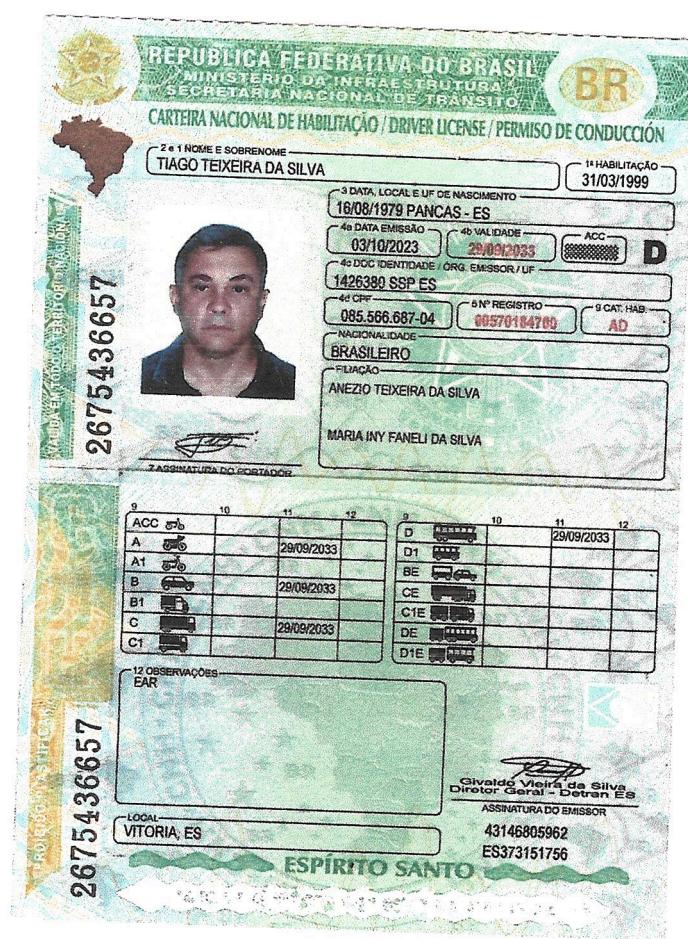
--- Leandro Lelito Alves - Escrivão de Subsistência

Leandro Lelito Alves

Protocolado sob nº 13204 do ilívo 1-D, em 23 de novembro de 2017.
 Registrado sob o nº R-1 da matrícula 5.062 do Livro 2, Dto f6.
 Registrado sob o nº R-2 da matrícula 5.063 do Livro 2 Dto f6.
 Averbado sob o nº AV-2 da matrícula 5.062 do Livro 2 Dto f6.
 Averbado sob o nº AV-2 da matrícula 5.063 do Livro 2 Dto f6.
 Pancas - ES, 15 de dezembro de 2017.

Ofício de Registro de Imóveis
 Pancas - ES

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS, TITULOS E DOCUMENTOS E PTOSES 023077.XBR1707.00100 Selo de Fiscalização Digital Em documentos: R\$2624,50 Encargos: R\$652,62 Total: R\$3281,12 Consulte autenticidade em http://www.tes.jus.br		
---	--	--



 <p>EMPRESA LUZ E FORÇA SANTA MARIA S/A Av. Angelo Giuberti, 385 – Esplanada Colatina – ES – CEP 29702-712 CNPJ nº 27.485.069/0001-09 Insc. Est. nº 080.073.33-6</p>	A Tarifa Social de Energia Elétrica foi criada pela Lei nº 10.438/2002.					
	DANF3E					
	DOCUMENTO AUXILIAR DA NOTA FISCAL					
	DE ENERGIA ELÉTRICA ELETRÔNICA					

Classe/subclasse: **Residencial - Residencial**Grupo/subgr: **B/B1** Tp ligação: **MONOFÁSICA** Modalidade tarifária: **CONU** Mês/ano: **JAN/25**

AMERICO EMERICH	IDENTIFICAÇÃO 040658
AU. JOSÉ NUNES DE MIRANDA CENTRO - PANCAS - ES CEP: 29750-000 CPF: ****.481.136-**	VENCIMENTO 01/02/25
	TOTAL A PAGAR - RS 545,26

DATAS DE LEITURAS Atual: **20/01/25** Anterior: **20/12/24** Nº de dias: **31** Próxima prevista: **19/02/25**

Chave de Acesso

NOTA FISCAL N. 1710787 - SÉRIE 000
DATA DE EMISSÃO: 20/01/25
Consulte pela Chave de Acesso em:
<https://dfe-portal.evsrs.rs.gov.br/NF3E/Consulta32250127485069000109660000017107872000856599>
EMISSÃO EM CONTINGÊNCIA
PENDENTE DE AUTORIZAÇÃO

Grandezas medidas	Nº medidor	Leitura atual	Leitura anterior	Fator multip	Consumo	Perdas de transf.
ATIVA	8718709	74210	73544	1	666 KWH	0,00

Itens da fatura	Quant	Preço unit	Valor	PIS/PASEP	ICMS
		R\$	R\$	COFINS R\$	R\$
CONSUMO (KWH)	666	0.82408908	548,85	26,78	93,30
CONTR. IL PUB MUNIC (UN)	1	10,00	10,00		
BÔNUS ITAIPU & ART. 21 DA LEI(UN)	1	-13,58	-13,58		



Histórico de faturamento	Tributos	Base cálculo	Aliq	Valor - R\$
JAN25 DEZ24 NOV24 OUT24 SET24 AGO24 JUL24 666 558 427 582 486 392 483	PIS/PASEP	455,56	1,13%	5,14
	COFINS	455,56	5,19%	23,84
	ICMS	548,85	17,00%	93,30
JUN24 MAI24 ABR24 MAR24 FEV24 JAN24 387 515 534 527 517 398	Reservado ao Fisco			
	EMISSÃO AUTORIZADA PELO REGIME ESPECIAL			
	REDA N° 012/2023. PROCESSO N° 2022-40P38			

MENSAGENS:

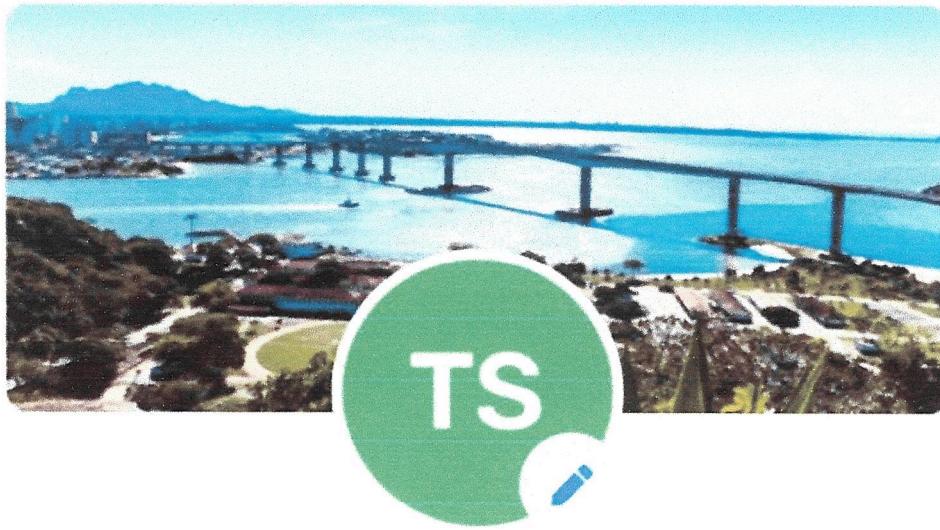
TARIFA SEM TRIBUTOS = CONSUMO: R\$ 0,6408

NOTIFICAMOS QUE O FORNECIMENTO PODERÁ SER SUSPENSO A PARTIR DE 06/02/2025 SE O DÉBITO NÃO FOR PAGO. PAGANDO APÓS O PRAZO APRESENTE IMEDIATAMENTE O COMPROMISSO PARA EVITAR O

8:31



Perfil



TIAGO TEIXEIRA DA SILVA

agência **142**

conta **1129583-9**





MUNICÍPIO DE PANCAS

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Avenida 13 de Maio, nº 476 – Centro – Pancas – ES
Telefone: (27) 3726-1543
e-mail: gabinete@pancas.es.gov.br
www.pancas.es.gov.br



DESPACHO

Ciente;

Encaminha-se ao Setor de Compras, Contratos e Licitações para ciência
e para dar prosseguimento ao feito.

Pancas/ES, 23 de Janeiro de 2025.

AGMAIR ARAÚJO NASCIMENTO
Prefeito Municipal



PROPOSTA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1 – DADOS DO IMÓVEL

Rua José Milton Breda, lote 37 c 49, Quadra 058, Centro na sede do Município de Pancas.

2 – DADOS DO LOCADOR

Tiago Teixeira da Silva, brasileiro, casado, empresário, portador da CI nº 1426380/SSP/ES e CPF nº 085.566.587-04, natural de Pancas-ES, nasceu aos 16 de agosto de 1979, filho de Anézio Teixeira da Silva e Maria Iny Faneli da Silva, residente na Avenida José Nunes de Miranda, Nº346, Centro de Pancas ES.

3 – DADOS DO LOCATÁRIO

PREFEITURA MUNICIPAL DE PANCAS, CNPJ Nº 27.174.150/0001-78 com sede a AVENIDA TREZE DE MAIO, Nº 476, CENTRO – PANCAS/ES.

4 – CONDIÇÕES

Pelo presente e na melhor forma de direito, para Locação do imóvel acima a seguinte forma e condições:

- Valor da locação mensal R\$ 17.000,00
- Valor da locação anual R\$ 204.000,00
- Finalidade: Comercial;
- Período de Locação: 12 (meses);
- Forma de locação: Sem garantia
- O locatário está ciente que após o recebimento das chaves o mesmo irá pagar todos os valores relacionados ao imóvel, bem como aluguel, água e luz;
- Os pagamentos de aluguel se darão através de depósito em conta em nome do Sr. Tiago Teixeira da Silva

Pancas – ES, 30 de janeiro de 2025.

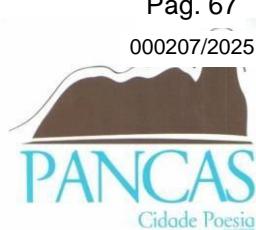


TIAGO TEIXEIRA DA SILVA



MUNICÍPIO DE PANCAS

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIVISÃO DE COMPRAS,
CONTRATOS E LICITAÇÕES
COMISSÃO LICITAÇÕES E CONTRATOS



MINUTA DO CONTRATO

**CONTRATO Nº
XX/2025
PROCESSO Nº XXX/2025
ID:**

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE
IMÓVEL QUE ENTRE SI
CELEBRAM O MUNICÍPIO DE
PANCAS – ESPÍRITO SANTO E
O(A) Sr(a). XXXXX NOS TERMOS
ABAIXO ADUZIDOS:**

PREÂMBULO:

CONTRATANTES: Prefeitura Municipal de Pancas – Espírito Santo, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF sob o 27.174.150/0001-78, com sede na Avenida. 13 de Maio nº 476, representada neste ato pelo Sr. AGMAIR ARAÚJO NASCIMENTO, portador do CPF nº 742.733.377-20, doravante designado LOCATÁRIO, e do outro lado (NOME DA PESSOA JURÍDICA) pessoa jurídica, inscrita no CNPJ sob o nº XXX.XXX.XXX-XX, com sede (endereço da empresa), representada neste ato pelo(a) Sr(a) (nome do representante legal) no cargo de (cargo do representante), Cel: XXXXX, doravante denominada LOCADOR, celebram o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO de Imóvel, mediante as seguintes cláusulas e condições que se seguem:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO.

1.1 Constitui objeto do presente contrato a locação de imóvel localizado a Rua José Milton Breda, lote 37 e 49, Quadra 058, Centro na sede do Município de Pancas, de propriedade de propriedade da empresa A.A.L.T. EMPREENDIMENTOS, inscrita no CNPJ sob nº 59.296.584/0001-37, com sede a Avenida José Nunes de Miranda, 411, Centro - Pancas - ES, por seu representante legal o Sr. Tiago Teixeira da Silva, CPF nº 085.566.587-04, para alocação da Secretaria Municipal de Saúde, Secretaria Municipal de Transporte, Secretaria Municipal de Finanças, Contabilidade, Engenharia, Almoxarifado da Saúde, Fisioterapia, Farmácia Básica, Agendamento e Nosso Crédito, com vigência de 16/02/2025 a 16/02/2026.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO



MUNICÍPIO DE PANCAS

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIVISÃO DE COMPRAS,
CONTRATOS E LICITAÇÕES
COMISSÃO LICITAÇÕES E CONTRATOS

LOCADOR.

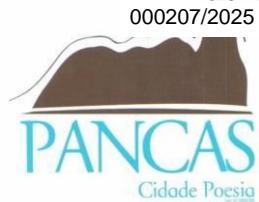
2.1. O LOCADOR obriga-se a:

- 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;
- 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 obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas.
- 2.1.10. Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel, ante o disposto no art. 8º, §3º, do Decreto-Lei nº 195/67;
- 2.1.11. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 2.1.12. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- 2.1.13. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, se houver, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:
 - a. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 - b. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
 - c. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
 - d. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;



MUNICÍPIO DE PANCAS

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIVISÃO DE COMPRAS,
CONTRATOS E LICITAÇÕES
COMISSÃO LICITAÇÕES E CONTRATOS



- e. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- g. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;
- 2.1.14. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (ar-condicionado, combate a incêndio, hidráulico, elétrica e outros porventura existentes);
- 2.1.15. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;
- 2.1.16. Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação;
- 2.1.17. Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- 2.1.18. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
- 2.1.19. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, se for o caso;
- 2.1.20. 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;
- 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



MUNICÍPIO DE PANCAS

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIVISÃO DE COMPRAS,
CONTRATOS E LICITAÇÕES
COMISSÃO LICITAÇÕES E CONTRATOS

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;

3.1.11. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

3.1.12. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, se existentes, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo:

a. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

b. consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

c. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

d. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

e. manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;

f. manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

g. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

h. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

i. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

3.1.13. Pagar as despesas de telefone, energia elétrica, gás (se houver), água



MUNICÍPIO DE PANCAS

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIVISÃO DE COMPRAS,
CONTRATOS E LICITAÇÕES
COMISSÃO LICITAÇÕES E CONTRATOS

e esgoto;

- 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 anuênciam do LOCADOR, é facultado ao LOCATÁRIO a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado;

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 resarcimento, 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.



MUNICÍPIO DE PANCAS

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIVISÃO DE COMPRAS,
CONTRATOS E LICITAÇÕES
COMISSÃO LICITAÇÕES E CONTRATOS



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

- 5.1. O prazo do presente Contrato será de **12 (doze)** meses contados de 16/02/2025.
- 5.2. O prazo de vigência poderá ser prorrogado, nos termos do art. 107 de Lei Federal nº 14.133/2021, desde que satisfeitas às exigências legais e regulamentares, previamente justificadas e 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 anuênciam expressa do LOCADOR, mediante assinatura do termo aditivo.
- 5.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

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

- 6.1. O MUNICÍPIO pagará ao LOCADOR o aluguel mensal no valor de R\$ 17.000,00 (dezessete mil reais), perfazendo o valor global de R\$ 204.000,00 (duzentos e quatro mil reais).
- 6.2. O pagamento será efetuado ao LOCADOR mensalmente, podendo ser efetuado o pagamento até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente, por meio de Ordem de Pagamento.
 - 6.2.1. Os pagamentos deverão ser feitos na conta do Locador.
 - 6.2.2. Sobre os valores das faturas não quitadas na data de seus respectivos vencimentos, incidirá juros de 0,5% (meio por cento) a.m., pro rata die, desde que solicitado pelo LOCADOR mediante comunicação escrita à Administração, constituindo-se por este ato a mora.
- 6.3. As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data da efetiva ocupação do imóvel.
- 6.4. Nenhum pagamento será efetuado à CONTRATADA enquanto pendente de liquidação, qualquer obrigação que lhe for imposta, em virtude de penalidade contratual (multa) ou em razão de inadimplência referente à execução do objeto contratual, sem que isso gere direito ao pleito de reajustamento de preços ou à correção monetária.
- 6.5. O acertamento desta proporção se dará na primeira parcela vincível da despesa,



MUNICÍPIO DE PANCAS

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIVISÃO DE COMPRAS,
CONTRATOS E LICITAÇÕES
COMISSÃO LICITAÇÕES E CONTRATOS



pagando LOCADOR e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso o LOCATÁRIO a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

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

6.7. Independente do percentual do tributo, quando houver, será retido na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

6.8. Não haverá a antecipação de pagamento por qualquer solicitação e fornecimento ou prestação de serviços indicados neste Termo de Referência.

6.9. 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. Os preços inicialmente contratados são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano. Após o interregno de um ano, os preços iniciais serão reajustados, mediante solicitação da Contratada e condicionado a autorização da Administração, considerando o montante acumulado dos 12 meses anteriores do Índice Geral de Preços do Mercado IGP-M (FGV), e na falta deste, de outro índice que vier a substituí-lo.

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. O futuro contrato poderá ser prorrogado, nos termos do art. 107 da Lei Federal nº 14.133/2021 desde que satisfeitas às exigências legais e regulamentares, previamente justificadas. 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:

Secretaria Municipal de Administração

Outros Serviços de Terceiros Pessoa Física - Ficha 262.

Secretaria Municipal de Saúde



MUNICÍPIO DE PANCAS

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIVISÃO DE COMPRAS,
CONTRATOS E LICITAÇÕES
COMISSÃO LICITAÇÕES E CONTRATOS



Outros Serviços de Terceiros Pessoa Física - Ficha 33.

9. CLÁUSULA NONA – DA FISCALIZAÇÃO

9.1. Para acompanhar e fiscalizar a perfeita execução do objeto contratado, a administração indica a servidora pública CÍNTIA SCARDINI, lotada na Secretaria Municipal de Administração.

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

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

9.1.3. A gestão e fiscalização do contrato seguirão as disposições da Lei nº 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. Comete infração administrativa o fornecedor que infringir as disposições previstas no art.155 da Lei nº 14.133/2021, quais sejam:

10.1.1. Dar causa à inexecução parcial do contrato;

10.1.2. Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

10.1.3. Dar causa à inexecução total do contrato;

10.1.4. Deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

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

10.1.6. Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a



MUNICÍPIO DE PANCAS

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIVISÃO DE COMPRAS,
CONTRATOS E LICITAÇÕES
COMISSÃO LICITAÇÕES E CONTRATOS



contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

10.1.7. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;

10.1.8. Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;

10.1.9. Fraudar a dispensa ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

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

a) Considera-se comportamento inidôneo, entre outros, a declaração falsa quanto às condições de participação, quanto ao enquadramento como ME/EPP ou o conluio entre os fornecedores, em qualquer momento da dispensa, mesmo após o encerramento da fase de negociação.

10.1.11. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos desta Dispensa;

10.1.12. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

10.2. O fornecedor que cometer qualquer das infrações discriminadas nos subitens anteriores, em processo de aplicação de penalidade, estará sujeito, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:

a) Advertência pela falta do subitem 10.1.1, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

b) Multa de 10% (dez por cento) sobre o valor estimado dos itens prejudicados pela conduta do por quaisquer das infrações dos itens 10.1.1 a 10.1.12;

c) Impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, nos casos dos subitens 10.1.2 a 10.1.7, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes municipais, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos, nos casos dos subitens 10.1.8 a 10.1.12, bem como nos demais casos que justifique imposição da penalidade mais grave.

10.3. Na aplicação das sanções serão considerados:

10.3.1. A natureza e a gravidade da infração cometida;

10.3.2. As peculiaridades do caso concreto;

10.3.3. As circunstâncias agravantes ou atenuantes;



MUNICÍPIO DE PANCAS

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIVISÃO DE COMPRAS,
CONTRATOS E LICITAÇÕES
COMISSÃO LICITAÇÕES E CONTRATOS



- 10.3.4. Os danos que dela provierem para a Administração Pública;
- 10.3.5. A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.
- 10.4. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.
- 10.5. A aplicação das sanções previstas neste Termo não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.
- 10.6. Na aplicação da sanção prevista na alínea “b” do item 10.2 deste Termo, será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.
- 10.7. Para aplicação das sanções previstas nas alíneas “c” e “d” do item 10.2 deste Termo será instaurado processo de responsabilização, a ser conduzido por comissão composta de 2 (dois) ou mais servidores estáveis, que avaliará fatos e circunstâncias conhecidos e intimará o licitante ou o contratado para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir.
- 10.8. Quando o quadro funcional não dispor de servidores estatutários, a comissão a que se refere o item anterior será composta de 2 (dois) ou mais empregados públicos pertencentes aos seus quadros permanentes, preferencialmente com, no mínimo, 3 (três) anos de tempo de serviço no órgão ou entidade.
- 10.9. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.
- 10.10. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa ao fornecedor/adjudicatário, observando-se os demais procedimentos previstos na Lei nº 14.133/2021.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – MEDIDAS ACAUTELADORAS.

- 11.1. A Administração Pública poderá motivadamente adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

- 12.1. Este contrato poderá ser alterado, mediante Termo Aditivo, para melhor



MUNICÍPIO DE PANCAS

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIVISÃO DE COMPRAS,
CONTRATOS E LICITAÇÕES
COMISSÃO LICITAÇÕES E CONTRATOS

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.

12.2. 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;

12.3. 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, segundo proporção prevista no art. 4º da Lei nº 8.245, de 1991 e no art. 413 do Código Civil, considerando- se o prazo restante para o término da vigência do contrato;

12.4. 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;

12.5. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal nº 8.245/1991)

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL.

13.1. O LOCATÁRIO, no seu lídimo 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.

13.1.1. 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.

13.2. 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.

13.3. 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.

13.4. 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.



MUNICÍPIO DE PANCAS

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIVISÃO DE COMPRAS,
CONTRATOS E LICITAÇÕES
COMISSÃO LICITAÇÕES E CONTRATOS



13.5. 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.

13.6. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

13.6.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

13.6.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

13.6.3. Indenizações e multas.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA PUBLICAÇÃO

14.1. 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.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1. Cadastrar o Contrato e respectivos aditivos no sistema do Tribunal de Contas do Estado do Espírito Santo – TCEES.

15.3. 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.

15.4. 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.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO

16.1. Fica eleito o foro do Município de Pancas/ES, 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.



MUNICÍPIO DE PANCAS

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIVISÃO DE COMPRAS,
CONTRATOS E LICITAÇÕES
COMISSÃO LICITAÇÕES E CONTRATOS



Pancas-ES, XX de XXXXX de 2025.

CONTRATANTE: _____

PREFEITO MUNICIPAL DE
PANCAS/ES
AGMAIR ARAÚJO NASCIMENTO
742.733.377-20

CONTRATADO: _____

(NOME DA EMPRESA)
(NOME DO REPRESENTANTE LEGAL)
CARGO DO REPRESENTANTE LEGAL)
CPNPJ sob o nº xxx.xxx.xxx-xx



PREFEITURA MUNICIPAL DE PANCAS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIVISÃO DE COMPRA E LICITAÇÃO



PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 207/2025

Ao Exmo. Senhor Prefeito Municipal de Pancas

I – DO OBJETO

Trata-se de solicitação de locação de imóvel localizado a Rua José Milton Breda, lote 37 e 49, Quadra 058, Centro na sede do Município de Pancas, de propriedade da empresa A.A.L.T. EMPREENDIMENTOS, inscrita no CNPJ sob nº 59.296.584/0001-37, com sede a Avenida José Nunes de Miranda, 411, Centro - Pancas - ES, por seu representante legal o Sr. Tiago Teixeira da Silva, CPF nº 085.566.587-04, para alocação da Secretaria Municipal de Saúde, Secretaria Municipal de Transporte, Secretaria Municipal de Finanças, Contabilidade, Engenharia, Almoxarifado da Saúde, Fisioterapia, Farmácia Básica, Agendamento e Nosso Crédito, com vigência de 16/02/2025 a 16/02/2026, na forma e condições estipuladas no Termo de Referência.

II – DA HIPÓTESE DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Para uma melhor compreensão, transcreve-se o artigo da Lei nº 14.133/21 que estabelece a hipótese de inexigibilidade de licitação para a pretendida contratação, a saber:

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

(...)

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

(...)

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

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

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

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

O referido artigo destaca requisitos necessários para a contratação direta por inexigibilidade: 1) Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

A contratação para a locação do imóvel atende o requisito, uma vez que abrange a totalidade de um prédio destinado ao abrigamento de várias secretarias e setores da Prefeitura, encontra-se em pleno funcionamento e já está adequadamente equipado, o que



PREFEITURA MUNICIPAL DE PANCAS

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIVISÃO DE COMPRA E LICITAÇÃO



dispensa a necessidade de novos investimentos em obras de adaptação ou aquisição de novos equipamentos. Isso assegura a continuidade das atividades da administração pública com maior eficiência, além de gerar economia de recursos públicos. Necessário ainda justificar que o município de Pancas não possui imóvel disponível que atenda as demandas supracitadas.

Ademais, não há imóveis disponíveis na sede do município que possuam as mesmas características técnicas e operacionais necessárias para o funcionamento das secretarias e unidades municipais. A infraestrutura adequada e a distribuição de espaços requeridas para o atendimento funcional e integrado das diversas áreas da Prefeitura não são encontradas em outros imóveis, tornando inviável a realização de processo licitatório. Assim, a locação do imóvel atual se configura como a única alternativa viável.

A proximidade do imóvel em questão com a sede da Prefeitura também traz benefícios logísticos significativos, facilitando a comunicação, a coordenação e a integração das diversas secretarias com a administração central. Esse fator contribui para uma gestão mais ágil e otimiza o funcionamento dos serviços públicos, garantindo maior eficiência na administração municipal.

Em anexo segue o laudo técnico de avaliação elaborado pela Engenharia Municipal, o qual atesta a adequação do imóvel às necessidades da Prefeitura. O laudo confirma que o imóvel atende aos requisitos necessários para a alocação das secretarias, reforçando a viabilidade técnica e econômica da locação e a ausência de alternativas que possibilitem a substituição do imóvel.

Dessa forma, a locação do imóvel, que se destina a abrigar as Secretarias e setores da Prefeitura, encontra-se plenamente justificada pela inexigibilidade de licitação prevista na Lei nº 14.133/2021, sendo a solução mais adequada para assegurar a continuidade dos serviços públicos com eficiência, economicidade e sem a necessidade de novos investimentos em infraestrutura.

O valor estimado da contratação foi estimado com base no Laudo de Avaliação Locatícia e totaliza R\$ 17.000,00 (dezessete mil reais) mensal, conforme demonstrado no Estudo Técnico Preliminar e Proposta apresentada pelo Locador.

III – DA REGULARIDADE FISCAL

Em cumprimento ao inciso V do art. 72 da Lei nº 14.133/2021, foi verificada a regularidade e a empresa **A.A.L.T. EMPREENDIMENTOS LTDA** CNPJ nº 59.296.584/0001-37, atende aos requisitos de habilitação e qualificação mínima necessários, conforme documentos de habilitação anexo aos autos.

IV – CONCLUSÃO

Diante do exposto, levando em consideração, justifica-se a contratação direta por inexigibilidade, da empresa A.A.L.T. EMPREENDIMENTOS LTDA - CNPJ: 59.296.584/0001-37, por preencher os requisitos exigidos pela Lei, previstos no art. 74 da Lei nº 14.133/2021. A fundamentação para a Administração realizar a contratação para a locação do imóvel por inexigibilidade de licitação, portanto, tem fulcro no Art. 74, inciso V

Avenida: 13 de Maio, 476, Centro Pancas - ES
Telefone: 27-3726-1543 - Ramal 215
Email: cpl@pancas.es.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE PANCAS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIVISÃO DE COMPRA E LICITAÇÃO



da Lei nº 14.133/2021.

O processo deverá ser encaminhado ao Gabinete e posteriormente conforme exigência do art. 72, inciso III e IV, da Lei 14.133/2021 à Secretaria Municipal de Finanças para o fornecimento das informações acerca dos recursos orçamentários para viabilizar a contratação e à Procuradoria para análise e parecer jurídico. Após análise e aprovação da autoridade superior, o processo deverá retornar à CPL para a confecção do contrato e publicação do mesmo.

PATRÍCIA SCHUMACHER GRAUNKE
AGENTE DE CONTRATAÇÃO
Decreto Municipal 8.389/2025



MUNICÍPIO DE PANCAS
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Avenida 13 de Maio, nº 476 – Centro – Pancas – ES
Telefone: (27) 3726-1543
e-mail: gabinete@pancas.es.gov.br
www.pancas.es.gov.br



DESPACHO

Ciente;

Autorizo o prosseguimento da instrução processual e solicito manifestação sobre a adequação orçamentária e financeira com indicação da dotação.

Pancas/ES, 12 de Fevereiro de 2025.

AGMAIR ARAÚJO NASCIMENTO
Prefeito Municipal





MUNICÍPIO DE PANCAS

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DIVISÃO DE COMPRAS, CONTRATOS E LICITAÇÕES
COMISSÃO PERMANENTE DE PREGÃO



DECLARAÇÃO

Processo Administrativo nº207/2025

DECLARO que o presente processo administrativo que tem por objetivo:
Locação de imóvel para atender demanda referente da Secretaria Municipal de Saúde, Secretaria Municipal de Transporte, Secretaria Municipal de Finanças, Contabilidade, Engenharia, Almoxarifado da Saúde, Fisioterapia, Farmácia Básica, Agendamento e Nosso Crédito, com vigência de 16/02/2025 a 16/02/2026, apresenta adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual (LOA) e compatibilidade com o Plano Plurianual (PPA) e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), conforme inc. II do Art. 16 da LRF.

SEGUE ADEQUAÇÃO ORÇAMENTARIA A BAIXO DESCrita CONFORME LEI:

ORGÃO:	000012 - Secretaria de Administração e Planejamento		
UNIDADE ORÇAMENTÁRIA:	000001 - Gabinete do Secretário Municipal de Administração e Planejamento		
PROGRAMA	ELEMENTO DESPESA	FONTE RECURSO	FICHA
000012 000001 04 122 0023 2.030 - Manutenção das atividades da Secretaria de Administração	33903900000 - OUTROS SERVICOS DE TERCEIROSPESSOA JURIDICA	15000000000 - RECURSOS NÃO VINCULADOS DE IMPOSTOS E TRANSFERÊNCIAS DE IMPOSTOS	262

ORGÃO:	000002 - Secretaria Municipal de Saúde		
UNIDADE ORÇAMENTÁRIA:	000001 - Gabinete do Secretário Municipal de Saúde		
PROGRAMA	ELEMENTO DESPESA	FONTE RECURSO	FICHA
000002 000002 10 301 0002 2.006 - Manutenção das Atividades do Fundo Municipal de Saúde	33903900000 - OUTROS SERVICOS DE TERCEIROSPESSOA JURIDICA	15000015000 - RECEITA DE IMPOSTOS E DE TRANSFERÊNCIA DE IMPOSTOS – SAÚDE	33

Pancas- ES, 13 de fevereiro de 2025





MUNICÍPIO DE PANCAS

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Avenida 13 de Maio, nº 476 – Centro – Pancas – ES
Telefone: (27) 3726-1543
e-mail: gabinete@pancas.es.gov.br
www.pancas.es.gov.br



DESPACHO

Ciente;

Encaminha-se à Procuradoria Geral para a devida análise e emissão de parecer jurídico em orientação ao Sr. Prefeito Municipal.

Pancas/ES, 14 de Fevereiro de 2025.

AGMAIR ARAÚJO NASCIMENTO
Prefeito Municipal

