



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITARANA
PROTOCOLO DO PROCESSO
003239/2025

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

<https://gpi01.cloud.el.com.br/ServerExec/acessoBase/?idPortal=152B26B45E6E10E42A0A3244A9CA2C85&idFunc=5B69B9CB83065D403869739AE7F0995E&idEcm=3e1b8666-dde2-4aba-9671-043336e19d5f>

Chave de acesso: [3e1b8666-dde2-4aba-9671-043336e19d5f](#)

AUTUADO EM	Quinta-feira, 10 de Julho de 2025
LOCAL DA AUTUAÇÃO	PROTOCOLO E ARQUIVO
AUTUADO POR	ODAIR DOMINGOS PINTO DOS SANTOS
INTERESSADO (S)	
SEMAMA-SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA E MEIO AMBIENTE	

RESUMO

SEMAMA/2025 - LOCAÇÃO DO LOTE URBANO, LOCALIZADO NA AV. SANTA TEREZINHA, PARA O FUNCIONAMENTO DA GARAGEM DE VEÍCULOS E MAQUINÁRIOS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA E MEIO AMBIENTE DE ITARANA/ES.

DATA:10/07/2025

Assinado por VALQUIRIA CHIABAI GRIGIO 108.*** ***_**
MUNICÍPIO DE ITARANA
10/07/2025 15:28:00





DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA

1. INFORMAÇÕES GERAIS:

1.1. ÁREA REQUISITANTE:

Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente

1.2. DATA PREVISTA PARA CONCLUSÃO DO PROCESSO DE CONTRATAÇÃO:

agosto de 2025

1.3. DESCRIÇÃO SUCINTA DO OBJETO:

Locação do lote urbano, localizado na Av. Santa Terezinha, nº 242, Santa Terezinha no município de Itarana/ES, com área de 4.245 m², para o funcionamento da garagem de veículos e maquinários da Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente de Itarana/ES.;

1.4. PRIORIDADE:

A contratação tem grau de prioridade alta.

1.5. JUSTIFICATIVA DE PRIORIDADE:

Utilização do imóvel como garagem da Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente é essencial para o abrigo dos veículos e maquinários oficiais, indispensáveis à execução dos serviços aos munícipes. A indisponibilidade de espaço adequado compromete diretamente a segurança dos mesmos.

2. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE:

A presente contratação se faz necessária para que o Município de Itarana/ES, cumpra a exigência legal prevista na **Nova Lei de Licitações e Contratos - Lei nº 14.133/2021** relativa à locação de imóvel.

3. SERVIÇOS A SEREM CONTRATADOS:

3.1. Locação do lote urbano, localizado na Av. Santa Terezinha, nº 242, Santa Terezinha no município de Itarana/ES, com área de 4.245 m², para o funcionamento da garagem de





veículos e maquinários da Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente de Itarana/ES.;

Item	Descrição	Unid.	Quant.	Valor unitário	Valor total
1	Locação do lote urbano, localizado na Av. Santa Terezinha, n° 242, Santa Terezinha no município de Itarana/ES, com área de 4.245 m²	meses	12	4.000,00	R\$ 48.000,00

4. **RESPONSÁVEIS PELA CONTRATAÇÃO:**

Os responsáveis por impulsionar o processo de contratação é o Secretário Municipal de Agricultura e Meio Ambiente, Odair Domingos Pinto dos Santos, Portaria n.º 012/25 e a servidora Valquiria Chiabai Grigio, Agente Administrativo, Matrícula: 004075.

5. **ACOMPANHAMENTO DA CONTRATAÇÃO:**

A fiscalização da contratação será exercida pelo Servidor Valquiria Chiabai Grigio, cargo de agente administrativo, matrícula n.º 004075, sendo o seu substituto, nas ausências e nos impedimentos eventuais e regulamentares, a Servidora Natalia Postinghel, cargo de Assistente administrativo, matrícula n.º 006904.

O Gestor do contrato será o Secretária Municipal de Agricultura e Meio Ambiente.

Assinado por VALQUIRIA CHIABAI GRIGIO 108.***.***.***
MUNICÍPIO DE ITARANA
10/07/2025 15:33:37

Valquiria Chiabai Grigio
Agente Administrativo
Matrícula: 004075

Assinado por ODAIR DOMINGOS PINTO DOS SANTOS 947.***.***.***
MUNICÍPIO DE ITARANA
10/07/2025 15:33:55

Odair Domingos Pinto dos Santos
Secretária Municipal de Agricultura e Meio Ambiente
Portaria n.º 012/25





ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Art. 18, § 1º, I, da Lei n. 14.133/2021

1.1. A Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente (Semama) de Itarana/ES desempenha um papel estratégico no apoio às atividades do setor rural, promovendo ações de suporte técnico e operacional aos produtores locais, bem como na realização de serviços de infraestrutura urbana. Para garantir a efetividade dessas ações, a Secretaria conta com um conjunto diversificado de veículos e maquinários, entre os quais se destacam retroescavadeiras, escavadeiras hidráulicas, caminhões, tratores agrícolas, pás carregadeiras e veículos leves utilizados no deslocamento de servidores, técnicos e administrativos. Esses ativos são essenciais para a execução das políticas públicas voltadas ao desenvolvimento rural sustentável e à manutenção de vias e espaços urbanos, exigindo, por consequência, um local apropriado para sua guarda, proteção e gerenciamento diário.

1.1.2. Entretanto, o Município de Itarana não possui, atualmente, imóvel público disponível que atenda às condições mínimas necessárias para a instalação de uma garagem que comporte com segurança e funcionalidade toda a frota e os equipamentos pertencentes à Semama. A ausência de estrutura adequada no patrimônio municipal impõe a necessidade de buscar alternativas externas que garantam a salvaguarda desses bens públicos, considerando não apenas a proteção física dos maquinários, mas também a segurança dos operadores, a facilidade de acesso para uso cotidiano e a eficiência na execução das atividades institucionais.

1.2. Desde janeiro de 2022, a Prefeitura de Itarana utiliza um imóvel urbano situado na Avenida Santa Terezinha, nº 242, bairro Santa Terezinha, com área total de 4.245 m², locado por meio do Contrato nº 002/2022, firmado com o Sr. Flaviano Colombo Dal'Col. O referido espaço tem se mostrado plenamente adequado ao atendimento das demandas da Secretaria, oferecendo uma área ampla para o estacionamento dos veículos e máquinas, parte da qual coberta, além de dispor de sanitários e estar geograficamente bem localizado: nas proximidades da sede administrativa da Secretaria, o que contribui diretamente para a agilidade das operações e para a economia de recursos públicos com deslocamentos desnecessários.



Importante destacar que, além de abrigar a frota em uso, o imóvel também é utilizado para o armazenamento temporário de veículos e bens inservíveis da Administração Pública Municipal, os quais estão aguardando procedimentos de alienação por meio de leilão público. A utilização do espaço como pátio para esse fim decorre de sua estrutura segura, cercada e controlada, o que minimiza riscos de furtos, danos ou depreciações que poderiam comprometer o valor de revenda dos bens e impactar negativamente os cofres públicos.

1.2.1. No entanto, em 4 de fevereiro de 2025, o locador Sr. Flaviano Colombo Dal'Col comunicou formalmente à Administração Municipal, por meio do Processo Administrativo nº 000836/2025, que não mais estará na posse direta do imóvel, em razão da revogação do Instrumento Particular de Contrato de Promessa Irretratável de Compra e Venda anteriormente firmado. Com a alteração da situação jurídica do bem, a nova compromissária compradora, Sra. Camylla Rezende Colombo, manifestou-se expressamente favorável à continuidade da locação, assumindo todos os termos e condições previstos no contrato atualmente em vigor, sem qualquer interrupção na prestação do serviço.

1.3. Este Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem por finalidade viabilizar a regularização da contratação com base nos novos procedimentos instituídos pela Lei nº 14.133/2021, observando as exigências de planejamento, motivação e demonstração de viabilidade técnica, conforme previsto na legislação. A situação em análise refere-se à necessidade da Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente em manter o espaço físico adequado para a guarda e operação de sua frota de veículos e maquinários, diante da inexistência de imóvel público disponível e da efetiva adequação do imóvel atualmente utilizado, cuja titularidade de posse foi recentemente alterada, com anuência expressa da nova compromissária compradora quanto à continuidade da locação.

1.4. Assim, adiante serão apresentadas mais informações e características técnicas que fundamentam a solução compatível com a demanda identificada.

2 - ALINHAMENTO ENTRE COMPRA/CONTRATAÇÃO E PLANEJAMENTO

Art. 18, § 1º, II, da Lei n. 14.133/2021

2.1. A presente demanda se encontra alinhada com o planejamento da Secretaria (das



Secretarias) requerente, estando a presente contratação prevista no Plano de Contratações Anual (PCA) para o ano de 2025, na linha de despesa de outros serviços de terceiros - pessoa física.

2.2. Destacamos que a presente contratação está prevista no Plano de Contratações Anual, mais especificamente no Processo nº 001432 de 26 de março de 2024, este considera o estabelecimento de previsão orçamentária para a execução das despesas desta contratação para o exercício de 2025.

3 - DIRETRIZES DA CONTRATAÇÃO

Art. 18, § 1º, III, da Lei n. 14.133/2021

3.1. Diretrizes Regulamentadoras

- **Lei nº 14.133 de 01 de abril de 2021**, que estabelece normas gerais de licitação e contratação para as Administrações Públicas diretas, autárquicas e fundacionais da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios.
- **Decreto Municipal Nº 2011**, de 15/01/2024, que regulamenta a Lei nº 14.133 de 01 de abril de 2021 no âmbito da Administração Pública Municipal direta, autárquica e fundacional do Município de Itarana/ES.
- A empresa deverá preencher todos os requisitos de regularidade jurídica, fiscal, técnica e econômico-financeira, previstos na Lei nº 14.133/2021 e atender o disposto no inciso **XXXIII do art. 7º da Constituição Federal**.
- Os bens têm **natureza de bens comuns**, tendo em vista que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado, nos termos do art. 6º, inciso XIII, da Lei Federal nº 14.133/2021.

3.2. Requisitos Técnicos Mínimos do Imóvel

- **Localização Estratégica:** Preferência por áreas próximas à sede da Administração ou da unidade que utilizará o imóvel.
- **Acessibilidade:** Atendimento aos critérios da NBR 9050 (acessibilidade física e arquitetônica).



- **Segurança Estrutural e Funcional:** Condições de habitabilidade, estabilidade e segurança, conforme princípios gerais da ABNT NBR 5674 – Manutenção de edificações.
- **Instalações Prediais:** Rede elétrica e hidráulica em funcionamento, conforme requisitos básicos das NBR 5410 (elétrica) e NBR 5626 (hidráulica).
- **Ventilação e Iluminação Natural:** Deve atender às exigências mínimas do Código de Obras Municipal ou normas técnicas urbanísticas locais.

3.3. Documentação Obrigatória

- **Registro do Imóvel Atualizado:** Certidão emitida pelo cartório competente (Registro de Imóveis).
- **Certidão Negativa de Ônus Reais e Ações Reais ou Pessoais Reipersecutórias.**
- **Laudo Técnico de Avaliação de Valor de Mercado para Locação:** Elaborado por profissional legalmente habilitado (CREA/CAU), com base em metodologia reconhecida.
- **Declaração do Proprietário de que o Imóvel está Livre e Desimpedido para Locação.**

3.4. Parâmetros para Avaliação da Vantajosidade

- **Adequação plena à finalidade pública:** O imóvel deve apresentar condições físicas e estruturais diretamente compatíveis com a atividade a ser desempenhada pela Administração, eliminando a necessidade de adaptações significativas que impactariam economicamente a contratação.
- **Localização estratégica e insubstituível:** A posição geográfica do imóvel deve oferecer vantagens específicas, como proximidade a órgãos públicos correlatos, vias principais, centros operacionais ou logísticos, sendo essencial para o desempenho da atividade institucional.
- **Unicidade da tipologia e infraestrutura instalada:** Imóvel que possua características arquitetônicas, metragens, áreas cobertas e abertas, acessos independentes, docas, galpões ou instalações especiais (como pátios para frota ou depósitos), que não sejam facilmente encontrados em outros imóveis disponíveis para locação na mesma região.
- **Disponibilidade imediata para uso público:** Imóvel desimpedido, desocupado ou com condições para ocupação imediata, evitando atrasos operacionais e custos com obras, reformas ou adequações emergenciais.



- Conformidade legal e urbanística: O imóvel deve estar regular perante os órgãos municipais quanto ao uso permitido na zona onde se insere, além de atender à legislação edilícia e às normas técnicas mínimas, tais como acessibilidade, ventilação, instalações elétricas/hidrossanitárias e segurança.
- Evitação de custos indiretos e operacionais: A singularidade do imóvel pode gerar economia indireta com logística, transporte de servidores e materiais, integração entre setores ou continuidade do serviço público sem interrupções.
- Histórico de uso pela Administração Pública (quando aplicável): Caso o imóvel já esteja ocupado pelo ente público e atenda satisfatoriamente às suas necessidades, isso reforça a vantajosidade de sua manutenção, especialmente se estiver adaptado ao funcionamento administrativo ou operacional.

3.5. Condições Contratuais Recomendadas

- Prazo Determinado com Possibilidade de Prorrogação: Conforme art. 105 da Lei 14.133/2021.
- Cláusula de Rescisão Unilateral pela Administração: Com aviso prévio mínimo estipulado.
- Responsabilidade pela manutenção preventiva e corretiva: Definida contratualmente entre locador e locatário.
- Previsão de reajuste anual com base em índice oficial (IGP-M ou IPCA).

3.6. Sustentabilidade e Acessibilidade

- Condições para futura adaptação do imóvel à NBR 9050, caso ainda não esteja totalmente adequado.
- Recomendações quanto à eficiência energética, ventilação cruzada e uso racional da água.
- Incentivo à escolha de imóveis com aproveitamento prévio, evitando novas construções.

3.7. Diretrizes Complementares

- Manual de Obras Públicas (Ministério da Gestão): Embora voltado à execução direta de obras, seus critérios podem ser usados como base para avaliar estruturas existentes, especialmente quanto à habitabilidade e manutenção.



- Plano Diretor Municipal ou Legislação Urbanística Local: Verificação da regularidade do uso pretendido para a área (uso institucional, comercial, etc.).

4 - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Art. 18, § 1º, IV, da Lei n. 14.133/2021

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QUANTIDADE
01	Locação do lote urbano, localizado na Av. Santa Terezinha, nº 242, Santa Terezinha no município de Itarana/ES, com área de 4.245 m², para o funcionamento da garagem de veículos e maquinários da Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente de Itarana/ES.	SERV. (MESES)	12

5 - LEVANTAMENTO DE MERCADO

Art. 18, § 1º, V, da Lei n. 14.133/2021

4.1. Inexigibilidade de Licitação – Locação de Imóvel

5.1.1. A Semama mantém frota própria de veículos e equipamentos que atendem às demandas operacionais do município, especialmente em áreas rurais, ambientais e de manutenção urbana. Para abrigar essa estrutura, utiliza atualmente um imóvel locado que possui:

- Localização estratégica, com acesso facilitado às regiões de atuação da secretaria;
- Estrutura física já adaptada à finalidade pública (pátio, cobertura, segurança, pontos de energia e manutenção);
- Infraestrutura operacional consolidada, evitando gastos com reforma, deslocamento ou paralisação de serviços.

5.1.2. Com a recente transferência de titularidade do imóvel para novo proprietário,



este manifestou formalmente a intenção de manter as condições contratuais anteriormente pactuadas, incluindo valor, prazos, obrigações e destinação de uso, sem qualquer prejuízo à continuidade do serviço público.

5.2. Fundamentação legal da inexigibilidade

5.2.1. A contratação encontra amparo no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que dispõe:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial:

(...)

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

5.2.1.2. No caso concreto, estão atendidos os requisitos legais:

- Inviabilidade de competição: trata-se de imóvel com características específicas de localização e instalação, já adaptado à finalidade pública e de difícil substituição por opções equivalentes no mercado local;
- Justificativa técnica da escolha: a continuidade da ocupação evita custos de deslocamento, reforma de novo imóvel, reestruturação de operação e possível interrupção de serviços essenciais;
- Compatibilidade de preço: o valor da locação está sendo analisado no levantamento de mercado em curso, e será atestado por laudo técnico que comprove a vantajosidade para a Administração.

5.3. Justificativa Técnica

5.3.1. A escolha pelo imóvel situado na Avenida Santa Terezinha, nº 242, bairro Santa Terezinha, com área de 4.245 m², para abrigar os maquinários, veículos e equipamentos da Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente de Itarana/ES, decorre de uma avaliação técnica baseada em critérios objetivos de adequação, funcionalidade, localização, segurança e economicidade.



5.3.2. Inicialmente, a Administração Pública realizou análise do patrimônio imobiliário municipal e constatou a inexistência de imóvel próprio que pudesse, de imediato, ser adaptado para atender as demandas operacionais da Secretaria, seja pela limitação de área útil, seja pela ausência de infraestrutura mínima (cobertura, sanitários, acessos viários adequados, entre outros). A construção de estrutura própria, embora desejável a longo prazo, demandaria tempo, licenciamento, recursos orçamentários e aprovação legislativa, o que inviabiliza a medida no curto prazo e comprometeria a continuidade dos serviços públicos essenciais.

5.3.3. Frente a esse cenário, procedeu-se à avaliação de imóveis privados disponíveis na região, levando-se em consideração os seguintes critérios técnicos:

- Área mínima necessária para comportar com segurança toda a frota da Secretaria;
- Existência de cobertura parcial ou total para proteger os equipamentos das intempéries;
- Disponibilidade de sanitários e infraestrutura mínima de apoio aos operadores;
- Localização estratégica, próxima à sede da Secretaria, para facilitar a logística diária;
- Segurança física do imóvel, com cercamento, portão e controle de acesso;
- Custo compatível com os valores praticados no mercado local.

5.3.4. Dentre as alternativas analisadas, o imóvel atualmente utilizado demonstrou atender a todos os requisitos técnicos com eficiência, destacando-se por oferecer excelente relação custo-benefício, além de já estar adaptado à rotina operacional da Secretaria.

5.3.5. Sua continuidade evita gastos com mudanças, adaptações ou interrupções no serviço público, que poderiam comprometer a entrega de políticas públicas voltadas à agricultura e ao meio ambiente.

Quadro Comparativo de Alternativas de Imóveis



CRITÉRIO	IMÓVEL ATUAL (AV. SANTA TEREZINHA, 242)	ALTERNATIVA HIPOTÉTICA 1 (GALPÃO BAIRRO BELA VISTA)	ALTERNATIVA HIPOTÉTICA 2 (ÁREA RURAL KM 3 – ES 446)
Área Total Disponível	4.245 m ²	2.100 m ²	7.000 m ² (sem infraestrutura)
Estrutura Coberta	Sim (parcial)	Sim (total)	Não
Infraestrutura Sanitária	Sim	Sim	Não
Proximidade com a Secretaria	Excelente (menos de 1 km)	Boa (cerca de 3 km)	Ruim (7 km, via não pavimentada)
Acessibilidade e Logística	Excelente	Boa	Ruim
Condições de Segurança	Boa (muro, portão, fácil vigilância)	Média (galpão em área residencial)	Ruim (isolado, sem cercamento)
Adequação Imediata	Sim	Sim	Não (exige grandes adaptações)
Necessidade de Reforma/Obras	Não	Não	Sim (adaptação completa)
Custo de Locação Mensal	Compatível com mercado	35% superior ao atual	Indefinido (necessita investimento alto)
Viabilidade Técnica	Alta	Média	Baixa

ANÁLISE E CONCLUSÃO

5.4. A situação analisada envolve a necessidade contínua da Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente de Itarana/ES em dispor de espaço físico adequado, seguro e funcional para a guarda de veículos, máquinas, equipamentos e materiais de apoio operacional. Após análise do patrimônio público municipal, constatou-se a inexistência de imóvel próprio capaz de atender, de forma imediata e satisfatória, às exigências da Secretaria.

5.5. O imóvel atualmente utilizado já se encontra plenamente adaptado às atividades



da pasta, apresenta localização estratégica próxima à sede da Secretaria, conta com área suficiente, infraestrutura mínima necessária (como cobertura, sanitários, acessos seguros, entre outros), e integra-se à dinâmica de funcionamento do setor, garantindo eficiência e continuidade nos serviços prestados.

5.6. O quadro comparativo inserido neste estudo evidencia, de forma técnica, que as eventuais alternativas privadas disponíveis no mercado local não possuem as mesmas condições de atendimento. Os imóveis comparados se mostram incongruentes quanto à estrutura física, localização, viabilidade de acesso, necessidade de reformas e nível de segurança, não oferecendo equivalência em termos de funcionalidade ou custo-benefício. Essa constatação técnica reforça o elemento central da inexigibilidade: a singularidade do imóvel em questão e a inviabilidade objetiva de competição.

5.7. Diante disso, configura-se a hipótese prevista no art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021, que trata da inexigibilidade de licitação para a contratação de imóvel cujas características de localização e adequação às necessidades da Administração o tornem único, insubstituível para os fins pretendidos.

5.8. Este Estudo Técnico Preliminar, portanto, consolida os elementos técnicos que justificam a continuidade da locação do referido imóvel, assegurando conformidade legal, eficiência administrativa e economicidade. Ressalta-se, por fim, que o presente ETP segue formato simplificado, compatível com a natureza da contratação e os critérios de proporcionalidade e razoabilidade estabelecidos pela legislação vigente.

6 - ESTIMATIVA DO VALOR

Art. 18, § 1º, VI, da Lei n. 14.133/2021

6.1. Com a finalidade de subsidiar a instrução processual referente à possível locação de imóvel urbano para uso da Administração Pública Municipal, foi realizada avaliação técnica por equipe habilitada do Setor de Construção e Conservação – Engenharia Civil, vinculado à Secretaria Municipal de Transportes, Obras e Serviços Urbanos (SMTOSU).

6.2. O laudo técnico, cuja íntegra segue anexa a este processo, foi elaborado pela Arquiteta e Urbanista Carla Demoner Malta (CAU A232085-1) e pelo Engenheiro Civil Gabriel Pesente Piorotti (CREA ES-052453/D), no exercício de suas atribuições legais, com base em vistoria in loco realizada no dia 06 de junho de 2025 e avaliação



formal datada de 09 de junho de 2025.

6.3. O objeto da análise consiste em lote urbano com área total de 4.245 m², localizado na Avenida Santa Terezinha, nº 242, bairro Santa Terezinha, Itarana/ES, contendo estrutura coberta com cozinha e banheiros, destinado ao atendimento da garagem central da Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente.

6.4. Para apuração do valor de mercado da locação, foi adotada a metodologia baseada na aplicação do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado) como fator de correção, considerando sua variação acumulada entre os meses de fevereiro a maio de 2025. Tomando-se como referência o último valor contratual praticado (R\$ 4.000,00), os reajustes sucessivos - 0,27% (fev), 1,06% (mar), -0,34% (abr) e 0,24% (mai) - resultaram na estimativa atualizada de R\$ 4.049,23 mensais.

6.5. A avaliação levou em consideração, ainda, os valores praticados em contratos anteriores, a ausência de imóveis similares na localidade e as características do mercado imobiliário local, de comportamento cíclico e limitado quanto à oferta de imóveis com a mesma finalidade.

6.6. Portanto, conforme demonstrado tecnicamente no laudo anexo, estabelece-se como valor de mercado para locação do imóvel o montante de:

6.7. R\$ 4.049,23 (quatro mil e quarenta e nove reais e vinte e três centavos por mês).

7 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Art. 18, § 1º, VII, da Lei n. 14.133/2021

7.1. A solução proposta consiste na locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento da garagem central da Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente, localizado na Avenida Santa Terezinha, nº 242, bairro Santa Terezinha, no município de Itarana/ES. O imóvel possui área total de 4.245 m², com estrutura edificada contendo área coberta, cozinha, banheiros e espaço livre para circulação e estacionamento de veículos, atendendo plenamente às necessidades operacionais do setor.

7.2. A escolha do imóvel decorre de sua adequação técnica, funcional e logística à finalidade pública, reunindo características únicas de localização, tipologia construtiva,



metragens disponíveis, facilidade de acesso por vias urbanas e compatibilidade com o zoneamento municipal. Por essas razões, a contratação se dará com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que admite inexigibilidade de licitação nos casos em que as características de instalação e localização tornem o imóvel singular para atender o interesse público.

7.3. O imóvel encontra-se em condições de uso imediato, dispensando reformas estruturais ou grandes intervenções. No entanto, caso identificadas necessidades pontuais de adequação ou manutenção corretiva, caberá ao locador providenciar os reparos, conforme pactuação contratual. Sempre que possível, será exigido que o imóvel mantenha garantias mínimas de habitabilidade, segurança, acessibilidade e regularidade perante a legislação municipal e normas técnicas aplicáveis.

7.4. Como parte da solução, o contrato preverá cláusulas específicas relacionadas a:

- Manutenção preventiva e corretiva de responsabilidade do locador, abrangendo cobertura, instalações elétricas e hidráulicas, pintura, pisos, drenagem e demais itens estruturais;
- Garantia de funcionamento dos sistemas essenciais do imóvel, como instalações sanitárias, rede de abastecimento de água, energia elétrica e acessos internos;
- Assistência técnica do proprietário ou representante legal em caso de falhas estruturais, vícios ocultos ou problemas que inviabilizem o uso pleno do espaço, com prazos para correção compatíveis com o interesse público;
- Adequações futuras de acessibilidade ou outras adaptações funcionais, sempre que requisitadas pela Administração e acordadas contratualmente.

7.5. O imóvel será utilizado para abrigar veículos e equipamentos públicos, armazenar insumos e apoiar as operações da Secretaria, sendo, portanto, indispensável que o espaço possua infraestrutura compatível com o tráfego interno de veículos, segurança física (muros, portões) e estrutura de apoio para servidores.

7.6. A contratação será formalizada mediante instrumento contratual próprio, com cláusulas que disciplinem a responsabilidade pela conservação do imóvel, condições de reajuste (preferencialmente com base no IGP-M), prazos, penalidades, rescisão e



demais disposições legais aplicáveis. O contrato terá vigência inicial de até 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado conforme o interesse da Administração e nos termos do art. 106 da Lei nº 14.133/2021.

7.7. Esta solução garante a continuidade dos serviços prestados pelo Município, com previsibilidade orçamentária e segurança jurídica, uma vez que está instruída com laudo de avaliação técnica elaborado por profissionais habilitados, justificativa de inexigibilidade e verificação da vantajosidade da locação. A adoção dessa solução representa a forma mais eficiente e racional de atendimento ao interesse público, promovendo economia de recursos e evitando a descontinuidade das ações administrativas e operacionais da Secretaria.

8 - JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DO OBJETO

Art. 18, § 1º, VIII, da Lei n. 14.133/2021

8.1. Nos termos do art. 23, § 1º, da Lei nº 14.133/2021, a Administração deve promover, sempre que possível, a divisão do objeto em parcelas, visando à ampliação da competitividade e à obtenção da proposta mais vantajosa. Contudo, tal diretriz deve observar os princípios da economicidade, eficiência e racionalidade, considerando a natureza e a viabilidade técnica do objeto contratado.

8.2. No presente caso, trata-se da **locação de um único imóvel urbano**, destinado a abrigar a garagem das frotas da Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente. A especificidade do imóvel quanto à **localização estratégica, acesso logístico e adequação física às atividades desenvolvidas** inviabiliza a divisão do objeto em parcelas distintas.

8.3. Além disso, a locação fracionada de espaços distintos para uma mesma função administrativa (garagem, oficina e abrigo de frota) resultaria em prejuízos operacionais, aumento de custos logísticos, dispersão da equipe, duplicidade de encargos contratuais e ineficiência na gestão dos serviços vinculados.

8.4. A **unidade do objeto é condição essencial** para garantir a continuidade, a segurança e a eficácia das atividades da Semama, não sendo tecnicamente possível ou vantajoso seu fracionamento.



8.5. Portanto, **justifica-se a contratação do imóvel como objeto único e indivisível**, por razões técnicas, econômicas e administrativas, conforme autoriza o art. 23, § 1º da Lei nº 14.133/2021.

9 - RESULTADOS PRETENDIDOS

Art. 18, § 1º, IX, da Lei n. 14.133/2021

9.1. Com a concretização da presente contratação, espera-se alcançar um conjunto de resultados que envolvem melhorias na infraestrutura de suporte às atividades operacionais da Administração Municipal, ganhos em eficiência, previsibilidade de gestão e fortalecimento do serviço público prestado à população. Dentre os principais resultados pretendidos, destacam-se:

a) Assegurar a continuidade das atividades da garagem central municipal, especialmente o suporte à frota e aos equipamentos vinculados à Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente, sem interrupções ou necessidade de relocações improvisadas que comprometam a rotina administrativa.

b) Disponibilizar espaço físico adequado e regularizado para o abrigo de veículos, máquinas, ferramentas e insumos, com infraestrutura mínima de apoio (como área coberta, sanitários, cozinha e espaço para circulação interna), garantindo melhores condições de trabalho aos servidores.

c) Melhorar a logística das ações operacionais do município, assegurando uma base fixa e estrategicamente localizada, com acesso facilitado às vias urbanas e à zona rural, permitindo resposta mais ágil às demandas de manutenção, transporte e apoio técnico.

d) Evitar custos adicionais com adaptações estruturais ou deslocamento de equipes, uma vez que o imóvel atende integralmente às necessidades funcionais, sendo tecnicamente compatível com a destinação proposta.

e) Permitir maior previsibilidade orçamentária e planejamento institucional, ao estabelecer uma contratação segura, com valor avaliado tecnicamente, cláusulas



claras de reajuste e responsabilidade contratual, dentro dos parâmetros da Lei nº 14.133/2021.

f) Mitigar riscos jurídicos e operacionais associados à ocupação informal de imóveis ou à descontinuidade de contratos, promovendo estabilidade e segurança na condução das atividades essenciais da pasta.

g) Promover economicidade e racionalização de recursos públicos, considerando que a escolha do imóvel observa critérios técnicos e legais de vantajosidade, evitando processos licitatórios que não trariam resultado mais eficiente diante da singularidade do bem.

h) Valorizar o planejamento público e a gestão patrimonial de forma estratégica, fortalecendo o uso de soluções adequadas à realidade local, com foco no atendimento ao interesse coletivo e na melhoria da infraestrutura pública.

9.1.2. A adoção de um modelo de fornecimento planejado e flexível assegura que os investimentos públicos tenham reflexo direto na melhoria da infraestrutura e nos serviços prestados à população, com responsabilidade, controle e foco na excelência da gestão municipal.

9.1.3. Pretende-se com esta solicitação o aperfeiçoamento dos processos realizados e o fortalecimento do cumprimento das obrigações institucionais, principalmente legais, da administração municipal:

I - O atendimento satisfatório da contratação;

II - Receber o serviço do presente Estudo Técnico Preliminar com a melhor qualidade possível, na quantidade correta e dentro do prazo desejado, para garantir a qualidade na execução das tarefas do serviço público municipal.

9.2. A contratação decorrente do presente processo licitatório exigirá da contratada o cumprimento das boas práticas de sustentabilidade, contribuindo para a racionalização e otimização do uso dos recursos, bem como para a redução dos impactos ambientais.

10 - PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS



Art. 18, § 1º, X, da Lei n. 14.133/2021

10.1. Para a contratação pretendida, haverá necessidade de providências prévias no âmbito da Administração:

a) Justificativa Técnica da Necessidade de Ocupação do Imóvel

Formalizar, por parte da Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente, a demonstração da necessidade concreta de ocupação de imóvel com as características em questão, considerando as demandas operacionais de abrigar frota, máquinas, insumos e servidores, além de atividades administrativas e de suporte técnico.

b) Análise Técnica das Condições do Imóvel

Realizar inspeção técnica detalhada no imóvel pretendido, a fim de verificar sua adequação ao uso público, observando aspectos como estrutura física, segurança, acessibilidade, instalações elétricas e hidráulicas, salubridade, ventilação e outros requisitos mínimos de habitabilidade conforme normas da ABNT (como NBR 9050, NBR 5674, NBR 5410) e legislação municipal de edificações.

c) Laudo de Avaliação Imobiliária e Comprovação da Vantajosidade

Anexar ao processo laudo técnico de avaliação de valor de mercado, elaborado por profissional habilitado, contendo os elementos legais e técnicos que comprovem a vantajosidade da locação, inclusive demonstrando a ausência de alternativas com características técnicas similares disponíveis na localidade.

d) Verificação Documental e Regularidade Urbanística

Exigir do proprietário a apresentação de documentos atualizados do imóvel, como matrícula, certidões negativas, comprovante de regularidade fiscal e de uso permitido conforme legislação de zoneamento urbano. Confirmar que o imóvel encontra-se desimpedido para locação e apto ao uso institucional proposto.

e) Estabelecimento de Cláusulas de Garantia e Assistência Técnica

Incluir no contrato disposições sobre a responsabilidade do locador pela manutenção preventiva e corretiva do imóvel, bem como a obrigação de realizar reparos estruturais que comprometam a funcionalidade do espaço. Quando cabível, prever prazos para atendimento de solicitações da Administração e garantia de habitabilidade durante a vigência contratual.



f) Planejamento Logístico e de Ocupação do Imóvel

Organizar o plano de transição ou instalação da estrutura administrativa no imóvel locado, prevendo prazos, responsabilidade por transporte de bens públicos e adequações internas mínimas necessárias para funcionamento imediato, com envolvimento da equipe técnica e da Secretaria requisitante.

g) Controle Patrimonial e de Gestão Contratual

Cadastrar o imóvel locado no sistema patrimonial da Prefeitura, com todas as informações contratuais e físicas. Definir critérios de acompanhamento da ocupação e uso do imóvel, além de relatórios periódicos de vistoria técnica e registros de eventuais intercorrências.

10.2. O gestor da contratação deverá:

- Designar formalmente servidores responsáveis pela fiscalização da execução do contrato, indicando pelo menos um fiscal titular e um substituto, conforme art. 117 da Lei nº 14.133/2021;
- Garantir que esses fiscais sejam capacitados a acompanhar o cumprimento das cláusulas contratuais, especialmente no que tange às condições físicas do imóvel, prazos para atendimento de manutenções e obrigações do locador;
- Elaborar relatórios periódicos de fiscalização, relatando qualquer não conformidade, bem como sugestões de medidas corretivas, zelando pela regularidade, economicidade e eficiência da contratação pública.

10.3. Para que a pretendida contratação tenha sucesso, é preciso que as demais etapas administrativas sejam concluídas, quais sejam:

- a) elaboração de minuta do edital;
- b) realização de certificação de disponibilidade orçamentária;
- c) designação em Portaria de pregoeiro, equipe de apoio, agente de contratação (conforme o caso);
- d) elaboração de minuta do contrato;
- e) encaminhamento do processo para análise jurídica;



- f) análise da manifestação jurídica e atendimento aos apontamentos constantes no parecer, mediante Nota Técnica com os ajustes indicados;
- g) publicação e divulgação do edital e anexos;
- h) resposta a eventuais pedidos de esclarecimentos e/ou impugnação, caso aplicável;
- i) realização do certame, com suas respectivas etapas;
- j) realização de empenho; e
- k) assinatura e publicação da ARP e/ou contrato.

11 - COMPRA/CONTRATAÇÃO CORRELATA E/OU INTERDEPENDENTE

Art. 18, § 1º, XI, da Lei n. 14.133/2021

11.1. Não se faz necessário proceder a outras contratações correlatas nem interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda, visto que a contratação do serviço licitado atende toda necessidade existente.

12 - POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Art. 18, § 1º, XII, da Lei n. 14.133/2021

12.1 A presente contratação, referente à locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento da garagem central da Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente, possui impacto ambiental considerado baixo, dado que não se trata de construção ou ampliação estrutural, mas sim da utilização de edificação já existente e regularmente implantada no tecido urbano do município.

12.1.2. Ainda assim, por envolver a instalação de atividades operacionais que lidam com veículos, máquinas e materiais de apoio à manutenção urbana e rural, é necessário observar e mitigar eventuais riscos ambientais diretos e indiretos, especialmente relacionados a:

- ✓ **Armazenamento e manuseio de combustíveis, óleos lubrificantes e resíduos sólidos gerados pela frota pública;**



- ✓ **Geração de resíduos comuns e materiais contaminantes**, que devem ter destinação final ambientalmente adequada, conforme a legislação vigente;
- ✓ **Controle de emissões atmosféricas e de ruídos**, nos casos em que houver circulação ou manutenção de máquinas e equipamentos no interior do imóvel;
- ✓ **Impermeabilização do solo e drenagem**, observando a existência de sistema adequado para escoamento de águas pluviais, evitando alagamentos ou contaminação de corpos hídricos.

12.2. A Secretaria requisitante, por meio de seus setores competentes, deverá adotar boas práticas de gestão ambiental no uso do imóvel, incluindo:

- Implantação de **área organizada para descarte temporário de resíduos**, com separação de materiais recicláveis e perigosos, conforme a Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305/2010);
- **Proibição de descarte de substâncias químicas diretamente no solo ou em redes de drenagem urbana**;
- Promoção de **ações de educação ambiental interna** para os servidores e operadores da frota sobre o uso responsável de insumos e equipamentos;
- Observância de **normas técnicas ambientais**, quando aplicáveis, como a ABNT NBR 10004 (classificação de resíduos), ABNT NBR 14001 (sistemas de gestão ambiental) e legislações estaduais ou municipais correlatas.

12.3. Por fim, destaca-se que a Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente será também responsável por promover a fiscalização do cumprimento das exigências ambientais no uso do imóvel, podendo, inclusive, adotar medidas corretivas em caso de condutas que possam gerar passivos ao município ou dano ao meio ambiente.

13 - POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Art. 18, § 1º, XIII, da Lei n. 14.133/2021

13.1. A presente contratação visa à locação de imóvel urbano a ser utilizado como garagem das frotas da Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente, sendo esta uma infraestrutura essencial para a continuidade das atividades operacionais do órgão, como transporte de equipamentos, apoio logístico a projetos ambientais e atendimento às demandas de agricultura familiar e conservação rural. O espaço atualmente utilizado já se encontra plenamente adaptado às necessidades da



Semama, garantindo eficiência no uso dos recursos públicos, segurança da frota e resposta imediata às operações municipais.

13.1.1. A contratação está fundamentada no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que admite a inexigibilidade de licitação na locação de imóvel cuja localização e características tornem sua escolha condicionada às necessidades da Administração, desde que o valor esteja compatível com o mercado (critério atendido por meio de avaliação prévia e levantamento comparativo de mercado).

13.1.1.2. A manutenção do imóvel já ocupado pela Semama é tecnicamente recomendável, tendo em vista sua adequação à finalidade, a inexistência de alternativas viáveis nas imediações e a continuidade do serviço público prestado. A contratação não será fracionada, em razão da indivisibilidade do objeto e da impossibilidade técnica de dividir funções operacionais da garagem em locais distintos, nos termos do art. 23, § 1º, da Lei nº 14.133/2021.

13.1.2.1. A compatibilidade do valor proposto com os preços de mercado foi comprovada por laudo de avaliação elaborado por profissional habilitado, bem como por quadro comparativo de imóveis, que demonstrou a inviabilidade de alternativas que oferecessem as mesmas condições logísticas e operacionais exigidas pela Semama.

13.2. Com base no levantamento técnico, nas restrições de localização, na ausência de imóveis alternativos equivalentes e na manifestação do novo proprietário em manter integralmente as condições atuais do contrato, conclui-se que a inexigibilidade de licitação é juridicamente válida e tecnicamente justificada, observando o disposto no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 e conforme reconhecido pela doutrina e jurisprudência especializada.

13.2.1. Adicionalmente, a manutenção do imóvel já em uso evita prejuízos operacionais, minimiza custos de transição, preserva investimentos anteriores em adaptações estruturais e assegura a continuidade do serviço público, em consonância com os princípios da economicidade, eficiência e interesse público.

13.3. Diante do exposto, conclui-se que:

- a)** A contratação por inexigibilidade está adequada à finalidade pública da Semama, sendo viável técnica e economicamente;
- b)** As condições do imóvel atendem integralmente aos requisitos técnicos e logísticos do órgão;



- c) A manutenção do imóvel atual evita paralisações, gastos com novas adequações e prejuízos à prestação dos serviços públicos;
- d) O quadro comparativo de mercado evidencia a inexistência de imóveis equivalentes na mesma região e com as mesmas condições operacionais;
- e) O valor da locação está compatível com o mercado, conforme avaliação técnica, sendo o procedimento plenamente respaldado pelo art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

14 - DO MAPA DE RISCO

14.1. Assim como toda contratação, vislumbra-se alguns riscos em curso. Não se incluem, neste mapa de riscos, aqueles voltados à gestão do contrato e execução dos serviços, mas apenas os que tangiam ao processo que permeia até a formalização da contratação.

FASE DE ANÁLISE:

(X) Planejamento da Contratação e Seleção do Fornecedor

Risco 01 - Não haver disponibilidade orçamentária	
Probabilidade:	() Baixa (x) Média () Alta () Não se aplica
Impacto:	() Baixa () Média (x) Alta () Não se aplica
Dano	
Não havendo disponibilidade orçamentária, poderá ser feita a revisão orçamentária ou a suplementação orçamentária para os recursos.	
Ação Preventiva	Responsável
Verificar a existência de dotação orçamentária capaz de suportar a despesa proposta.	Ordenador de Despesas.
Ação de Contingência	Responsável
Buscar remanejamento de valores previstos no orçamento anual, juntamente com revisão da necessidade imediata do item demandado.	Ordenador de Despesas.

Risco 02 - Atraso na conclusão da licitação



Probabilidade:	(x) Baixa () Média () Alta () Não se aplica
Impacto:	() Baixa () Média (x) Alta () Não se aplica
Dano	
O não atendimento à demanda no prazo necessário pode ocasionar a não realização do serviço ou um procedimento indenizatório, ou seja, busca receber uma compensação financeira por danos sofridos.	
Ação Preventiva	Responsável
Rever todas as cláusulas dos Instrumentos a fim de reduzir a possibilidade de eventuais impugnações e demais instrumentos que possam até causar a paralisação do procedimento licitatório.	Demandante, Diretoria Jurídica e Agente Contratação/Pregoeiro.
Ação de Contingência	Responsável
Supressão de itens que porventura possam impactar na morosidade e continuidade do certame.	Demandante, Diretoria Jurídica e Agente Contratação/Pregoeiro.

Risco 03 - Dificuldade na formação do preço de referência para a contratação	
Probabilidade:	(x) Baixa () Média () Alta () Não se aplica
Impacto:	() Baixa () Média (x) Alta () Não se aplica
Dano	
Atraso na licitação e não atendimento à demanda no prazo necessário, podendo ocasionar a morosidade na realização do procedimento licitatório.	
Ação Preventiva	Responsável
Utilização de todos os parâmetros definidos nas legislações correlatas a matéria.	Área técnica responsável pela elaboração da pesquisa mercadológica.
Ação de Contingência	Responsável
Comunicação à Diretoria Jurídica da quanto a eventual entrave enfrentado, a fim de verificar possíveis inconsistências no Edital e seus Anexos e verificação	Área técnica responsável pela elaboração da pesquisa mercadológica, Demandante, Diretoria Jurídica e Agente Contratação/Pregoeiro.



de estratégias paralelas a fim de possibilitar a conclusão de tal fase.	
---	--

15 - DA ELABORAÇÃO DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

15.1. Nos termos do Anexo VI da Instrução Normativa TCEES 68/2020, detalhamos informativo dos atos de responsabilidades pela elaboração deste instrumento, como segue:

I - Elaboração de especificação: Valquiria Chiabai Grigio – Matrícula: 004075

II - Elaboração de quantitativo: Valquiria Chiabai Grigio – Matrícula: 004075

III - Elaboração de Estudo Técnico Preliminar: Valquiria Chiabai Grigio – Matrícula: 004075

IV - Aprovação da especificação, do quantitativo e do Estudo Técnico Preliminar: Odair Domingos Pinto dos Santos – Portaria nº 0012/2025.

Assinado por VALQUIRIA CHIABAI GRIGIO
108.***.***-**
MUNICÍPIO DE ITARANA
10/07/2025 15:37:28

Valquiria Chiabai Grigio

Agente Administrativo

Assinado por ODAIR DOMINGOS PINTO DOS SANTOS 947.***.***-**
MUNICÍPIO DE ITARANA
10/07/2025 15:36:43

Odair Domingos Pinto dos Santos

Secretario Municipal de Agricultura e Meio Ambiente





Itarana, 09 de junho de 2025.

Assunto: Laudo de Avaliação Imobiliária para Locação de Imóvel Urbanos

Em atendimento à solicitação do Sr. Odair Domingos Pinto dos Santos, do presente processo, o Setor de Const. e Conservação – Engenharia Civil vem apresentar o Laudo de Avaliação Imobiliária para locação do lote urbano, inscrito no cartório de registro de imóveis da comarca de Itaguaçu/ES, no Livro nº 3-F, fl. 020, devidamente transcrita sob o nº 10.065, situado na Avenida Santa Terezinha, Nº 242, Santa Terezinha, Itarana/ES, com área total de 4.245 m², para funcionamento da garagem da Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente do Município de Itarana/ES.

Este trabalho foi conduzido por profissionais do Setor de Const. e Conservação – Engenharia Civil, com atribuições para fazê-lo, tendo como base os dados obtidos no mercado, somados ao nosso conhecimento na análise e interpretação de tais dados, em concordância com as normas nacionais de avaliação de imóveis.

Em tempo, nos colocamos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Cordialmente,

Assinado por CARLA DEMONER
MALTA 152.***.***.
MUNICÍPIO DE ITARANA
09/06/2025 08:03:23

Carla Demoner Malta
Arquiteta e Urbanista – CAU A232085-1

Assinado por GABRIEL PESENTE PIOROTTI
140.***.***.
MUNICÍPIO DE ITARANA
09/06/2025 08:07:53

Gabriel Pesente Piorotti
Engenheiro Civil – CREA ES-052453/D

Setor de Const. e Conservação – Engenharia Civil

E-mail: engenharia@itarana.es.gov.br

Tel.: (27) 3720-4647



RESUMO EXECUTIVO

DATA DA AVALIAÇÃO	09 de junho de 2025.
DATA DA VISTORIA	06 de junho de 2025.
OBJETO	Lote urbano, contendo uma área coberta com cozinha e banheiros, para atendimento da garagem central da Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente, com área de 4.245 m ² .
FINALIDADE	Determinar o valor de mercado para locação.
METODOLOGIA	Fora utilizado o reajuste previsto no IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado) que é um índice divulgado na forma de percentual mensal, onde a variação entre duas datas é calculada pelo acúmulo dos valores no período, para então definir a vantajosidade em favor do Poder Público Municipal.
LOCALIZAÇÃO	Avenida Santa Terezinha, N ^o 242, Santa Terezinha, Itarana, Espírito Santo.
ÁREAS	• Lote Urbano: 4.245 m² (Conforme matrícula);
DOCUMENTAÇÃO	• Registro Geral de Imóveis da Comarca de Itaguaçu/ES, no Livro n^o 3-F, fl. 020, devidamente transcrita sob n^o 10.065
MERCADO	• O comportamento do mercado imobiliário funciona de maneira cíclica; o clico é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado; • De acordo com os valores praticados em contratos anteriores de diferente locatário, considerando o fato de ausência de imóvel similares.
AVALIAÇÃO	• Valor de mercado: R\$ 4.049,23/ mês (quatro mil e quarenta e nove reais e vinte e três centavos por mês).



CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente é responsável por atender toda a demanda da agricultura familiar no município de Itarana/ES, o que requer a utilização de um grande número de máquinas, caminhões e equipamentos. No entanto, até o momento, a Secretaria não dispõe de um local próprio para abrigar sua frota. O imóvel atualmente em análise atende a essa necessidade, pois oferece um amplo espaço que pode ser aproveitado como garagem, além de estar situado em uma área com fácil acesso para escoamento dos veículos.

OBJETO

A unidade objeto deste relatório é o imóvel urbano, medindo 4.245,00 m² (quatro mil e duzentos e quarenta e cinco metros quadrados), contendo um barracão coberto em alvenaria com dois banheiros e cozinha, situado na Avenida Santa Terezinha, Nº 242, Santa Terezinha, nesta cidade de Itarana, Estado do Espírito Santo, Brasil.

FINALIDADE

A finalidade é apurar o Valor de Mercado para locação do imóvel objeto deste relatório.

- Solicitante: **Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente.**

DATAS

O imóvel foi vistoriado no dia 06 de junho de 2025 e esta avaliação tem como base a data de referência de 09 de junho de 2025.

TERMOS DA AVALIAÇÃO

Para fundamentação e suporte deste estudo, o Setor de Const. e Conservação – Engenharia Civil valeu-se da análise da documentação encontrada no Processo Administrativo nº 002683/2025, vistoria *in loco* realizada no imóvel e na região onde o mesmo se encontra inserido, Contrato de Locação de Imóvel Urbano nº 002/2022 e seus aditivos, consulta informal a órgãos públicos, conversas com outros agentes de mercado imobiliária, outros contratos de aluguel celebrados pelo Município de Itarana/ES, e informações obtidas em consultas realizadas junto a Prefeitura Municipal de Itarana/ES.

É importante salientar que o relatório ora apresentado se destina de maneira exclusiva aos fins descritos no Processo Administrativo 002683/2025. O laudo, definições e recomendações nele contidas não podem ser utilizadas para finalidades diversas das que



foram pré-definidas. Portanto, declara-se ciência de que qualquer omissão ou desvio de informação pode impactar de maneira direta ou indireta os resultados apresentados.

Destacamos ainda que os Profissionais do Setor de Const. e Conservação – Engenharia Civil são completamente isentos e não possuem qualquer tipo de interesse financeiro nas operações que envolvem o objeto desta avaliação.

LOCALIZAÇÃO

A localização possibilita identificar quais são os recursos disponíveis no entorno do imóvel a ser estudado, podendo dificultar ou favorecer a compra, venda ou locação.

Comodidade, conforto, qualidade de vida e valorização futura são alguns recursos que motivam o cliente a efetivar a compra ou locação, analisá-los a partir dos fatores da localização é fundamental para identificar os pontos positivos e negativos que o imóvel apresenta e assim concretizar a negociação.

O imóvel em estudo está situado na Avenida Santa Terezinha.

Aspectos de Localização

- Usos predominantes: Residencial Unifamiliar e Comercial;
- Intensidade de tráfego: Médio;
- Acessibilidade: Normal;
- Distante de áreas propícias a deslizamento de terra;
- Pavimentação do Logradouro: Bloco intertravado;
- Situação: Meio de Quadra;

Melhoramentos Urbanos Existentes

- Rede de água;
- Esgotamento sanitário;
- Drenagem de águas pluviais;
- Iluminação pública;
- Rede telefônica/Internet;
- Coleta de lixo;
- TV à cabo.



Pontos positivos no entorno do imóvel

O imóvel encontra-se em boa localização, com mercearia, padaria, praça e serviços públicos, em local de fácil circulação. Por estar localizado próximo ao centro da cidade, há pouca oferta no entorno do imóvel.

Imagem 01 – Localização do imóvel em estudo



Fonte: Google Earth, editado pelo Setor de Const. e Conservação – Engenharia Civil.

Descrição do Entorno

A região vizinha ao imóvel é ocupada, em sua maior parte, por edificações residenciais e alguns pontos comerciais. Nas imagens a seguir, é possível observar as características das ruas que circundam o imóvel em estudo, ilustrando as situações aqui elencadas:



Imagem 02 a 05 – Entorno do imóvel em estudo.



Fonte: Google Earth, editado pelo Setor de Const. e Conservação – Engenharia Civil

Imagem 06 a 17 – imóvel







Fonte: Setor de Const. e Conservação – Engenharia Civil

Infraestrutura e melhoramentos públicos

A região é dotada de todos os melhoramentos básicos, como redes de água, esgoto, energia elétrica (luz e força), iluminação pública, telefonia, transmissão de dados e arborização. As vias possuem pavimentação em blocos de concreto intertravados, guias, sarjetas, calçadas, drenagem de águas pluviais, coleta de lixo e entrega postal.

A via para a qual o imóvel faz frente é uma via de mão dupla.

Acesso e transportes

O imóvel possui fácil acesso e está localizado próximo ao Centro da cidade, a poucos metros de serviços públicos, mercearia, padaria e praça.



DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Titulação

A propriedade está cadastrada no Cartório de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Itaguaçu/ES (atualmente no Cartório de Itarana/ES) no Livro nº 3-F, fl. 020, devidamente transcrita sob nº 10.065.

AVALIAÇÃO

Metodologia

Após uma busca na região, evidenciando a ausência de imóveis de igual uso, para definir a metodologia a ser utilizada e, considerando a necessidade da secretaria requerente, e considerando alguns aspectos intrinsecamente ligados ao valor final que será apropriado, como a finalidade para qual o trabalho foi solicitado, a natureza do imóvel em estudo, a disponibilidade, quantidade e qualidade das referências levantadas junto ao mercado, optou-se por verificar a vantajosidade do Poder Público em contratar no valor o imóvel em questão.

Sobre o IGP-M

O Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M) é divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas (FGV IBRE).

O indicador foi concebido no final dos anos de 1940 para ser uma medida abrangente do movimento de preços, que englobasse não apenas diferentes atividades como também etapas distintas do processo produtivo. Dessa forma, o IGP é um indicador mensal do nível de atividade econômica do país, englobando seus principais setores.

O IGP possui três versões com coleta de preços encadeada: o IGP-10 (com base nos preços apurados dos dias 11 do mês anterior ao dia 10 do mês da coleta), IGP-DI (de 1 a 30) e o mais popular deles, o Índice Geral de Preços - Mercado, ou simplesmente IGP-M, que apura informações sobre a variação de preços do dia 21 do mês anterior ao dia 20 do mês de coleta.

O IGP-M é utilizado amplamente na fórmula paramétrica de reajuste de tarifas públicas (energia e telefonia), em contratos de aluguéis e em contratos de prestação de serviços.

Fonte: Portal FGV. (<https://portal.fgv.br/>).



Valor de locação

Para embasar o presente estudo, fora levantado o valor do aluguel do imóvel através do terceiro aditivo do Contrato de Locação de Imóvel Urbano nº 002/2022, firmado entre o Município de Itarana/ES e o Senhor Flaviano Colombo Dal Col, em 02 de dezembro de 2024, para assim obter e comparar o valor proposto para a locação do lote urbano localizado na Avenida Santa Terezinha, Nº 242, Santa Terezinha, Itarana/ES, juntamente com o cálculo de reajuste do valor de locação, através do IGP-M.

Valor de mercado de locação

Do contrato de locação celebrado em 2022, destacam-se os seguintes aspectos:

- i. Contrato Administrativo de Locação de Imóvel Urbano 002/2022 – Valor: R\$ 2.200,00/mês (dois mil e duzentos reais mensais). Datado em 12 de janeiro de 2022;
- ii. Primeiro Aditivo ao Contrato Administrativo de Locação de Imóvel Urbano 002/2022 – Valor: R\$ 3.200,00/mês (três mil e duzentos reais por mês). Datado em 10 de janeiro de 2023;
- iii. Segundo Aditivo ao Contrato Administrativo de Locação de Imóvel Urbano 002/2022 – Valor: R\$ 3.200,00/mês (três mil e duzentos reais por mês). Datado em 29 de dezembro de 2023;
- iv. Terceiro Aditivo ao Contrato Administrativo de Locação de imóvel Urbano 002/2022 - Valor: R\$ 4.000,00/ mês (quatro mil reais por mês). Datado em 02 de dezembro de 2024.

Com isso, diante das informações já aqui elencadas, e realizando o cálculo de reajuste pelo IGP-M temos:

Reajustes do aluguel de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) do terceiro aditivo ao contrato 002/2022 pelo índice IGP-M - Índ. Geral de Preços do Mercado, em base mensal:

i. Reajuste em 15 de fevereiro de 2025:

- Variação do índice: 0,27%
- Valor reajustado: **R\$ 4.010,80**



ii. Reajuste em 15 de março de 2025:

- Variação do índice: 1,06%
- Valor reajustado: **R\$ 4.053,31**

iii. Reajuste em 15 de abril de 2025:

- Variação do índice: -0,34%
- Valor reajustado: **R\$ 4.039,53**

iv. Reajuste em 15 de maio de 2025:

- Variação do índice: 0,24%
- Valor reajustado: **R\$ 4.049,23**

IGP-M - Índ. Geral de Preços do Mercado é um índice divulgado na forma de percentual mensal. A variação entre duas datas é calculada pelo acúmulo dos valores no período.

Os valores do índice utilizados neste cálculo foram:

Janeiro-2025 = 0,27%; Fevereiro-2025 = 1,06%; Março-2025 = -0,34%; Abril-2025 = 0,24%.

Portanto, o Valor de Mercado para Locação do imóvel segundo o IGP-M é de: **R\$ 4.049,23/ mês.**

OBSERVAÇÕES

O presente trabalho foi elaborado pelos profissionais locados no Setor de Const. e Conservação – Engenharia Civil da Prefeitura Municipal de Itarana/ES.

ENCERRAMENTO E CONCLUSÃO FINAL DE VALOR

Pela necessidade e finalidade prevista em prol da Municipalidade e dos Administradores, e pelas características do imóvel e seu uso, com base nas informações aqui elencadas, determinamos de acordo com o IGP-M, o seguinte valor para locação do imóvel em estudo:

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

Valor de Mercado: R\$ 4.049,23/ mês (quatro mil e quarenta e nove reais e vinte e três centavos mensais).



Ressaltamos que este trabalho foi elaborado de maneira imparcial, independente, responsável, com isenção de ânimos e que os profissionais envolvidos não possuem quaisquer interesses no imóvel estudado.

Itarana, 09 de junho de 2025.

SETOR DE CONST. E CONSERVAÇÃO – ENGENHARIA CIVIL

Setor de Const. e Conservação – Engenharia Civil

E-mail: engenharia@itarana.es.gov.br

Tel.: (27) 3720-4647



TERMO DE REFERÊNCIA

1 - OBJETO E CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1 - DO OBJETO

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a Locação do lote urbano, localizado na Av. Santa Terezinha, nº 242, Santa Terezinha no município de Itarana/ES, com área de 4.245 m², pertencente a Sra. Camylla Rezende Colombo, para o funcionamento da garagem de veículos e maquinários da Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente de Itarana/ES.

1.2 - DAS ESPECIFICAÇÕES E QUANTIDADES

1.2.1. A contratação será realizada por meio de inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que permite à Administração Pública adquirir ou locar imóvel específico, dispensando o procedimento licitatório, quando suas características de localização e estrutura forem indispensáveis ao atendimento da necessidade administrativa.

ITEM	DESCRIÇÃO RESUMIDA	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
001	Locação do lote urbano, localizado na Av. Santa Terezinha, nº 242, Santa Terezinha no município de Itarana/ES, com área de 4.245 m ² , para o funcionamento da garagem de veículos e maquinários da Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente de Itarana/ES.	12	R\$ 4.049,23	R\$ 48.590,76



1.3. DA NATUREZA DO OBJETO

1.3.1. O objeto desta contratação enquadra-se na categoria de bens e serviços comuns, por possuírem padrões de desempenho e características gerais e específicas usualmente encontradas no mercado, conforme justificativa constante no Estudo Técnico Preliminar;

1.3.2. O objeto desta contratação não se enquadra como sendo bem de consumo de luxo, conforme artigo 35 do Decreto Municipal nº 2011/2024.

1.4. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.4.1. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses contados do(a) primeiro dia útil após a publicação do seu extrato no Diário Oficial dos Municípios do Espírito Santo (DOM/ES).

2 - FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A partir da elaboração do Estudo Técnico Preliminar destinado a fundamentar a presente contratação direta, constatou-se que a solução mais adequada para atender à demanda da Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente (SEMAMA) é a locação de imóvel urbano já utilizado atualmente como garagem das frotas da referida secretaria. O imóvel em questão encontra-se estrategicamente localizado, plenamente adaptado à finalidade pública e com infraestrutura adequada às atividades operacionais, logísticas e administrativas da frota municipal. A continuidade da ocupação representa a opção mais eficiente e vantajosa, especialmente diante da ausência de alternativas equivalentes no mercado local.

2.2. A locação do imóvel é essencial para garantir a continuidade dos serviços públicos desempenhados pela SEMAMA, cujas ações dependem do abrigo e da operação da frota de veículos e equipamentos utilizados nas atividades rurais, ambientais, de fiscalização, transporte e apoio técnico. A escolha por manter o imóvel atualmente em uso se justifica pelo seu atendimento integral às exigências operacionais, bem como pelos ganhos de eficiência, economia e segurança institucional decorrentes da permanência no local já estruturado. A tentativa de realocar essas atividades em outro imóvel acarretaria gastos com reformas, interrupção de serviços e prejuízos à rotina de trabalho da secretaria.

2.3. A fundamentação da inexigibilidade de licitação encontra-se amparada no art. 74,



inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, uma vez que o imóvel possui características de localização e instalação que condicionam sua escolha, sendo inviável a competição. Além disso, foi elaborado laudo técnico de avaliação para atestar a compatibilidade do valor proposto com os preços praticados no mercado, bem como quadro comparativo de imóveis similares, o qual reforça a ausência de alternativas equivalentes na região. A demonstração da inviabilidade de competição, somada à manifestação formal do novo proprietário quanto à manutenção das condições anteriormente pactuadas, respalda tecnicamente a contratação direta.

2.4. A presente contratação será realizada em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente com base no disposto no art. 74, inciso V, bem como de acordo com o Decreto Municipal nº 2011/2024 e demais normativos aplicáveis à formalização de contratos administrativos. Os procedimentos adotados observam os princípios da legalidade, eficiência, continuidade do serviço público e vantajosidade da contratação, estando todas as etapas fundamentadas nos documentos técnicos que compõem este processo.

3 - DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E DA ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO

3.1. Considerando a necessidade de garantir a continuidade, eficiência e segurança das atividades operacionais da frota da Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente (SEMAMA), foi elaborado Estudo Técnico Preliminar com a finalidade de avaliar a solução mais adequada para a locação de imóvel urbano destinado à garagem de veículos, máquinas e equipamentos dessa Secretaria. No âmbito desse estudo, foram consideradas variáveis técnicas, logísticas, operacionais e econômicas, bem como o ciclo de vida do uso do imóvel enquanto estrutura de apoio essencial à política pública de meio ambiente e agricultura municipal.

3.2. A partir das análises realizadas, constatou-se que o imóvel atualmente ocupado pela SEMAMA atende plenamente às necessidades da Administração, por estar localizado em ponto estratégico, já adaptado às finalidades pretendidas e estruturado com os requisitos operacionais exigidos, como espaço coberto, acessos compatíveis com o tráfego de veículos pesados, rede elétrica dimensionada e segurança física. A permanência no imóvel, agora com novo proprietário, representa a solução mais racional, econômica e eficiente, eliminando custos com transferências, reformas e interrupções de serviços



públicos.

3.2.1. No contexto do ciclo de vida do objeto, observou-se que o imóvel já recebeu investimentos públicos anteriores, seja em adaptações físicas ou em melhorias operacionais, de modo que sua substituição implicaria em desperdício desses recursos. Além disso, o imóvel continua atendendo às exigências da Administração sem necessidade de adequações adicionais, o que reforça a vantajosidade da contratação sob o aspecto da economicidade. A solução também reduz o impacto ambiental que poderia decorrer da reestruturação de outro local e da mobilização de equipamentos pesados para um novo endereço.

3.3. Assim, a solução adotada consiste na manutenção da locação do imóvel atual mediante contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, respaldada por laudo de avaliação que atesta a compatibilidade do valor com o mercado e por levantamento comparativo de outros imóveis disponíveis, que reforça a inviabilidade de competição. A especificação do objeto está detalhada no Estudo Técnico Preliminar e compreende a locação de imóvel urbano com características técnicas específicas exigidas pela SEMAMA, envolvendo área útil mínima, acessos adequados, segurança física e operacional, disponibilidade elétrica e condições estruturais compatíveis com o uso pretendido.

3.4. A escolha do imóvel, enquanto solução de longo prazo para a alocação da frota pública, promove os seguintes benefícios no contexto da gestão do ciclo de vida do objeto:

- a) Continuidade imediata das atividades sem interrupção dos serviços públicos prestados pela SEMAMA;**
- b) Racionalização de custos com reformas, mudanças e adaptações, aproveitando a infraestrutura já existente;**
- c) Redução de impactos ambientais relacionados à logística e realocação de frotas e equipamentos;**
- d) Preservação dos investimentos públicos já realizados no imóvel atualmente utilizado;**
- e) Atendimento integral aos requisitos técnicos, operacionais e legais da locação, com preço compatível com o mercado e documentação comprobatória anexada ao processo.**



4 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. A empresa estará encarregada a cumprir as especificações deste Termo de Referência, para plena execução do objeto contratado.

4.2. QUANTO AOS CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE DEVEM SER OBSERVADOS OS SEGUINTE REQUISITOS:

A contratação do imóvel objeto deste processo, ainda que realizada por inexigibilidade de licitação, permite a incorporação de critérios de sustentabilidade na sua utilização, conforme previsto no §1º do art. 11 da Lei nº 14.133/2021, que estabelece a necessidade de considerar o desenvolvimento nacional sustentável nas contratações públicas.

Embora a natureza do objeto "locação de imóvel já construído" não envolva diretamente fornecimento de bens, execução de obras ou serviços contínuos, é possível adotar boas práticas socioambientais durante a vigência contratual, especialmente no uso e manutenção do espaço físico locado. Nesse sentido, devem ser observados os seguintes requisitos:

- a) Adotar, sempre que possível, práticas que minimizem os impactos ambientais, como o uso racional de energia elétrica e água, incentivo à iluminação e ventilação naturais, e descarte adequado de resíduos;
- b) Estimular, no âmbito da utilização do imóvel, condutas de responsabilidade socioambiental, com ênfase na preservação das instalações, uso consciente dos recursos e respeito às normas de higiene e segurança;
- c) Prevenir qualquer conduta discriminatória ou que viole direitos humanos, especialmente no tratamento de funcionários, usuários e prestadores de serviço vinculados à ocupação do imóvel ou à execução das atividades nele desenvolvidas.

Tais medidas estão alinhadas aos compromissos da Administração Pública Municipal com a sustentabilidade, a ética institucional e o respeito à dignidade humana, mesmo em contratações de natureza imobiliária.

4.3. DAS OBRIGAÇÕES

4.3.1. DA CONTRATADA:



- a) Assegurar a disponibilização do imóvel na data, horário e condições previamente definidas pelo Município de Itarana, em perfeito estado de uso, conforme as finalidades acordadas, incluindo acesso desobstruído, instalações em funcionamento (energia, água, banheiros, etc.) e demais requisitos necessários;
- b) Fornecer, previamente à formalização da locação, documentação que comprove a legitimidade da posse ou propriedade do imóvel e a regularidade para fins locatícios, bem como planta do imóvel, laudos técnicos (se aplicáveis) e demais informações solicitadas pela Administração;
- c) Responsabilizar-se integralmente pelos custos relacionados à disponibilização e manutenção do imóvel durante o período da locação, incluindo tributos, taxas condominiais (quando houver), manutenção de equipamentos e demais despesas operacionais que não sejam de responsabilidade do locatário;
- d) Garantir que o imóvel atenda aos padrões de segurança, salubridade e funcionalidade previamente definidos, sob pena de responsabilização por eventuais falhas, impedimentos de uso ou interrupções não justificadas;
- e) Comunicar à Administração, com antecedência mínima de 48 horas, qualquer imprevisto que possa comprometer a entrega ou o uso do imóvel, apresentando documentação comprobatória e propondo, se possível, solução viável para readequação;
- f) Reparar, sem ônus para o Município, qualquer dano causado a bens públicos, a terceiros ou ao próprio imóvel em decorrência de sua responsabilidade contratual, bem como responder por eventuais ações civis, administrativas ou penais relativas à execução do contrato;
- g) Manter, durante toda a vigência do contrato, todas as condições de regularidade jurídica, fiscal e documental exigidas para a validade da locação.

4.3.2. DA CONTRATANTE:

- a) Garantir as condições mínimas para a utilização do imóvel locado, tais como infraestrutura urbana adequada no entorno, segurança pública no local, e a obtenção de licenças e autorizações eventualmente exigidas para a finalidade de uso prevista;
- b) Fornecer ao locador todas as informações e documentos necessários à formalização e execução da locação, incluindo dados sobre o uso pretendido, horários de ocupação e necessidades específicas, se houver;



c) Realizar o pagamento conforme as condições estabelecidas no contrato, mediante apresentação de nota fiscal válida e após a conferência da entrega do imóvel em conformidade com os termos pactuados;

d) Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato por meio de servidores designados, elaborando relatórios e registros quanto à conformidade do imóvel e do cumprimento contratual, para fins de controle e eventual responsabilização.

4.4. SUBCONTRATAÇÃO:

4.4.1. Não é admitida a subcontratação do objeto da contratação.

4.5. GARANTIA DA CONTRATAÇÃO:

4.5.1. Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

5 - MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO

5.1.1. A execução do objeto será realizada por meio da locação direta de imóvel urbano localizado em área estratégica do município de Itarana, atualmente ocupado pela Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente (SEMAMA) para fins de guarda e operação de veículos e equipamentos públicos, destinados a atividades como fiscalização ambiental, transporte de materiais, apoio a produtores rurais, patrulhamento em áreas de proteção e atendimento a emergências ambientais.

5.1.1.2. A locação será formalizada por contrato administrativo firmado com o novo proprietário do imóvel, mediante inexigibilidade de licitação com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, considerando a inviabilidade de competição diante da especificidade do imóvel em relação à localização, estrutura e adequação ao uso público.

5.2. FORMA DE DISPONIBILIZAÇÃO

5.2.1. A contratada (locadora) deverá disponibilizar o imóvel à Administração de forma



contínua, exclusiva e ininterrupta, durante toda a vigência contratual. O espaço locado deverá estar apto a atender as seguintes finalidades:

- a) Abrigo de veículos e maquinários da frota da SEMAMA, incluindo tratores, caminhonetes, equipamentos de pulverização e veículos leves;
- b) Área de manobra e estacionamento interno, com acesso livre e facilitado para entrada e saída de veículos de médio e grande porte;
- c) Espaço coberto para proteção de máquinas sensíveis às intempéries;
- d) Sala administrativa ou estrutura mínima para guarda de documentos, controle de entrada e saída de equipamentos e apoio aos motoristas e operadores;
- e) Instalações funcionais, incluindo rede elétrica adequada ao uso operacional, pontos de iluminação interna e externa, instalações hidráulicas (água e esgoto), sanitários e sistema de drenagem compatível com o uso pretendido.

5.2.2. A contratada deverá entregar o imóvel em condições plenas de uso imediato, isento de pendências estruturais, burocráticas ou legais, mediante vistoria técnica da Administração antes da assinatura do contrato.

5.3. CONDIÇÕES DE MANUTENÇÃO E USO

5.3.1. Durante toda a vigência da locação, a contratada será responsável pela conservação geral do imóvel, abrangendo:

- a) Manutenção de telhado, rede elétrica e hidráulica, piso, portões, esquadrias e demais componentes estruturais;
- b) Pagamento de tributos, taxas condominiais e encargos legais incidentes sobre o imóvel;
- c) Reparos e reposições que não decorram diretamente do uso habitual pela Administração.

5.3.2. Por sua vez, a Administração zelará pelo uso correto do imóvel e responderá por danos provocados por mau uso ou por fatos relacionados à sua atividade direta. A SEMAMA poderá realizar adaptações temporárias no imóvel, desde que autorizadas previamente pela contratada e que não comprometam a integridade estrutural ou resultem em descaracterização do bem.



5.4. ACESSO E HORÁRIO DE UTILIZAÇÃO

5.4.1. O imóvel deverá estar permanentemente disponível à Administração, com acesso liberado todos os dias da semana, inclusive finais de semana e feriados, considerando que os serviços desempenhados pela SEMAMA podem demandar atuação, mas não só, emergencial fora do horário administrativo (ex.: combate a incêndios, transporte de equipes para zonas rurais, resposta a desastres ambientais e apoio a produtores em períodos críticos).

5.5. FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO CONTRATUAL

5.5.1. A fiscalização da execução contratual será realizada por servidor designado pela SEMAMA, o qual ficará responsável por:

- a) Acompanhar o cumprimento das condições contratuais pela contratada;
- b) Registrar a conformidade do imóvel com os requisitos de segurança, salubridade e funcionamento;
- c) Apontar eventuais falhas ou irregularidades por meio de relatório técnico ou formulário de inspeção periódica;
- d) Intermediar comunicações formais entre a contratada e os setores administrativos responsáveis pela gestão patrimonial e contratual.

5.5.2. O fiscal do contrato será responsável por elaborar registros que subsidiarão a eventual renovação, aditamento, substituição do imóvel ou rescisão contratual, observando os princípios da legalidade, eficiência e interesse público.

5.6. PRAZO E VALOR CONTRATUAL

5.6.1. O contrato de locação será firmado com prazo determinado, compatível com o interesse público, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, conforme previsão legal e conveniência da Administração.

5.6.2. O valor mensal da locação será fixado com base em laudo de avaliação de mercado, elaborado por profissional habilitado, e será pago mediante apresentação de nota fiscal, atestada pela fiscalização, observando a disponibilidade orçamentária do



órgão.

5.7. COMUNICAÇÃO FORMAL

5.7.1. Toda comunicação entre as partes deverá ser formalizada por escrito, e será considerada válida se enviada para os endereços eletrônicos ou físicos fornecidos no contrato. A Administração poderá notificar o fornecedor sobre qualquer descumprimento das cláusulas contratuais, e o fornecedor deverá tomar as providências necessárias dentro do prazo estabelecido, que não poderá ultrapassar 5 (cinco) dias úteis após a notificação.

5.8. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

5.8.1. Para garantir a perfeita execução deste contrato, aplica-se, no que couber, o Código de Defesa do Consumidor – Lei nº 8.078/1990.

6 - MODELO DE GESTÃO DA CONTRATAÇÃO

6.1. As condições contratuais deverão ser executadas fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas previstas, no Edital de Licitação e seus anexos e dentro das normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

6.2. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

6.3. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

6.4. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.



6.5. A execução da contratação deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) indicado(s) pela(s) Unidade(s) Requisitante(s), ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput; Decreto Municipal nº 2011/2024, em especial os artigos 223 a 225).

6.6. Os responsáveis por impulsionar o processo de contratação foram a Secretário Municipal de Agricultura e Meio Ambiente, Odair Domingos Pinto dos Santos, Portaria n.º 0012/2025 e a servidora Valquiria Chiabai Grigio, Agente Administrativo, Matrícula: 004075.

6.7. Para a fiscalização teremos a figura do Fiscal Administrativo, cujas atribuições estão descritas na Instrução Normativa SCL nº 06/2015.

6.7.1. Para garantir o adequado acompanhamento e fiscalização das atividades, a designação dos fiscais administrativos e técnicos responsáveis por cada área de atuação, foi formalmente elaborado e encontra-se anexado a este documento o **Termo de Indicação/Designação de Gestor e Fiscal de Contrato**. O referido termo define as responsabilidades e atribuições de cada fiscal designado, visando assegurar o cumprimento das diretrizes e obrigações estabelecidas.

6.8. O Gestor do contrato será Secretário Municipal de Agricultura e Meio Ambiente, que terá a incumbência de supervisionar sua execução, assegurar o cumprimento das cláusulas estabelecidas e garantir que todas as obrigações sejam atendidas até sua vigência final.

7 - CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

7.1. O pagamento será efetuado **mensalmente**, em até **20 (vinte) dias corridos** após a apresentação, pela Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente, de **ofício encaminhado ao Setor de Contabilidade**, acompanhado da seguinte documentação:

- a) **Declaração expressa** da Secretaria requisitante atestando o uso efetivo e regular do imóvel no período correspondente;
- b) **Comprovantes de regularidade fiscal, e cadastral (quando exigido)**, do locador;
- c) Outros documentos eventualmente exigidos pelo Setor Financeiro ou normativos internos da Administração.



7.2. A data de protocolo da documentação completa no Setor de Contabilidade será considerada como marco inicial para contagem do prazo de pagamento, conforme disposto no **Decreto Municipal nº 2.188/2025**, que regulamenta os critérios e procedimentos para observância da **ordem cronológica de exigibilidade das obrigações financeiras**, nos termos do **art. 141 da Lei Federal nº 14.133/2021** e do **art. 62 da Lei nº 4.320/1964**.

8 - FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

8.1. A seleção do prestador será realizada por meio de **CONTRATAÇÃO DIRETA**, com fundamento na **INEXIGIBILIDADE** de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, dada a inviabilidade de competição diante das especificidades do serviço, da natureza técnica singular da prestação e da escolha fundamentada do profissional que atenderá ao interesse público.

8.2. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

8.2.1. A pessoa física interessada deverá **atender aos requisitos legais para contratar com a Administração Pública**, conforme dispõe o **art. 14 da Lei nº 14.133/2021**, especialmente quanto à **inexistência de sanção impeditiva** da contratação.

8.2.2. A verificação será feita por meio de consulta aos seguintes cadastros e sistemas:

- **Cadastro de Pessoa Física – CPF**, com situação regular;
- **Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS**
(<https://www.portaltransparencia.gov.br/sancoes/ceis>);
- Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade – CNJ
https://www.cnj.jus.br/improbidade_adm/consultar_requerido.php.



8.3.1.1. HABILITAÇÃO JURÍDICA

- a) Cópia do documento de identidade oficial com foto (RG, CNH ou equivalente);
- b) Cadastro de Pessoa Física (CPF) em situação regular perante a Receita Federal;
- c) Comprovante de residência atualizado (emitido nos últimos 90 dias);

8.3.1.2. REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA

- a) Certidão de regularidade fiscal da Receita Federal e PGFN, abrangendo tributos federais e contribuições à Seguridade Social;
- b) Certidão negativa de débitos trabalhistas (CNDT);
- c) Certidão Negativa de Débitos Federais, Estaduais e Municipais;

8.3.1.3. QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

- a) Certidão negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede do fornecedor - Lei nº 14.133/2021, art. 69, caput, e inciso II) ou certidão emitida pela instância judicial competente, que certifique que a interessada está apta econômica e financeiramente a participar do procedimento licitatório, conforme Acórdão de Relação TCU 8271/2011-Segunda Câmara;

8.3.1.4. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

8.3.1.5. OUTRAS COMPROVAÇÕES / DECLARAÇÕES

8.3.1.5.1. Declaração subscrita atestando que:

- a) Declaração de **inexistência de impedimento legal ou sanção administrativa que inviabilize a contratação com o poder público;**
- b) Declaração de que **atua como autônomo/prestador de serviço eventual**, sem vínculo empregatício;
- c) Declaração de que **assume responsabilidade pelo recolhimento de tributos e encargos legais decorrentes do contrato;**



d) Declaração de que **não se enquadra nas hipóteses vedadas pela Constituição Federal**, como trabalho infantil, trabalho análogo ao escravo e discriminação no ambiente de trabalho.

9 - ESTIMATIVA(S) DO VALOR(ES)

9.1. Para fins de apuração do valor de mercado da locação, foi adotada a metodologia de atualização monetária com base na variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), considerando a prática usual de mercado e a ausência de alterações estruturais no imóvel ou em sua destinação funcional. Utilizou-se como base o último valor contratual vigente (R\$ 4.000,00 mensais), ao qual foram aplicadas as variações acumuladas do índice entre os meses de fevereiro a maio de 2025, conforme segue: +0,27% (fevereiro), +1,06% (março), -0,34% (abril) e +0,24% (maio).

9.2. A aplicação cumulativa dessas variações resultou no valor estimado de **R\$ 4.049,23 (quatro mil e quarenta e nove reais e vinte e três centavos)** como referência mensal atualizada para a contratação da locação do imóvel, mantendo a compatibilidade com o valor de mercado e observando o princípio da vantajosidade previsto na Lei nº 14.133/2021.

10 - ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. As despesas decorrentes do presente pagamento correrão à conta de recursos específicos: **050001.2012200022.006 - MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DA SECRETARIA** 33903600000 - OUTROS SERVICOS DE TERCEIROS - PESSOA FÍSICA
Ficha - 0000106 Fonte de Recurso - 1500000000000.

11 - DO TRATAMENTO DOS DADOS PESSOAIS

11.1. Proteção de dados, coleta e tratamento. Sempre que tiverem acesso ou realizarem qualquer tipo de tratamento de dados pessoais, as partes comprometem-se a envidar todos os esforços para resguardar e proteger a intimidade, vida privada, honra e imagem dos respectivos titulares, observando as normas e políticas internas relacionadas a coleta, guarda, tratamento, transmissão e eliminação de dados pessoais, especialmente as previstas na Lei Federal nº 13.709/2018 ("Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais"), no Decreto Municipal nº 1.892, de 05 de junho de 2023, e demais normas legais e regulamentares aplicáveis.



11.1.1. Caso o objeto envolva o tratamento de dados pessoais com fundamento no consentimento do titular, a CONTRATADA deverá observar, ao longo de toda a vigência do Contrato, todas as obrigações legais e regulamentares específicas vinculadas a essa hipótese legal de tratamento.

11.1.2. Ao receber o requerimento de um titular de dados, na forma prevista nos artigos 16 e 18 da Lei Federal nº 13.709/2018, a CONTRATADA deverá:

11.1.2.1. Notificar imediatamente a CONTRATANTE;

11.1.2.2. Auxiliá-la, quando for o caso, na elaboração da resposta ao requerimento; e

11.1.2.3. Eliminar todos os dados pessoais tratados com base no consentimento em até 30 (trinta) dias corridos, contados a partir do requerimento do titular.

11.2. Necessidade. As partes armazenarão dados pessoais apenas pelo período necessário ao cumprimento da finalidade para a qual foram originalmente coletados e em conformidade com as hipóteses legais que autorizam o tratamento.

11.2.1. As partes devem assegurar que o acesso a dados pessoais seja limitado aos empregados, prepostos ou colaboradores e eventuais subcontratados que necessitem acessar os dados pertinentes, na medida em que sejam estritamente necessários para o cumprimento deste Contrato e da legislação aplicável, assegurando que todos esses indivíduos estejam sujeitos a obrigações de sigilo e confidencialidade.

11.2.2. A CONTRATADA deve, enquanto operadora de dados pessoais, implementar medidas técnicas e organizacionais apropriadas para o cumprimento das obrigações da CONTRATANTE previstas na Lei Federal nº 13.709/2018.

11.3. Proteção de dados e incidentes de segurança. Considerando as características específicas do tratamento de dados pessoais e o estado atual da tecnologia, a CONTRATADA deverá adotar medidas de segurança, técnicas e administrativas aptas a proteger os dados e informações de acessos não autorizados e de situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito.

11.3.1. A CONTRATADA deverá notificar a CONTRATANTE imediatamente sobre a ocorrência de incidentes de segurança relacionados a dados pessoais, fornecendo informações suficientes para que a CONTRATANTE cumpra quaisquer deveres de comunicação, dirigidos à Autoridade Nacional de Proteção de Dados e/ou aos titulares



dos dados, acerca do incidente de segurança.

11.3.2. As partes deverão adotar as medidas cabíveis para auxiliar na investigação e na mitigação das consequências de cada incidente de segurança.

11.4. Transferência internacional. É vedada a transferência de dados pessoais pela CONTRATADA para fora do território do Brasil sem o prévio consentimento, por escrito, da CONTRATANTE, e demonstração da observância da adequada proteção desses dados, cabendo à CONTRATADA a responsabilidade pelo cumprimento da legislação de proteção de dados ou de privacidade de outro(s) país(es) que for aplicável.

11.5. Responsabilidade. A CONTRATADA responderá por quaisquer danos, perdas ou prejuízos causados a CONTRATANTE ou a terceiros decorrentes do descumprimento da Lei Federal nº 13.709/2018, no Decreto Municipal nº 1.892, de 05 de junho de 2023 e outras normas legais ou regulamentares relacionadas a este Contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a fiscalização da CONTRATANTE em seu acompanhamento.

11.5.1. Eventual subcontratação, mesmo quando autorizada pela CONTRATANTE, não exime a CONTRATADA das obrigações decorrentes deste Contrato, permanecendo integralmente responsável perante a CONTRATANTE mesmo na hipótese de descumprimento dessas obrigações por subcontratada.

11.5.2. A CONTRATADA deve colocar à disposição da CONTRATANTE, quando solicitado, toda informação necessária para demonstrar o cumprimento do disposto nestas cláusulas, permitindo a realização de auditorias e inspeções, diretamente pela CONTRATANTE ou por terceiros por ela indicados, com relação ao tratamento de dados pessoais.

11.5.3. A CONTRATADA deve auxiliar a CONTRATANTE na elaboração de relatórios de impacto à proteção de dados pessoais, observado o disposto no artigo 38 da Lei Federal nº 13.709/2018, relativo ao objeto deste Contrato.

11.5.4. Se a CONTRATANTE constatar que dados pessoais foram utilizados pela CONTRATADA para fins ilegais, ilícitos, contrários à moralidade ou mesmo para fins diversos daqueles necessários ao cumprimento deste Contrato, a CONTRATADA será notificada para promover a cessação imediata desse uso, sem prejuízo da rescisão do Contrato e de sua responsabilização pela integralidade dos danos causados.



11.6. Eliminação. Extinto o Contrato, independentemente do motivo, a CONTRATADA deverá em, até 10 (dez) dias úteis, contados da data de seu encerramento, devolver todos os dados pessoais a CONTRATANTE ou eliminá-los, inclusive eventuais cópias, certificando a CONTRATANTE, por escrito, do cumprimento desta obrigação.

12 - DAS SANÇÕES

12.1. As falhas de execução, a inexecução parcial ou total da presente aquisição está sujeita às sanções administrativas estabelecidas nos arts. 155 a 163, da Lei nº 14.133, de 2021.

12.2. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133/2021, o contratado que:

- a) der causa à inexecução parcial do instrumento de contratação, na hipótese de o contratado entregar o objeto contratual em desacordo com as especificações, condições e qualidade contratadas e/ou com vício, irregularidade ou defeito oculto que o tornem impróprio para o fim a que se destina;
- b) der causa à inexecução parcial do instrumento de contratação que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do instrumento de contratação;
- d) ensejar o retardamento da execução do objeto da contratação sem motivo justificado;
- e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do instrumento de contratação;
- f) praticar ato fraudulento na execução do instrumento de contratação;
- g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

12.3. Serão aplicadas ao contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

- a) Advertência, quando o contratado der causa à inexecução parcial do instrumento de contratação, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei nº 14.133/2021);



b) Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “c” e “d” do subitem acima deste Instrumento de contratação, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 4º, da Lei nº 14.133/2021);

c) Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h” do subitem acima deste Instrumento de contratação, bem como nas alíneas “b”, “c” e “d”, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei nº 14.133/2021);

d) Multa:

1. Moratória por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 45 (quarenta e cinco) dias, sendo:

1.1 - 0,5% (cinco décimos percentuais) sobre o valor do contrato licitado ou celebrado com contratação direta, pelo 1º (primeiro) dia de atraso;

1.2 - 0,2% (dois décimos percentuais) ao dia, do 2º (segundo) até o 30º (trigésimo) dia de atraso, a ser calculado sobre o valor do contrato executado em desconformidade com o prazo previsto no contrato;

1.3 - 0,3% (três décimos percentuais) ao dia, a partir do 31º (trigésimo primeiro) e até o 45º (quadragésimo quinto) dia de atraso, a ser calculado o valor do contrato executado em desconformidade com o prazo previsto no contrato;

1.4 - Após o 45º (quadragésimo quinto) dia de atraso, a unidade gestora do contrato deve notificar o contratado e, considerando as eventuais justificativas apresentadas, avaliar em manifestação fundamentada se persiste o interesse em manter a contratação ou se é mais vantajoso resdi-la.

2. Compensatória, para as infrações descritas nas alíneas “e” a “h” do subitem 12.2, de 20% (vinte por cento) a 30% (trinta por cento) do valor do Instrumento de contratação.

3. Compensatória, para a inexecução total do instrumento de contratação prevista na alínea “c” do subitem 12.2, de 30% (trinta por cento) do valor do Instrumento de contratação.

4. Para infração descrita na alínea “b” do subitem 12.2, a multa será de 20% (vinte por cento) do valor do Instrumento de contratação.

5. Para infrações descritas na alínea “d” do subitem 12.2, a multa será de 5 % (cinco por cento) do valor do Instrumento de contratação.



6. Para a infração descrita na alínea “a” do subitem 12.2, a multa será de 10% (dez por cento) do valor do Instrumento de contratação.

7. Compensatória de 3% (três por cento) sobre o valor do contrato ou do valor estimado da contratação, quando houver o descumprimento das normas jurídicas atinentes ou das obrigações assumidas, tais como:

- a) deixar de manter as condições de habilitação durante o prazo do contrato;
- b) permanecer inadimplente após a aplicação de advertência;
- c) deixar de regularizar, no prazo definido pela Administração, os documentos exigidos na legislação, para fins de liquidação e pagamento da despesa;
- d) deixar de complementar o valor da garantia recolhida após solicitação do contratante;
- e) não devolver os valores pagos indevidamente pelo contratante;
- f) manter funcionário sem qualificação para a execução do objeto do contrato;
- g) utilizar as dependências do contratante para fins diversos do objeto do contrato;
- h) tolerar, no cumprimento do contrato, situação apta a gerar ou causar dano físico, lesão corporal ou consequências letais a qualquer pessoa;
- i) deixar de fornecer Equipamento de Proteção Individual - EPI, quando exigido, aos seus empregados ou omitir-se em fiscalizar sua utilização, na hipótese de contratação de serviços de mão de obra;
- j) deixar de substituir empregado cujo comportamento for incompatível com o interesse público, em especial quando solicitado pela Administração;
- k) deixar de repor funcionários faltosos;
- l) deixar de controlar a presença de empregados, na hipótese de contratação de serviços de mão de obra;
- m) deixar de observar a legislação pertinente aplicável ao seu ramo de atividade;
- n) deixar de efetuar o pagamento de salários, vales-transportes, vales refeição, seguros, encargos fiscais e sociais, bem como deixar de arcar com quaisquer outras despesas relacionadas à execução do contrato nas datas avençadas;
- o) deixar de apresentar, quando solicitado, documentação fiscal, trabalhista e



previdenciária regularizada.

12.4. A aplicação das sanções previstas neste Instrumento de contratação não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao Contratante (art. 156, §9º, da Lei nº 14.133/2021).

12.5. As sanções previstas nas alíneas "a", "b" e "c" do item 12.3 não são cumulativas entre si, mas poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º, da Lei nº 14.133/2021).

12.6. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157, da Lei nº 14.133/2021).

12.7. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente (art. 156, §8º, da Lei nº 14.133/2021).

12.8. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

12.9. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133/2021 para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, assim como as seguintes regras:

12.9.1. Antes da aplicação de qualquer sanção administrativa, o órgão promotor do certame deverá notificar o licitante contratado, facultando-lhe a apresentação de defesa prévia;

12.9.2. A notificação deverá ocorrer pessoalmente, eletronicamente, com confirmação de recebimento, ou por correspondência com aviso de recebimento, indicando, no mínimo: a conduta do licitante contratado reputada como infratora, a motivação para aplicação da penalidade, a sanção que se pretende aplicar, o prazo e o local de entrega das razões de defesa;

12.9.3. O prazo para apresentação de defesa prévia para a penalidade prevista na alínea "a" do subitem 12.2 será de 05 (cinco) dias úteis e 15 (quinze) dias úteis para as demais



penalidades, a contar da data da intimação;

12.9.4. O licitante contratado comunicará ao órgão promotor do certame as mudanças de endereço ocorridas no curso do processo licitatório e da vigência do instrumento de contratação, considerando-se eficazes as notificações enviadas ao local anteriormente indicado, na ausência da comunicação;

12.9.5. Ofertada a defesa prévia ou expirado o prazo sem que ocorra a sua apresentação, o órgão promotor do certame proferirá decisão fundamentada e adotará as medidas legais cabíveis, resguardado o direito de recurso do licitante que deverá ser exercido nos termos da Lei nº 14.133/2021.

12.10. Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º, da Lei nº 14.133/2021):

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) os danos que dela provierem para o Contratante;
- e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

12.11. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133/2021, ou em outras leis de licitações e instrumento de contratação da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846/2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).

12.12. A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Instrumento de contratação ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160, da Lei nº 14.133/2021).



12.13. O Contratante deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal. (Art. 161, da Lei nº 14.133, de 2021).

12.14. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/21.

12.15. Os montantes relativos às multas moratória e compensatória aplicadas pela Administração poderão ser cobrados judicialmente ou descontados dos valores devidos ao licitante contratado, relativos às parcelas efetivamente executadas do instrumento de contratação;

12.16. Em qualquer caso, se após o desconto dos valores relativos às multas restar valor residual em desfavor do licitante contratado, é obrigatória a cobrança judicial da diferença.

12.17. Sem prejuízo da aplicação das sanções acima descritas, a prática de quaisquer atos lesivos à administração pública na licitação ou na execução do instrumento de contratação, nos termos da Lei 12.846/2013, será objeto de imediata apuração observando-se o devido processo legal estabelecido no marco regulatório estadual anticorrupção.

13 - DA ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA

13.1. Nos termos do Anexo VI da Instrução Normativa TCEES 68/2020, detalhamos informativo dos atos de responsabilidades pela elaboração deste instrumento, como segue:

Elaboração:



Assinado por VALQUIRIA CHIABAI GRIGIO 108.***.***.***
MUNICÍPIO DE ITARANA
10/07/2025 15:43:17

Valquiria Chiabai Grigio
Agente Administrativo
Matrícula n ° 004075

Autoridade responsável:

Assinado por ODAIR DOMINGOS PINTO DOS SANTOS 947.***.***.***
MUNICÍPIO DE ITARANA
10/07/2025 15:42:43

Odair Domingos Pinto dos Santos
Secretário Municipal de Agricultura e Meio Ambiente
Portaria n ° 0012/2025.

CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E CESSÃO DE DIREITOS

Por este Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda, de um Lado Como PROMITENTE VENDEDOR(A) – Sr(a) SEBASTIAO ARONE COLOMBO, brasileiro(a), divorciado(a), Advogado-8454-1 CI/ES-nº [REDACTED] ES, CPF nº [REDACTED] residente e domiciliado(a) na [REDACTED] de outro lado como

COMPROMISSÁRIO COMPRADORA - Sra. CAMYLLA REZENDE COLOMBO, brasileira, solteiro, medica, CI/ES-[REDACTED]-ES, CPF nº [REDACTED], residente e domiciliado na Avenida [REDACTED] – CEP-[REDACTED]; têm justa e contratado a promessa de Compra e Venda do imóvel abaixo caracterizado, que se regerá pelas Cláusulas e Condições que seguem:

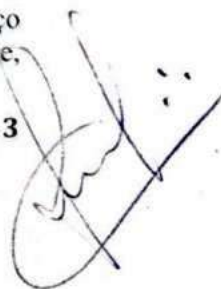
CLÁUSULA PRIMEIRA:

O imóvel, objeto do presente contrato de Compra e Venda, do qual se declara legítimo possuidor o Promitente Vendedor, assim se descreve e caracteriza: Direito referente ao Imóvel sito, com 4.245m², de terreno legítimo, situada no lugar denominado ferrugem(atualmente Santa Terezinha), município de Itarana/ES, limitando-se por todos os lados, Dionisio Francisco Mageski, Luiz Piva, em 12/06/1974, Registrado sob o num 10.065, fls.020 do livro 3-F, do cartório de RGI da Comarca de Itaguacu(atualmente no cartório de Itarana)/ES, contendo um barracao, medindo 40 metros de comprimento e 12 de largura, todo aberto, coberto de telhas coloniais, engradamento de madeira, parte do chao em concreto e parte em terra batida, anexo uma construcao de um sobrado de 02(dois)andares, sendo ao total de 10comodos, sobre a mesma area.

Outro imóvel, com 2.540,00m²(dois mil quinhentos e quarenta metros quadrados), de terreno legítimo, situada no lugar denominado ferrugem(atualmente Santa Terezinha), município de Itarana/ES, sendo 20metros de frente e 127metros de fundos em sua linhas laterais, limitando-se por todos os lados com o Bairro Santa Terezinha, Felicio Fiorotti, Rodovia Itarana x Afonso Claudio e mais de direito, adquirido por divisao com Dionisio Francisco Mageski, em 12/04/1972, Registrado sob o num 9.383, fls.156, do livro 3-L, do cartório de RGI da Comarca de Itaguacu(atualmente no cartório de Itarana)/ES, contendo uma casa de moradia medindo 14 metros por 11 metros, sendo 02(andares), toda em alvenaria, com cobertura de telhas coloniais e esquadrias em madeiras de peroba mica, piso de ceramica e madeira corrida, 02 varandas de 14metros x 2.5metros e meio, com 02(dois)banheiros. Que os imóveis sao ligados um ao outro na forma original.

CLÁUSULA SEGUNDA : Que, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a Promitente Vendedor promete vender a Compromissária Compradora e este a comprar-lhe todos os direitos e obrigações sobre o ágio do imóvel descrito na Cláusula anterior, pelo preço certo e ajustado de R\$50.000,00(cinquenta mil reais) a vista no ato da assinatura do presente,

Página 1 de 3



pela Compromissária Compradora a favor do Promitente Vendedor, este dá a mais plena, geral, rasa e irrevogável quitação, por si, herdeiros e sucessores.

CLÁUSULA TERCEIRA : O Promitente Vendedor compromete-se a entregar o imóvel acima citado, no ato da assinatura deste, livre, desembaraçado de quaisquer ônus, dívidas ou dúvidas de qualquer natureza, mesmo legais, quite com as taxas de água, energia elétrica, IPTU, e qualquer outro ônus que recaia sobre o mesmo até a presente Data, com exceção da parte em que a casa permanecera ocupada pela Irma(Maria da Penha Colombo Dalcol e seu esposo com seus demais familiares, quanto a area aberta e com galpao que encontra se alugada pela PMI, a mesma devera procurar a secretaria a partir de janeiro para fazer a alteracao contractual caso a tenha interesse, nao havendo nenhuma hipoteca e outro impedimento, através deste instrumento a Compromissária Compradora declara conhecer e assume a responsabilidade sobre o imovel. Transmitindo então, na oportunidade a posse, domínio e ação que sobre o imóvel exerciam.

CLÁUSULA QUARTA: O promitente Vendedor se obriga e se compromete por si e por seus herdeiros e sucessores, a outorgar e assinar o competente instrumento de transferência junto ao Cartório competente, a favor da Compromissária Compradora e esta a receber a outorga em seu nome ou de pessoa pelo mesmo designado, do imóvel compromissado.

CLÁUSULA QUINTA: :Todas as despesas relativas à Transferência do imóvel, serão de inteira responsabilidade da Compromissária Compradora, bem como o seu registro e outras taxas que forem cobradas, para tal finalidade.

CLÁUSULA SEXTA: Fica desde já ,estabelecido que a parte que infringir quaisquer das cláusulas e condições deste contrato, se obriga a pagar a parte inocente a multa de 10% (DEZ PORCENTO), sobre o valor do ágio mais honorários advocatícios, independentemente do fato de vir a responder Judicialmente pela sua inadimplência.

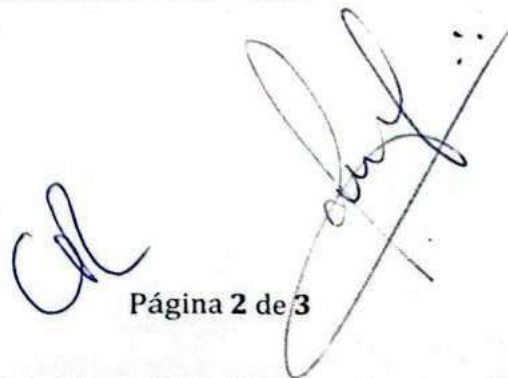
CLÁUSULA SÉTIMA : O Promitente Vendedor se obriga a regularizar toda e qualquer situacao que por ventura venha impedir a transferência do aludido imóvel.

CLÁUSULA OITAVA : A presente transação é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando não só as partes contratantes, como também, os Herdeiros ou sucessores, que se obrigam a fazer sempre boa, firme e valiosa a presente transação, respondendo inclusive pela evicção de direitos. Ficando celebrada esta Compra e Venda nas condições acima, que obriga o cumprimento de todas as sanções e penalidades da mesma.

CLÁUSULA NONA: Fica eleito o Foro desta Cidade de Itarana/ES, para dirimir todas as questões oriundas de interpretação deste instrumento; E por estarem assim justos e contratados, as partes ora signatárias, assinam o presente em DUAS (2) vias de igual teor e norma, para que, após assinado na presença de duas testemunhas, surtam os seus efeitos jurídicos e legais.

Itarana, 15 de dezembro de 2024.

VENDEDOR:



Página 2 de 3

CART. GOIABEIRAS

SEBASTIAO ARONE COLOMBO

CPF nº [REDACTED]

CART. GOIABEIRAS

COMPRADORA:

CAMYLLA REZENDE COLOMBO

CPF [REDACTED]

1- TESTEMUNHAS - Joao Paulo Venturini Ferreira

2- TESTEMUNHAS - Hevila Aparecida Castro

CARTÓRIO DE REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS
DO DISTRITO DE GOIABEIRAS DO JUZO DE VITORIA COMANCA DA CAPITAL
Av. Princesa Isabel, 1550, 1º andar, 1º andar - Jardim Pimenta - Vitória - ES - CEP: 39061-470
FONE: (27) 3119-0045 FAX: (27) 3119-4845 E-MAIL: atendimento@cartoriogoiabeiras.com.br

Ofício de Registro e Tabela - Paula Cecília de Luz Rodrigues
Reconheço por semelhança a firma de SEBASTIAO ARONE COLOMBO, CAMYLLA REZENDE COLOMBO. Em Teste de verdade.
Vitória-ES, 27/01/2025, 17:30:04

Elisa Vargas Pereira - Escrevente Autorizado
Selo Digital: 021733 TBR2601.01913 Emolumentos: R\$. 14,78
Encargos: R\$ 4,38 Total: R\$ 19,14. Consulte autenticidade em
www.tjss.jus.br



MÊS REFERÊNCIA: 01/2025
DATA DE EMISSÃO: 14/01/2025

CAMYLLA REZENDE COLOMBO

VENCIMENTO
28/01/2025VALOR A PAGAR (R\$)
491,39MEIO DE PAGAMENTO: BOLETO
ENVIO DA FATURA: E-MAIL
(cpmx.associados@gmail.com)

OS BENEFÍCIOS DO CELULAR RENOVAM TODO DIA: 11

RESUMO DA SUA CONTA

(DE 11/12/24 A 10/01/25)

+ VIVO TOTAL	432,00
Outros lançamentos	59,39
Total a pagar	491,39

Plano contratado Adicionais contratados	Quantidade	Valor (R\$)
+ VIVO TOTAL - Vivo Total - Família 3		
Vivo Fibra 500Mbps.	1	100,00
(+) Serviços Digitais Incluídos	-	-
Subtotal Vivo Fibra		100,00
Vivo Fixo Ilimitado Brasil.	1	2,00
Subtotal Vivo Fixo		2,00
Vivo Pós Família - 180GB	1	230,00
(+) Serviços Digitais Incluídos	-	-
Linha Adicional	4	100,00
Subtotal Vivo Celular		330,00
Subtotal Vivo Total		432,00
Subtotal Plano contratado / Adicionais contratados		432,00
Outros Lançamentos	Quantidade	Valor (R\$)
Diversos		
Serviços Digitais Assinados	1	34,90
Encargos Financeiros (Multa e Juros)	23	24,49
Subtotal		59,39
Subtotal Outros Lançamentos		59,39
Total a pagar		491,39

- Não existe(m) valor(es) pendente(s) até a data de emissão dessa conta -

Importante: Mantenha o pagamento em dia e evite o cancelamento dos serviços, a suspensão parcial / total dos serviços, a rescisão contratual, e a inclusão nos órgãos de proteção ao crédito. Para pagamento após o vencimento serão cobrados encargos de 2% e juros de 1% ao mês em conta futura. | Central de Atendimento ANATEL: 1331 e www.anatel.gov.br. PLANOS ANATEL: Vivo Fibra 500Mbps.: PSABL/146/POS/SCM, Vivo Fixo Ilimitado Brasil.: PAS/137/STFC + PAS/138/STFC, Linha Adicional: 163/POS/SMP, Vivo Pós Família - 180GB: 163/POS/SMP, Vivo Pós Família 180GB: 163/POS/SMP, Para a prestação de serviços descrita nessa fatura incidem os seguintes impostos: ES - 17% ICMS, 0.65% PIS e 3% COFINS para Telecom. SP - 0% ISS, 0.65% PIS e 3% COFINS e 2% ISS, 1.65% PIS e 7.6% COFINS e 0% ISS, 0% PIS e 0% COFINS para SVAs.



SEUS NÚMEROS VIVO

Tel. Fixo: 27-3100-7215 | Tel. Celular: 27-99811-4677,
27-99834-4528, 27-99718-8914, 27-99933-9237, 27-99945-3919
(Caso você tenha mais linhas, consulte o detalhamento no App Vivo)



SUAS BONIFICAÇÕES

Celular Vivo: 5 Bônus Conta Digital 3GB

Veja detalhamento da sua conta no app Vivo

Pelo aplicativo, você também pode:

- Cadastrar o Débito Automático na sua conta e receber 3GB de internet todo mês
- Aproveitar os benefícios do Vivo Valoriza



FALE COM A GENTE

Acesse o App Vivo ou ligue:
Para os serviços da casa: 10315
Para os serviços do celular: *8486 do seu celular Vivo
Se tem necessidades específica de acessibilidade para fala e/ou audição: 142
Ou acesse a Central de Intermediação em Libras disponível em nosso site.

Autenticação Mecânica

Destaque aqui



CAMYLLA REZENDE COLOMBO

Vencimento

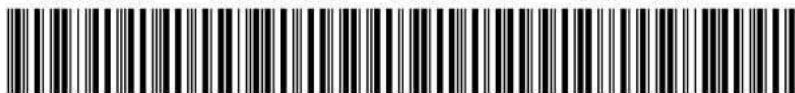
28/01/2025

Total a Pagar - R\$

491,39

Cód. Débito Automático	Nº da Conta	Nº da Fatura	Mês Referência
1318538803-7	00001318538803	00000657766990	01/2025

846700000041 913900601000 013185388033 925017669902

Pagar
via Pix

REQUERIMENTO

Sr. VANDER PATRICIO

Prefeito do Município de Itarana/ES

Eu, Flaviano Colombo Dal'Col, brasileiro, casado, inscrito no CPF nº [REDACTED], informo que não estarei mais de posse do imóvel a qual estou como locador, conforme contrato de locação nº 002/2022 e seus aditivos (processo nº 006236/2021) para com o Município de Itarana/ES, onde estou efetuando a rescisão do meu contrato particular de promessa de compra e venda do imóvel junto ao Sr. Sebastião Arone Colombo, com área de 4.245m² localizado em Av. Santa Terezinha, nº 242, Itarana/ES.

Segue em anexo, documentos da atual compromissária compradora do referido imóvel, Sra. Camylla Rezende Colombo, a qual informou que aceita todos os termos do contrato, solicitando, se possível, realizar apenas a troca de titularidade para a mesma, colocando-se a disposição pelo contato (27) [REDACTED].

Em tempo, lamento o ocorrido, mas por questões financeiras não consegui satisfazer com o compromisso firmado com o imóvel, caso não seja possível a troca de titularidade, solicito a rescisão amigável do presente contrato de aluguel, sem incidência de multa, dando a municipalidade prazo para formalizar novo processo de locação.

Respeitosamente,

Itarana/ES, 04 de fevereiro de 2025.

Documento assinado digitalmente
 **FLAVIANO COLOMBO DAL COL**
Data: 04/02/2025 08:18:36-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

FLAVIANO COLOMBO DAL'COL

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

ES

DATA DE
EXPEDICÃO

REGISTRO
GERAL

NOME

CAMYLLA REZENDE COLOMBO

COLOMBO E

COLOMBO

VITÓRIA/ES

DATA DE NASCIMENTO

CERT. NASC.

CPF

Etelvina de Lana Encarnação
Etelvina de Lana Encarnação

1086

ASSINATURA DO DIRETOR

LEI Nº 7.116 DE 29/08/83

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE SEGURANÇA PÚBLICA
- POLÍCIA CIVIL
SPIC / DEPARTAMENTO DE IDENTIFICAÇÃO



Polgar Direito



SHOPPING VITÓRIA

Camyllo Rezende Colombo

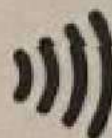
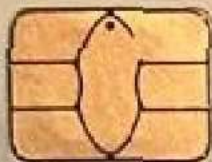
ASSINATURA DO TITULAR

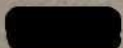
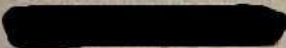
CARTEIRA DE IDENTIDADE

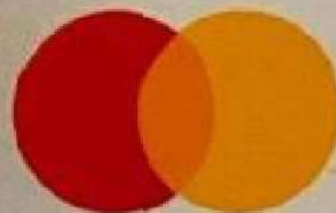
American Airlines
AAdvantage



 **Santander**



CAMYLLA R COLOMBO
 





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MINISTÉRIO DA INFRAESTRUTURA
DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRANSITO
CARTEIRA NACIONAL DE HABILITAÇÃO



VÁLIDA EM TODO
O TERRITÓRIO NACIONAL

NOME
CANYLLA REZENDE COLOMBO



DOC. IDENTIDADE / ÓRG. EMISSOR / UF

[REDACTED] ES

CPF

[REDACTED]

DATA NASCIMENTO

[REDACTED]

FILIAÇÃO

[REDACTED]

COLOMBO

[REDACTED]

[REDACTED] COLOMBO

PERMISSÃO

[REDACTED]

ACC

[REDACTED]

CAT. HAB.

B

Nº REGISTRO

[REDACTED]

VALIDADE

28/01/2025

1ª HABILITAÇÃO

20/06/2016

OBSERVAÇÕES

[Empty box for observations]

Razapla

ASSINATURA DO PORTADOR

LOCAL

VITORIA, ES

DATA EMISSÃO

31/01/2020

Givaldo Vieira da Silva

Givaldo Vieira da Silva
Diretor Geral - Detran ES

ASSINATURA DO EMISSOR

[REDACTED]

ESPÍRITO SANTO



DENATRAN CONTRAN

PROIBIDO PLASTIFICAR



ANÁLISE TÉCNICA

CPC - COMISSÃO DE PLANEJAMENTO DE CONTRATAÇÕES

Assunto: Inexigibilidade – Art. 74, Inciso V da Lei nº 14.133/2021.

DESPACHO

Nos termos do **§4º do artigo 4º da Portaria nº 1.494/2024**, os documentos elaborados pela equipe técnica da demandante, deverão ser encaminhadas para análise e aprovação da Comissão de Planejamento das Contratações.

Vale ressaltar que, os documentos elaborados pela equipe técnica da demandante, trata-se de demanda específica de alta complexidade, cuja unidade demandante possui especialidade no objeto, o qual, assim, solicita por compra não compartilhada com demais órgãos.

Por se tratar de objeto específico para o órgão demandante, os quais documentos foram elaborados por sua equipe técnica, caberá a Comissão de Planejamento das Contratações, verificar nos autos do processo, o atendimento mínimo estabelecido para elaboração de documentos na Lei Federal nº 14.133/2021 e Decreto Municipal nº 2011/2024, não entrando no mérito do estudo do objeto e viabilidade.

Ressalta-se, também que, os documentos elaborados pela equipe da demandante, já vem assinado e aprovado pela autoridade do órgão demandante, deverá passar pelo crivo jurídico e, por fim, a autorização de abertura de compra pela autorização máxima do Município de Itarana/ES.

Diante de todo exposto acima, passamos análise dos documentos constantes nos autos do processo:

- 1) Consta nos autos do Processo Documento de Formalização de Demanda, devidamente preenchido com os requisitos mínimos para contratação;



2) Quanto ao Estudo Técnico Preliminar, segue vistas aos requisitos mínimos para sua elaboração:

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR	SIM	NÃO
DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO Art. 18, § 1º, I, da Lei n. 14.133/2021	X	
ALINHAMENTO ENTRE COMPRA/CONTRATAÇÃO E PLANEJAMENTO Art. 18, § 1º, II, da Lei n. 14.133/2021	X	
DIRETRIZES DA CONTRATAÇÃO Art. 18, § 1º, III, da Lei n. 14.133/2021	X	
ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES Art. 18, § 1º, IV, da Lei n. 14.133/2021	X	
LEVANTAMENTO DE MERCADO Art. 18, § 1º, V, da Lei n. 14.133/2021	X	
ESTIMATIVA DO VALOR Art. 18, § 1º, VI, da Lei n. 14.133/2021	X	
DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO Art. 18, § 1º, VII, da Lei n. 14.133/2021	X	
JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DO OBJETO Art. 18, § 1º, VIII, da Lei n. 14.133/2021	X	
RESULTADOS PRETENDIDOS Art. 18, § 1º, IX, da Lei n. 14.133/2021	X	
PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS Art. 18, § 1º, X, da Lei n. 14.133/2021	X	
COMPRA/CONTRATAÇÃO CORRELATA E/OU INTERDEPENDENTE Art. 18, § 1º, XI, da Lei n. 14.133/2021	X	
POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS Art. 18, § 1º, XII, da Lei n. 14.133/2021	X	
POSICIONAMENTO CONCLUSIVO Art. 18, § 1º, XIII, da Lei n. 14.133/2021	X	
DO MAPA DE RISCO Art. 18, X da Lei n. 14.133/2021	X	
OBSERVAÇÕES FINAIS CPC: Sem necessidade de complemento.		



3) Quanto ao Termo de Referência, segue vistas aos requisitos mínimos para sua elaboração:

TERMO DE REFERÊNCIA	SIM	NÃO
Art. 6º, inciso XXIII, letra "a" da Lei n. 14.133/2021 Definição do objeto, incluídos sua natureza, os quantitativos, o prazo do contrato e, se for o caso, a possibilidade de sua prorrogação.	X	
Art. 6º, inciso XXIII, letra "b" da Lei n. 14.133/2021 Fundamentação da contratação, que consiste na referência aos estudos técnicos preliminares correspondentes ou, quando não for possível divulgar esses estudos, no extrato das partes que não contiverem informações sigilosas.	X	
Art. 6º, inciso XXIII, letra "c" da Lei n. 14.133/2021 Descrição da solução como um todo, considerado todo o ciclo de vida do objeto.	X	
Art. 6º, inciso XXIII, letra "d" da Lei n. 14.133/2021 Requisitos da contratação.	X	
Art. 6º, inciso XXIII, letra "e" da Lei n. 14.133/2021 Modelo de execução do objeto, que consiste na definição de como o contrato deverá produzir os resultados pretendidos desde o seu início até o seu encerramento.	X	
Art. 6º, inciso XXIII, letra "f" da Lei n. 14.133/2021 Modelo de gestão do contrato, que descreve como a execução do objeto será acompanhada e fiscalizada pelo órgão ou entidade.	X	
Art. 6º, inciso XXIII, letra "g" da Lei n. 14.133/2021 Critérios de medição e de pagamento.	X	
Art. 6º, inciso XXIII, letra "h" da Lei n. 14.133/2021 Forma e critérios de seleção do fornecedor.	X	
Art. 6º, inciso XXIII, letra "i" da Lei n. 14.133/2021 Estimativas do valor da contratação, acompanhadas dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, com os parâmetros utilizados para a obtenção dos preços e para os respectivos cálculos, que devem constar de documento separado e classificado.	X	
Art. 6º, inciso XXIII, letra "j" da Lei n. 14.133/2021 Adequação orçamentária.	X	
Art. 40, inciso V, § 1º, I da Lei n. 14.133/2021 Especificação do produto, preferencialmente conforme catálogo eletrônico de padronização, observados os requisitos de qualidade, rendimento, compatibilidade, durabilidade e segurança.	X	



Art. 40, inciso V, § 1º, II da Lei n. 14.133/2021 Indicação dos locais de entrega dos produtos e das regras para recebimentos provisório e definitivo, quando for o caso.	-	-
Art. 40, inciso V, § 1º, III da Lei n. 14.133/2021 Especificação da garantia exigida e das condições de manutenção e assistência técnica, quando for o caso.	X	
OBSERVAÇÕES FINAIS CPC: Sem necessidade de complemento.		

À frente da análise de atendimento aos requisitos mínimos de preenchimento dos relatórios constantes nos autos do processo, a Comissão de Planejamento das Contratações, **por unanimidade**, conclui que, **Não Há Óbice** ao Prosseguimento da Demanda.

Encaminha-se o presente processo à Secretaria Municipal de Administração e Finanças (Semaf) para adoção das providências cabíveis visando à locação de imóvel.

A contratação do objeto, ora em tela, é imprescindível para o cumprimento da referida demanda especificada nos autos, com o objetivo de garantir o melhoramento da máquina pública.

À senhora Secretária de Administração e Finanças, Roselene Monteiro Zanetti, a análise financeira e contábil do processo, com atenção especial para os seguintes pontos:

- Verificação de Contratação de Despesas de Mesma Natureza:** A Secretaria de Administração e Finanças (Semaf) deve realizar a análise da compatibilidade e conformidade das despesas com a natureza da aquisição, ou seja, verificar se o que está sendo contratado corresponde exatamente à necessidade identificada nas unidades escolares.
- Verificação dos Recursos Orçamentários Disponíveis:** É necessário revisar os saldos das dotações orçamentárias específicas alocadas para esta



aquisição, para garantir que os recursos financeiros estão disponíveis para suportar os custos previstos e que não haverá sobrecarga no orçamento da Secretaria.

3. **Aportes e Tramitações Financeiras:** A análise deve incluir a verificação dos saldos disponíveis para aportes adicionais, caso necessário, bem como o acompanhamento das tramitações financeiras do processo, para garantir que todos os pagamentos e fluxos de recursos sejam realizados de maneira regular e dentro do cronograma estabelecido.
4. **Confirmação de Dotação Orçamentária e Procedimentos Sucessivos:** Confirmar a correta alocação de recursos na dotação orçamentária apropriada. Além disso, a Secretaria de Administração e Finanças deve garantir que todas as etapas seguintes do processo, incluindo o cumprimento de requisitos legais e a execução do contrato, sejam realizadas de forma adequada, respeitando todos os normativos fiscais e orçamentários.

Caso a análise seja bem-sucedida, com o acompanhamento detalhado e rigoroso da execução financeira, o processo poderá seguir para a elaboração da minuta do contrato, garantindo que a contratação do serviço ocorra de forma transparente, eficiente e em conformidade com as diretrizes legais e o planejamento orçamentário da Secretaria.

Atenciosamente,

Assinado por BRENO FIOROTTI MAURI 118.***-***-***
MUNICÍPIO DE ITARANA
11/07/2025 10:20:43

BRENO FIOROTTI MAURI

Presidente da Comissão de Planejamento das Contratações

Portaria nº 1.494/2024



Assinado por ALEX SANDER CASAGRANDE HANSTENREITER
009.***-***-**
MUNICÍPIO DE ITARANA
11/07/2025 10:46:15

ALEX SANDER CASAGRANDE HANSTENREITER

Membro da Comissão de Planejamento das Contratações

Portaria nº 1.494/2024

Assinado por EMANUEL BERGER COAN 120.***-***-**
MUNICÍPIO DE ITARANA
11/07/2025 08:37:14

EMANUEL BERGER COAN

Membro da Comissão de Planejamento das Contratações

Portaria nº 1.494/2024



À SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA E MEIO AMBIENTE - SEMAMA

REFERÊNCIA: Processo nº 003239/2025.

INTERESSADO: Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente - Semama.

ASSUNTO: Locação do lote urbano, localizado na Av. Santa Terezinha, para o funcionamento da garagem de veículos e maquinários da Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente de Itarana/ES.

Processo Administrativo Nº 003239/2025, autuado em Quinta-feira, 10 de Julho de 2025 - Compras NÃO Compartilhadas, INTERESSADO Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente - SEMAMA, cujo objeto é a Locação de lote urbano, localizado na Av. Santa Terezinha, nº 242, Santa Terezinha no município de Itarana/ES, com área de 4.245 m², pertencente a Sra. Camylla Rezende Colombo CPF Nº 141. [REDACTED], para o funcionamento da garagem de veículos e maquinários de responsabilidade da Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente de Itarana/ES;

Retorno o presente processo para Vossa Senhoria anexar nos autos o Termo de Indicação/Designação de Gestor e Designação de Fiscal de Contrato, Certidões Negativas da Proprietária do Imóvel e dados bancários;

Após, ao setor de contabilidade, para verificar a compatibilidade da despesa com o Plano Plurianual (PPA), Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), e Lei Orçamentária Anual (LOA), assim como, informar dotação orçamentária e onfirmar se a ficha e a fonte indicadas no Termo de Referência, página nº 53, estão corretas;

Na sequência, retornar à Comissão de Planejamento de Contratações - CPC para elaboração da Minuta do Contrato;

Posteriormente, à PGM para análise dos Atos do processo, da minuta do contrato, e emissão do parecer jurídico;

Por fim, ao Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal, para ciência do parecer jurídico, e com base no mesmo, decidir sobre a contratação.

Atenciosamente,



Assinado por ROSELENE MONTEIRO ZANETTI 674.***.***-**
MUNICÍPIO DE ITARANA
11/07/2025 15:45:52

Itarana/ES, 11 de julho de 2025

ROSELENE MONTEIRO ZANETTI

Secretária Municipal de Administração e Finanças

Portaria nº 003/2025



DESPACHO

Conforme solicitado, encaminho em anexo os seguintes documentos:

- Regularidades fiscais;
- Dados bancários;
- Termo de Indicação/Designação de Gestor e Fiscal de Contrato.

Encaminho o processo ao setor de contabilidade para verificar a compatibilidade da despesa com o Plano Plurianual (PPA), Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), e Lei Orçamentária Anual (LOA), assim como, informar dotação orçamentária e confirmar se a ficha e a fonte indicadas no Termo de Referência, página nº 53, estão corretas.

Na sequência, retornar à Comissão de Planejamento de Contratações - CPC para elaboração da Minuta do Contrato.

Posteriormente, à PGM para análise dos Atos do processo, da minuta do contrato, e emissão do parecer jurídico.

Por fim, ao Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal, para ciência do parecer jurídico, e com base no mesmo, decidir sobre a contratação.

Itarana-ES, 14 de julho de 2025.

Assinado por ODAIR DOMINGOS PINTO DOS
SANTOS 947.***-**-**
MUNICÍPIO DE ITARANA
14/07/2025 09:11:00

Odair Domingos Pinto dos Santos
Secretário Municipal de Agricultura e Meio Ambiente
Portaria nº 12/2025.





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
R. Des. Homero Mafra, 60 Enseada do Suá, Vitória - ES | CEP: 29.050-275 | Tel: (27) 3334-2000.

CERTIDÃO NEGATIVA DE PRIMEIRA INSTÂNCIA NATUREZA DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL (FALÊNCIA E CONCORDATA)

Dados da Certidão

Nome: CAMYLLA REZENDE COLOMBO

Data de Nascimento: - NÃO INFORMADO -

CPF: 141. [REDACTED]

Nome do Pai: - NÃO INFORMADO -

Nome da Mãe: - NÃO INFORMADO -

Data de Expedição: 14/07/2025 08:50:47

Validade: 30 DIAS

Nº da Certidão: * 2024828988 *

Estado Civil: - NÃO INFORMADO -

Nacionalidade: - NÃO INFORMADA -

RG com órgão expedidor: - NÃO INFORMADO -

Título de Eleitor: - NÃO INFORMADA -

Carteira Profissional: - NÃO INFORMADO -

Profissão: - NÃO INFORMADA -

-- ENDEREÇO --

Município: - NÃO INFORMADO -

Bairro: - NÃO INFORMADO -

Logradouro: - NÃO INFORMADO -

Número: - NÃO INFORMADO -

Complemento: - NÃO INFORMADO -

CEP: - NÃO INFORMADO -

-- CONTATO --

Email: - NÃO INFORMADO -

Telefone Fixo: - NÃO INFORMADO -

Telefone Celular: - NÃO INFORMADO -

CERTIFICA que, consultando a base de dados do Sistema de Gerenciamento de Processos do Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo (E-Jud, SIEP, PROJUDI e PJe) até a presente data e hora, **NADA CONSTA** contra o solicitante .

Observações

- Certidão expedida gratuitamente através da Internet;
- Os dados do(a) solicitante acima informados são de sua responsabilidade, devendo a titularidade ser conferida pelo interessado e/ou destinatário;
- O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias, contados da data da expedição, conforme disposto no art. 467 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça. Após essa data será necessária a emissão de uma nova certidão;
- A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página do Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo - www.tjes.jus.br -, utilizando o número da certidão acima identificado;
- Em relação as comarcas da entrância especial (Vitória/Vila Velha/Cariacica/Serra/Viana), as ações de: execução fiscal estadual, falência e recuperação judicial, e auditoria militar, tramitam, apenas, no juízo de Vitória;
- As ações de natureza cível abrangem inclusive aquelas que tramitam nas varas de Órfãos e Sucessões (Tutela, Curatela, Interdição,...), Juizado Especial Cível, Juizado Especial da Fazenda Pública, Execução Fiscal e Execução Patrimonial (observado o item e);
- As ações de natureza criminal abrangem, dentre outras: as de auditoria militar e de juizados especiais criminais;
- As matérias atinentes as varas de família e infância e juventude são objeto de certidão específica;
- A base de dados do sistema de gerenciamento processual (1ª INSTÂNCIA: eJUD, SIEP, PROJUDI, PJe-1G; 2ª INSTÂNCIA: Sistema de Segunda Instância, PJe-2G) contém o registro de todos os processos distribuídos no Judiciário do Estado do Espírito Santo, com exceção do SEEU;
- A certidão negativa referente ao Sistema Eletrônico de Execução Unificado – SEEU deverá ser requerida ao Cartório do Ofício de Distribuidor da Comarca, conforme Ato Normativo Conjunto nº. 009/2021.



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA

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

Certidão Nº 20250001020297

Identificação do Requerente: CPF Nº 141 [REDACTED]

Certificamos que, até a presente data, não existe débito contra o portador do Cadastro de Pessoa Física 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 **14/07/2025**, válida até **12/10/2025**.

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, 14/07/2025.

Autenticação eletrônica: **0004.9A3D.35A0.7C03**





Prefeitura Municipal de Itarana
Secretaria Municipal de Administração e Finanças

CERTIDÃO NEGATIVA

CERTIDÃO 3662 / 2025

CERTIFICO: para os devidos fins que:

CAMYLLA REZENDE COLOMBO

Devidamente inscrito sob o CPF/CNPJ nº: 141. [REDACTED]

Nº - - - CEP: _____ - ____

Com fundamento no artigo 205 do Código Tributário Nacional (Lei 5.172/1996) **CERTIFICAMOS** que **NÃO CONSTAM** em nome do sujeito passivo identificado, nesta data, **DÉBITOS COM A FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL.**

Observação:

Chave de Validação da certidão: 39f44248

Validade 90 dias

Certidão Emitida em: 14/07/2025

Atenção qualquer rasura ou emenda invalidará este documento



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: CAMYLLA REZENDE COLOMBO

CPF: 141. [REDAZIDA]

Certidão nº: 39965658/2025

Expedição: 14/07/2025, às 08:49:40

Validade: 10/01/2026 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **CAMYLLA REZENDE COLOMBO**, inscrito(a) no CPF sob o nº **141 [REDAZIDA]**, **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.



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: CAMYLLA REZENDE COLOMBO
CPF: 141 [REDAZIDA]

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 se refere 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 18:41:07 do dia 22/01/2025 <hora e data de Brasília>.
Válida até 21/07/2025.

Código de controle da certidão: **DD1C.8EB1.1A04.A1C8**
Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



**TERMO DE INDICAÇÃO/ DESIGNAÇÃO DE GESTOR
E DESIGNAÇÃO DE FISCAL DE CONTRATO**

Processo nº Órgão de origem: Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente	Termo SEMAMA nº 000010/ 2025
---	-------------------------------------

1. Normas de Referências:

- ✓ Art. 7º, §3º do art. 8º e Art. 117, todos da Lei Federal nº 14.133/2021;
- ✓ Art. 67 da Lei Federal nº 8.666/93;
- ✓ Lei Federal nº 13.019/2014;
- ✓ Arts. 6º, 9º, 18 e 19 do Decreto Municipal nº 2011/2024;
- ✓ Instrução Normativa SCL nº 06/2015.

2. Indicação e designações:

2.1 Gestor do Contrato: ODAIR DOMINGOS PINTO DOS SANTOS,

2.2 Fiscal do Contrato titular: **VALQUIRIA CHIABAI GRIGIO**, matrícula nº 4075, AGENTE ADMINISTRATIVO, lotado Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente.

1. Fiscal do Contrato substituto: **NATÁLIA POSTINGHEL**, matrícula nº 6904, ASSISTENTE ADMINISTRATIVO, lotado Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente.

2.3

3. Objeto da fiscalização: A execução da contratação de locação de imóvel para garagem da Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente.

4. Das responsabilidades/encargos:

- Ao Gestor do contrato cabe a observância das normas de referência, especialmente das responsabilidades definidas no art. 6º do CAPÍTULO V da instrução normativa SCL nº 006/2015, sem prejuízo da observância de outros atos normativos pertinentes.
- Aos Fiscais ora designados ficam garantidas, pela Administração, as condições para o desempenho dos encargos de acompanhamento e fiscalização da execução do contrato sob sua responsabilidade e emissão dos respectivos relatórios, com a devida observância das normas de referência, em





especial das responsabilidades definidas no art. 5º do CAPÍTULO V da instrução normativa SCL 006/2015, sem prejuízo da observância de outros atos normativos pertinentes.

Nos casos de atraso, de desligamento e de afastamento extemporâneo e definitivo do gestor ou dos fiscais do contrato e dos respectivos substitutos, até que seja providenciada a designação, as atribuições de gestor ou de fiscal caberão ao responsável pela designação, ressalvada previsão em contrário em norma interna do órgão ou da entidade.

Itarana/ES, Segunda-feira, 14 de Julho de 2025

Assinado por ODAIR DOMINGOS PINTO DOS
SANTOS 947.***.***-**
MUNICIPIO DE ITARANA
14/07/2025 09:27:47

ODAIR DOMINGOS PINTO DOS SANTOS
Secretário Municipal de Agricultura e Meio Ambiente

Cientes:

Assinado por VALQUIRIA CHIABAI GRIGIO 108.***.***-**
MUNICIPIO DE ITARANA
14/07/2025 09:28:27

VALQUIRIA CHIABAI GRIGIO
Fiscal do Contrato titular

Assinado por NATALIA POSTINGHEL 129.***.***-**
MUNICIPIO DE ITARANA
14/07/2025 09:29:56

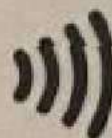
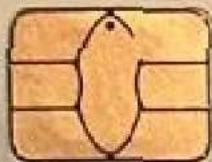
NATÁLIA POSTINGHEL
Fiscal do Contrato substituto



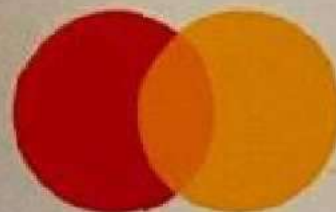
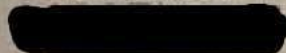
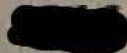
American Airlines
AAdvantage



 **Santander**



CAMYLLA R COLOMBO





Ao: Comissão de Planejamento de Contratações - CPC

Remetente: Setor de Contabilidade

DESPACHO:

Informo que a ficha está de acordo com a despesa requerida e que a fonte de recursos está contemplada no orçamento 2025, de acordo com o PPA e as diretrizes orçamentárias, conforme dotação orçamentária em anexo.

Na sequência, retornar à Comissão de Planejamento de Contratações - CPC para elaboração da Minuta do Contrato;

Posteriormente, à PGM para análise dos Atos do processo, da minuta do contrato, e emissão do parecer jurídico;

Por fim, ao Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal, para ciência do parecer jurídico, e com base no mesmo, decidir sobre a contratação.

Atenciosamente

Assinado por LILIANE.SARMENTO 104.***.***-**
MUNICIPIO DE ITARANA
14/07/2025 15:19:40

Liliane Sarmento

Matrícula nº006930/2025



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITARANA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITARANA
ESPIRITO SANTO
27.104.363/0001-23
SALDO DAS DOTAÇÕES
EXERCÍCIO DE 2025



Emissão: 14/07/2025 15:19:50

DESCRIÇÃO	Ficha	Fonte de Recurso	Autorizada	Empenhado	Saldo a Empenhar	Reservado a Empenhar	Valor Bloqueado	Aut. Empenho em Aberto	RH Folha	Saldo Real
			Atualizada							
050 - SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA E MEIO AMBIENTE										
001 - SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA E MEIO AMBIENTE										
050001.2012200022.006 - MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DA SECRETARIA										
33903600000 - OUTROS SERVICOS DE TERCEIROS - PESSOA FÍSICA	0000106	50000000000	98.000,00	49.386,66	48.613,34					48.613,34
Total do Projeto/Atividade :			98.000,00	49.386,66	48.613,34					48.613,34
Total da Unidade Orçamentária:			98.000,00	49.386,66	48.613,34					48.613,34
Total do Órgão:			98.000,00	49.386,66	48.613,34					48.613,34
Total do Geral:			98.000,00	49.386,66	48.613,34					48.613,34

Assinado por FRANCIANE DE MARTIN ROSSONI
005.*** **

MUNICIPIO DE ITARANA
14/07/2025 15:29:34



CPC - COMISSÃO DE PLANEJAMENTO DE CONTRATAÇÕES

Assunto: Inexigibilidade de Licitação – Art. 74, Inciso V, da Lei Nº 14.133/2021.

DESPACHO

Inicialmente é imprescindível verificar a regularidade do processo administrativo em conformidade com a legislação pertinente. Deve-se observar se foram analisados os princípios da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da publicidade, da eficiência, do interesse público, da probidade administrativa, da igualdade, do planejamento, da transparência, da eficácia, da segregação de funções, da motivação, da vinculação ao edital, do julgamento objetivo, da segurança jurídica, da razoabilidade, da competitividade, da proporcionalidade, da celeridade, da economicidade e do desenvolvimento nacional sustentável, assim como as disposições do Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942 (Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro).

Em suma, ao analisar a minuta do contrato, é imperativo assegurar que todas as cláusulas obrigatórias estipuladas pela legislação aplicável, bem como as disposições do termo de referência, estejam devidamente contempladas, garantindo assim a validade e eficácia do instrumento contratual.

Segue o processo à Procuradoria Municipal para análise e emissão de parecer jurídico prévio sobre a minuta contratual, em atendimento ao disposto no art. 53 da Lei Federal nº 14.133/2021. Após manifestação da Procuradoria, solicita-se o encaminhamento do processo ao Prefeito Municipal para fins de deliberação e autorização quanto à formalização da contratação por inexigibilidade, conforme previsto na legislação vigente.

Atenciosamente,





Assinado por BRENO FIOROTTI MAURI 118.***.***.***
MUNICÍPIO DE ITARANA
15/07/2025 14:45:16

BRENO FIOROTTI MAURI

Presidente da Comissão de Planejamento das Contratações
Portaria nº 1.494/2024

Assinado por ALEX SANDER CASAGRANDE HANSTENREITER 009.***.***.***
MUNICÍPIO DE ITARANA
15/07/2025 15:50:14

ALEX SANDER CASAGRANDE HANSTENREITER

Membro da Comissão de Planejamento das Contratações
Portaria nº 1.494/2024

Assinado por EMANUEL BERGER COAN 120.***.***.***
MUNICÍPIO DE ITARANA
15/07/2025 14:30:09

EMANUEL BERGER COAN

Membro da Comissão de Planejamento das Contratações
Portaria nº 1.494/2024





MINUTA CONTRATUAL

CONTRATO Nº _____/2025

INEXIGIBILIDADE Nº _____/2025

Processo nº 003239/2025 de 10 de julho de 2025

Origem: Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente - Semama

ID CiudadES Contratação nº 2024.036E0500001.____.

O MUNICÍPIO DE ITARANA/ES, pessoa jurídica de direito público interno, com sede à Rua Elias Estevão Colnago, nº 65, Itarana/ES, CEP 29.620-000, inscrito no CNPJ sob o nº 27.104.363/0001-23, neste ato representado por seu Excelentíssimo Prefeito Municipal, Senhor **Vander Patrício**, doravante denominado **LOCATÁRIO** e, de outro lado, o Senhor _____, brasileiro, "**estado civil**", "**Profissão**", inscrito no CPF nº _____ e RG nº _____, residente e domiciliado na _____, nº _____, Itarana-ES, CEP: 29620-000, doravante denominado **LOCADOR**, resolve firmar o presente contrato conforme Processo supra referidos, tudo de acordo com às disposições da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que se regerá mediante as Cláusulas e condições que seguem:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO (art. 92, I e II)

1.1. O presente contrato tem por objetivo a locação do lote urbano, localizado na Av. Santa Terezinha, nº 242, Santa Terezinha no município de Itarana/ES, com área de 4.245 m², pertencente a Sra. Camylla Rezende Colombo, para o funcionamento da garagem de veículos e maquinários da Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente de Itarana/ES, nas condições estabelecidas no Termo de Referência, anexo I deste contrato.

1.2. Os elementos característicos do objeto, tais como: Item, descrição da especificação, unidade de medida, quantidade, valor unitário e valor total, bem como códigos e referências do produto/serviço (quando houver), estão descritas no anexo I deste contrato.

1.3. O imóvel será utilizado de forma contínua, exclusiva e ininterrupta durante a vigência contratual, para o fim específico de garagem de veículos e maquinários da SEMAMA

CLÁUSULA SEGUNDA – DA VINCULAÇÃO AO PROCESSO DE CONTRATAÇÃO

2.1 - O presente contrato subordina-se às legislações supracitadas, bem como a todos os atos constantes do processo administrativo nº 003239/2025, e passam a fazer parte integrante deste contrato como se transcrito estivesse para todos os fins de direito, independentemente de transcrição, vinculando a esta contratação:

2.1.1. O Termo de Referência;

2.1.2. A Proposta do contratado;

2.1.2. Eventuais anexos dos documentos supracitados.

2.2. A contratação direta por inexigibilidade de licitação fundamenta-se no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, diante da inviabilidade de competição justificada pela especificidade de localização e estrutura do imóvel.



CLÁUSULA TERCEIRA - DO PREÇO

3.1. O valor mensal da locação é de R\$ _____ (____), **totalizando o valor global estimado de R\$ _____ (____)**, pelo período de 12 (doze) meses.

3.2. O valor estipulado inclui todas as despesas ordinárias diretas e indiretas relacionadas à locação, tais como tributos, encargos fiscais, comerciais, trabalhistas e previdenciários, taxas de administração, seguros obrigatórios, bem como quaisquer outros custos necessários ao pleno cumprimento das obrigações assumidas no presente contrato.

CLÁUSULA QUARTA - DA VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

4.1. O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses contados do(a) primeiro dia útil subsequente ao da publicação do extrato no Diário Oficial Dos Municípios do Espírito Santo (DOM/ES), sendo permitida prorrogação conforme limites e condições previstas na Lei nº14.133/21.

CLÁUSULA QUINTA - DOS MODELOS DE EXECUÇÃO E GESTÃO CONTRATUAIS (art. 92, IV, VII e XVIII)

5.1. O regime de utilização do imóvel, as condições de entrega, prazos, obrigações das partes, bem como demais especificações pertinentes à locação, constam no Termo de Referência, Anexo I deste Contrato, que passa a integrá-lo para todos os fins de direito.

CLÁUSULA SEXTA - DA SUBCONTRATAÇÃO

6.1. Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO (art. 92, V e VI)

7.1. - O prazo para pagamento ao contratado e demais condições a ele referentes encontram-se definidos no item 7 do Termo de Referência, anexo I a este Contrato.

CLÁUSULA OITAVA - DO REAJUSTE (art. 92, V)

8.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irremovíveis no prazo de um ano contado da data do orçamento estimado.

8.2. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do LOCADOR os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo LOCATÁRIO, de acordo com a variação do índice IPCA/IBGE, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade;

8.2.1. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste;

8.3. Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor;

8.4. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo;

8.5. O reajuste será realizado por apostilamento.



CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO (art. 92, X, XI e XIV)

9.1. - As obrigações do LOCATÁRIO encontram-se definidos no item 4.3.2 do Termo de Referência, anexo I a este Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR (art. 92, XIV, XVI e XVII)

10.1 - As obrigações do LOCADOR constam no item 4.3.1 do Termo de Referência anexo I a este Contrato, bem como as determinadas na legislação, entretanto, ressalta-se que:

10.1.1. Constitui obrigação do LOCADOR, manter, durante a execução contratual, todas as condições exigidas para a habilitação na licitação, ou para a qualificação na contratação direta;

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA FISCALIZAÇÃO

11.1. A execução contratual será acompanhada e fiscalizada por servidor designado formalmente como fiscal do contrato, conforme art. 117 da Lei nº 14.133/2021, cujas atribuições constam no Termo de Referência, anexo I deste documento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA VISTORIA INICIAL E FINAL

12.1. O imóvel objeto do presente contrato será submetido à vistoria prévia pela Administração, antes da assinatura contratual, com a finalidade de atestar suas condições de uso imediato e sua conformidade com as especificações constantes do Termo de Referência.

12.2. Ao término da vigência contratual, será realizada vistoria técnica final no imóvel por equipe designada pela Administração, com o objetivo de verificar as condições de devolução do bem, elaborar o relatório de encerramento contratual e identificar eventuais danos decorrentes da utilização do imóvel durante o período de locação.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS BENFEITORIAS

13.1. As benfeitorias necessárias ou úteis, previamente autorizadas pelo LOCADOR e comprovadas documentalmente, serão passíveis de indenização, com base em avaliação técnica do valor residual.

13.2. A Administração poderá remover, ao término do contrato, os bens móveis e as instalações removíveis que houver introduzido no imóvel, desde que tal retirada não comprometa a integridade estrutural do bem locado, ficando obrigada a reparar quaisquer danos eventualmente causados por essa retirada.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO TRATAMENTO DOS DADOS PESSOAIS

14.1 - Proteção de dados, coleta e tratamento. Sempre que tiverem acesso ou realizarem qualquer tipo de tratamento de dados pessoais, as partes comprometem-se a envidar todos os esforços para resguardar e proteger a intimidade, vida privada, honra e imagem dos respectivos titulares, observando as normas e políticas internas relacionadas a coleta, guarda, tratamento, transmissão e eliminação de dados pessoais, especialmente as previstas na Lei Federal nº 13.709/2018 ("Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais"), no Decreto Municipal nº 1.892, de 05 de junho de 2023, e demais normas legais e regulamentares aplicáveis.



14.1.1 - Caso o objeto envolva o tratamento de dados pessoais com fundamento no consentimento do titular, o LOCADOR deverá observar, ao longo de toda a vigência do Contrato, todas as obrigações legais e regulamentares específicas vinculadas a essa hipótese legal de tratamento.

14.1.2. Ao receber o requerimento de um titular de dados, na forma prevista nos artigos 16 e 18 da Lei Federal nº 13.709/2018, o LOCADOR deverá:

14.1.2.1. Notificar imediatamente o LOCATÁRIO;

14.1.2.2. Auxiliá-la, quando for o caso, na elaboração da resposta ao requerimento; e

14.1.2.3. Eliminar todos os dados pessoais tratados com base no consentimento em até 30 (trinta) dias corridos, contados a partir do requerimento do titular.

14.2. Necessidade. As partes armazenarão dados pessoais apenas pelo período necessário ao cumprimento da finalidade para a qual foram originalmente coletados e em conformidade com as hipóteses legais que autorizam o tratamento.

14.2.1. As partes devem assegurar que o acesso a dados pessoais seja limitado aos empregados, prepostos ou colaboradores e eventuais subcontratados que necessitem acessar os dados pertinentes, na medida em que sejam estritamente necessários para o cumprimento deste Contrato e da legislação aplicável, assegurando que todos esses indivíduos estejam sujeitos a obrigações de sigilo e confidencialidade.

14.2.2. O LOCADOR deve, enquanto operadora de dados pessoais, implementar medidas técnicas e organizacionais apropriadas para o cumprimento das obrigações do LOCATÁRIO previstas na Lei Federal nº 13.709/2018.

14.3. Proteção de dados e incidentes de segurança. Considerando as características específicas do tratamento de dados pessoais e o estado atual da tecnologia, o LOCADOR deverá adotar medidas de segurança, técnicas e administrativas aptas a proteger os dados e informações de acessos não autorizados e de situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito.

14.3.1. O LOCADOR deverá notificar o LOCATÁRIO imediatamente sobre a ocorrência de incidentes de segurança relacionados a dados pessoais, fornecendo informações suficientes para que o LOCATÁRIO cumpra quaisquer deveres de comunicação, dirigidos à Autoridade Nacional de Proteção de Dados e/ou aos titulares dos dados, acerca do incidente de segurança.

14.3.2. As partes deverão adotar as medidas cabíveis para auxiliar na investigação e na mitigação das consequências de cada incidente de segurança.

14.4. Transferência internacional. É vedada a transferência de dados pessoais pelo LOCADOR para fora do território do Brasil sem o prévio consentimento, por escrito, do LOCATÁRIO, e demonstração da observância da adequada proteção desses dados, cabendo o LOCADOR a responsabilidade pelo cumprimento da legislação de proteção de dados ou de privacidade de outro(s) país(es) que for aplicável.

14.5. Responsabilidade. o LOCADOR responderá por quaisquer danos, perdas ou prejuízos causados a LOCATÁRIO ou a terceiros decorrentes do descumprimento da Lei Federal nº 13.709/2018, no Decreto Municipal nº 1.892, de 05 de junho de 2023 e outras normas legais ou regulamentares relacionadas a este Contrato, não excluindo



ou reduzindo essa responsabilidade a fiscalização do LOCATÁRIO em seu acompanhamento.

14.5.1. Eventual subcontratação, mesmo quando autorizada pelo LOCATÁRIO, não exime o LOCADOR das obrigações decorrentes deste Contrato, permanecendo integralmente responsável perante o LOCATÁRIO mesmo na hipótese de descumprimento dessas obrigações por subcontratada.

14.5.2. o LOCADOR deve colocar à disposição do LOCATÁRIO, quando solicitado, toda informação necessária para demonstrar o cumprimento do disposto nestas cláusulas, permitindo a realização de auditorias e inspeções, diretamente pelo LOCATÁRIO ou por terceiros por ela indicados, com relação ao tratamento de dados pessoais.

14.5.3. o LOCADOR deve auxiliar o LOCATÁRIO na elaboração de relatórios de impacto à proteção de dados pessoais, observado o disposto no artigo 38 da Lei Federal nº 13.709/2018, relativo ao objeto deste Contrato.

14.5.4. Se o LOCATÁRIO constatar que dados pessoais foram utilizados pelo LOCADOR para fins ilegais, ilícitos, contrários à moralidade ou mesmo para fins diversos daqueles necessários ao cumprimento deste Contrato, o LOCADOR será notificada para promover a cessação imediata desse uso, sem prejuízo da rescisão do Contrato e de sua responsabilização pela integralidade dos danos causados.

14.6. Eliminação. Extinto o Contrato, independentemente do motivo, o LOCADOR deverá em, até 10 (dez) dias úteis, contados da data de seu encerramento, devolver todos os dados pessoais o LOCATÁRIO ou eliminá-los, inclusive eventuais cópias, certificando o LOCATÁRIO, por escrito, do cumprimento desta obrigação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA GARANTIA DE EXECUÇÃO (art. 92, XII)

15.1. Não haverá exigência de garantia contratual da execução.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS (art. 92, XIV)

16.6 - O descumprimento de quaisquer cláusulas contratuais sujeitará o LOCADOR às sanções previstas nos arts. 156 a 159 da Lei nº 14.133/2021, observando-se o contraditório e a ampla defesa, podendo ser aplicadas, conforme a gravidade da infração:

I – advertência;

II – multa proporcional ao valor do contrato;

III – impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública;

IV – declaração de inidoneidade.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL (art. 92, XIX)

17.1. O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.



17.2. O contrato poderá ser extinto antes do prazo nele fixado, sem ônus para o LOCATÁRIO, quando esta não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem.

17.2.1. A extinção nesta hipótese ocorrerá na próxima data de aniversário do contrato, desde que haja a notificação do contratado pelo LOCATÁRIO nesse sentido com pelo menos 2 (dois) meses de antecedência desse dia.

17.2.2 - Caso a notificação da não-continuidade do contrato de que trata este subitem ocorra com menos de 2 (dois) meses da data de aniversário, a extinção contratual ocorrerá após 2 (dois) meses da data da comunicação.

17.3. O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no [artigo 137 da Lei nº 14.133/21](#), bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

17.3.1. Nesta hipótese, aplicam-se também os [artigos 138 e 139](#) da mesma Lei.

17.4. A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a extinção se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.

17.4.1. Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.

17.5. O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:

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

17.5.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

17.5.3. Indenizações e multas.

17.6. A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório ([art. 131, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021](#)).

17.7. O contrato poderá ser extinto caso se constate que o contratado mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade LOCATÁRIO ou com agente público que tenha desempenhado função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau (art. 14, inciso IV, da Lei n.º 14.133, de 2021).

17.8. Em caso de interesse público devidamente motivado, poderá o presente contrato ser rescindido unilateralmente pela Administração, com aviso prévio de 30 (trinta) dias, sem ônus para o LOCATÁRIO, na forma do art. 137 da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA (art. 92, VIII)

18.1. As despesas decorrentes da execução deste Contrato correrão à conta da seguinte dotação orçamentária:

050001.2012200022.006 - MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DA SECRETARIA 33903600000 - OUTROS SERVICOS DE TERCEIROS - PESSOA FÍSICA Ficha - 0000106 Fonte de Recurso - 150000000000