



**CAPA DE DISPENSA DE LICITAÇÃO**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO: Nº 202/ 2023**

**MODALIDADE: DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 050/2023**

**ORGÃO: SECRETARIA DE PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

**OBJETO: Locação de casa para abrigar a Superintendência de Trânsito e Transportes, para atender as demandas da Secretaria de Serviços Públicos e Meio Ambiente**

**CONTRATADA: ZENAIDE SOUZA DAS VIRGENS**

**FUNDAMENTAÇÃO LEGAL: ART. 24, INCISO X DA LEI FEDERAL Nº. 8.666/93.**

**DATA**  
**10 DE AGOSTO DE 2023**



**POJUCA**  
PREFEITURA MUNICIPAL

502

**SECRETARIA DE SERVIÇOS PUBLICOS E MEIO AMBIENTE**

Comunicação Interna Nº 92/2023 – (DDUMA)

Pojuca, 21 de junho de 2023.

A Sr. Carlos Eduardo (Prefeito)

Assunto: LOCAÇÃO DE CASA PARA ABRIGAR A SUPERINTENDENCIA DE TRÂNSITO E TRANSPORTE, VISANDO ATENDER AS DEMANDAS DA SECRETARIA DE SERVIÇOS PUBLICOS E MEIO AMBIENTE.

Bom dia

Venho por meio deste solicitar vossa autorização para abertura de processo administrativo, para LOCAÇÃO DE CASA PARA ABRIGAR A SUPERINTENDENCIA DE TRÂNSITO E TRANSPORTE, VISANDO ATENDER AS DEMANDAS DA SECRETARIA DE SERVIÇOS PUBLICOS E MEIO AMBIENTE.

Att.

**Lucas José Abreu Guimarães**

Secretário de Serviços

Públicos e Meio Ambiente

Lucas José Abreu Guimarães

**Secretario de Serviços Públicos e Meio Ambiente**



**ESTADO DA BAHIA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE POJUCA**

Praça Almirante Vasconcelos, S/N, Centro, Pojuca/Ba, Cep: 48.120-000  
Fone/Fax: [71] 3645-1147

**DECRETO Nº 019, DE 03 DE JANEIRO DE 2023.**

**"DISPÕE SOBRE NOMEAÇÃO DE CARGOS EM COMISSÃO."**

O **PREFEITO MUNICIPAL DE POJUCA, ESTADO DA BAHIA**, no uso de suas atribuições legais, de conformidade com o disposto no art. 58, inciso I, da Lei Orgânica do Município de Pojuca,

**CONSIDERANDO** o quanto disposto na **Lei Municipal Complementar Nº001/2017**, de 28 de dezembro de 2017, que **"DEFINE A NOVA ESTRUTURA ADMINISTRATIVA DO MUNICÍPIO DE POJUCA, CRIA CARGOS COMISSIONADOS COM AS RESPECTIVAS REMUNERAÇÕES, REVOGA LEIS ANTERIORES E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS"**.

**CONSIDERANDO** o quanto disposto na **Lei Municipal Complementar Nº004/2019**, de 22 de outubro de 2019, que **"ALTERA A ESTRUTURA ADMINISTRATIVA DO MUNICÍPIO DE POJUCA, CRIA CARGOS COMISSIONADOS COM AS RESPECTIVAS REMUNERAÇÕES, MODIFICA A LEI COMPLEMENTAR 001/2017 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS"**.

**CONSIDERANDO** o quanto disposto na **Lei Municipal Complementar Nº012/2022**, de 29 de dezembro de 2022, que **"CRIA A SUPERINTENDÊNCIA DE TRÂNSITO E TRANSPORTE DO MUNICÍPIO DE POJUCA, ALTERA AS LEIS MUNICIPAIS COMPLEMENTARES 001/2017, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2017 E Nº004/2019, DE 22 DE OUTUBRO DE 2019 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS"**.

**RESOLVE:**

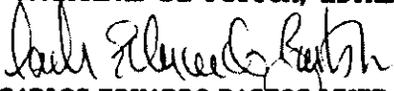
**Art. 1º** - Nomear, a partir de 03 de janeiro de 2023, os ocupantes dos cargos de provimento temporário (cargos comissionados) da Administração Municipal, lotados na Secretaria Municipal de Serviços Públicos e Meio Ambiente, a seguir relacionados:

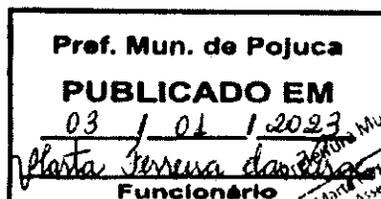
|                              |  |
|------------------------------|--|
| AKHENATON ARGOLO GOMES       | SUPERINTENDENTE DE TRÂNSITO E TRANSPORTE |
| LEONARDO MOREIRA DE OLIVEIRA | ASSESSOR I                               |

**Art. 2º** - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

**REGISTRE-SE, PUBLIQUE-SE E CUMPRA-SE.**

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE POJUCA, ESTADO DA BAHIA**, em 03 de janeiro de 2023.

  
**CARLOS EDUARDO BASTOS LEITE**  
PREFEITO MUNICIPAL





**ESTADO DA BAHIA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE POJUCA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA**

Praça Almirante Vasconcelos, s/n – Centro – CEP: 48120-000 – Pojuca-Bahia  
Fone: (71) 3645-3191 / 3645-1147 ramal 212

**LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 14/2023**

**IMÓVEL:** Prédio comercial

**ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA:** 218,15 m<sup>2</sup> - **ÁREA TOTAL TERRENO:**  
300m<sup>2</sup>

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Vanderlino Nogueira, nº 32 – Cruzeiro – Pojuca-Ba

**INSCRIÇÃO:** 01.03019.0946.001

**PROPRIETÁRIO:** ZENAIDE SOUZA DAS VIRGENS

**1.0 – IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:**

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por solicitação da Secretaria de Serviços Públicos e Meio Ambiente (SESPUMA).

**2.0 – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:**

Subsidiar o processo de locação de um imóvel para funcionamento da Superintendência de Trânsito do Município.

**3.0 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:**

Um imóvel construído de bloco, Pavimento superior, de frente 03 janelas de vidro, 01 área de circulação, com uma porta de entrada no interior: 01 sala de estar, 01 copa/cozinha, 01 banheiro, 01 área de serviço, 02 quartos, 02 suites, 01 sala jantar, 01 banheiro, 01 área de serviço, frente cerâmica/porcelanato, forro de gesso, cobertura em telha cerâmica, com área construída de 218,15m<sup>2</sup> (duzentos e dezoito, vírgula, quinze metros quadrados).

**4.0 – LIMITES:**

Limitando-se em frente à Igreja Pentecostal Deus é Amor, antiga sede do Esporte Clube Cruzeiro.

**5.0 – JUSTIFICATIVA:**

O imóvel avaliado é seguro, o espaço físico é satisfatório, apresenta sistema elétrico e hidráulico em bom estado de conservação, compreende as dimensões necessárias para a instalação dos equipamentos, possui localização geográfica estratégica, na região perto do centro da cidade, próximo a avenidas que compõem vasto fluxo de veículos e transporte coletivo de passageiros, próximo a mercados, agências bancárias e instituições de ensino, propiciando a acessibilidade privilegiada aos munícipes.



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE POJUCA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA**

Praça Almirante Vasconcelos, s/n – Centro – CEP: 48120-000 – Pojuca-Bahia  
Fone: (71) 3645-3191 / 3645-1147 ramal 212

- § 105

**6.0- AVALIAÇÃO:**

Foi utilizado como critério de avaliação, levantamento "in loco", e pesquisa feita no mercado imobiliário local com valores de locação negociados recentemente, de imóveis semelhantes aos do objeto da presente avaliação.

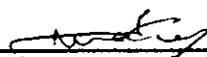
**6.1- VALOR AVALIADO: R\$ 3.000,00 (três mil reais).**

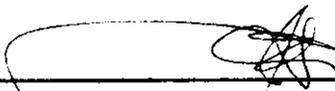
Pojuca, 09 de junho de 2023.

Lucas José Abreu Guimarães  
Secretário de Serviços  
Públicos e Meio Ambiente

---

**LUCAS JOSÉ ABREU GUIMARÃES**  
Presidente da Comissão

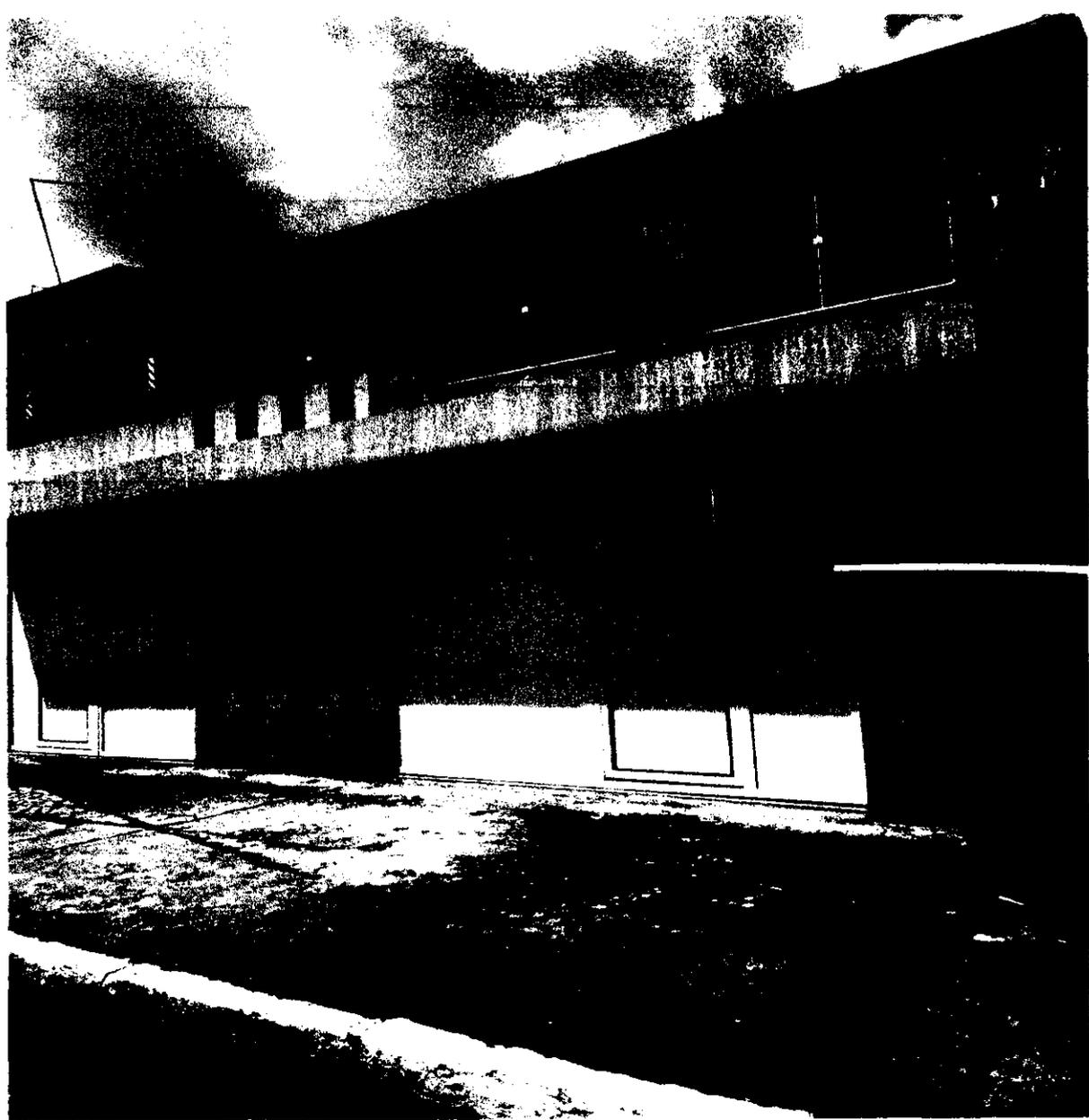
  
\_\_\_\_\_  
**PEDRO SÉRGIO GÓES LAGO**  
Membro da Comissão

  
\_\_\_\_\_  
**JONAS BERNARDES SANTOS**  
Membro da Comissão

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº001/11.

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| <b>Imóvel Avaliando</b>       | Rua Vanderlino Nogueira nº 32 nº 32, bairro Cruzeiro, Pojuca- Ba |
| <b>Finalidade do Parecer:</b> | Determinação do valor mercadológico de venda                     |
| <b>Interessado:</b>           | Sra. Zenaide Souza das Virgens                                   |



VISTA DO IMOVEL  
AVALIADO



## 2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para aluguel da casa situado à Rua Vanderlino Nogueira nº 32, bairro Cruzeiro Pojuca-Bahia, de propriedade de **Zenaide Souza das Virgens**, inscrito no CPF sob o número 107.880.185-72, imóvel este descrito nos termos da inscrição imobiliária devidamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de Pojuca, como contribuinte municipal nº 01.03.019.0946.001.

## 3. NUMERO DESTE PARECER (PTAM)

**PTAM – ISL 003/2023**

## 4. DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que ***“Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”***.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que ***“Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente”***, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que ***“A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis”***.

## 5. Institutos Normativos

Este Parecer segue rigorosamente os institutos normativos emitidos pelo COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis, notadamente a Resolução-COFECI nº 1066/2007 e o Ato Normativo nº 001/2011.

Lucas José Abreu Guimarães  
Secretário de Serviços  
Públicos e Meio Ambiente

## 6. Abreviaturas

ATT -Área Total do Terreno

ATC -Área Total construída

AC -Idade aparente da construção

ABNT -Associação Brasileira de Normas Técnicas

Art. – Artigo

AT -Área do terreno

CNAI -Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

CRECISP -Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

IA -Imóvel em Avaliação

IPTU -Imposto predial, territorial e urbano.

m2 -Metro quadrado

MG -Média geral

NBR -Normas Brasileiras

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R – Referenciais

TG -Total Geral

VL -Valor da locação

VM -Valor médio

VV -Valor de venda

## 7. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste PTAM, de propriedade de Zenaide Souza das Virgens, está localizado à Rua Vanderlino Nogueira nº 32, bairro Cruzeiro, município Pojuca Bahia, e encontra-se sob a inscrição imobiliária devidamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de Pojuca, como contribuinte municipal nº 01.03.019.0946.001. nos seguintes termos:

Lucas José de Almeida Guimarães  
Secretário de Serviços  
Públicos e Meio Ambiente

A casa residencial situada na Rua Vanderlino Nogueira nº 32, localizado no Cruzeiro, Pojuca-Bahia, composta de dois pavimento assim discriminada. **PAVIMENTO SUPERIOR:** De frente 03 janelas de vidro, direito uma área de circulação, com uma porta de entrada, no interior: 01 sala de estar, 01 copa /cozinha, 01 banheiro, 01 área de serviço, uma escada do lado direito que dá 01 varanda, 01 área de marquise, 01 fosso de ventilação, composta de um holl, 01 sala, 02 quartos, 02 suíte, 01 sala jantar, 01 banheiro, 01 área de serviço, frente para a rua, constituído com sacada, todo imóvel é revestido com piso de cerâmica/ Porcelanato, forro em Gesso, cobertura em telha cerâmica, tendo como área construída, 218,15m<sup>2</sup>, área e área comum não edificada 81,85 em terreno que mede 300,00m<sup>2</sup>, sendo 10m<sup>2</sup> de frente ao leste e 10m<sup>2</sup> de frente ao fundo.

## 8. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "in Loco" por este subscritor em companhia do Sr. Artur das virgens, que reside no local, no dia 29/04/2023 no período da manhã sendo conferida a metragem do prédio, verificada a idade do mesmo, analisado o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em sua edificação.

## 9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

São apresentadas em tabelas a seguir as características que descrevem o imóvel avaliando

### Sobre o terreno

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| Frente             | 10m               |
| Orientação Cardeal | Norte             |
| Extensão           | 30 m <sup>2</sup> |
| Topologia          | Plano             |
| Posição            | No meio da quadra |

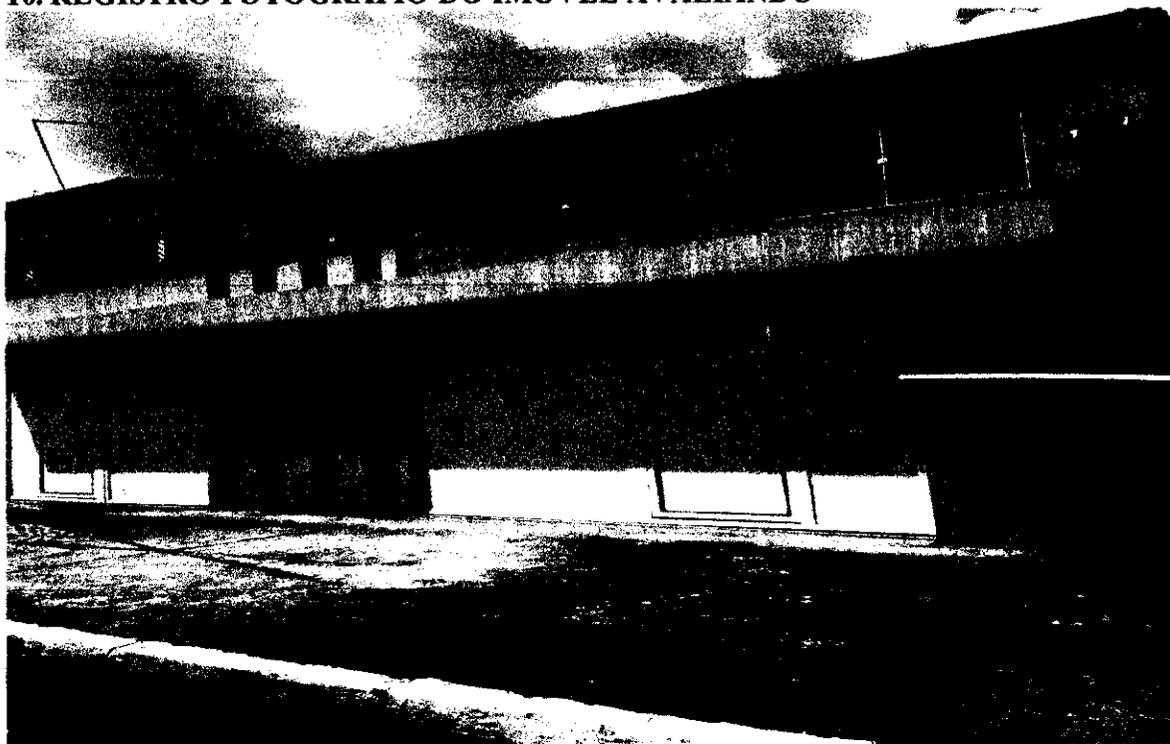
Lucas José Abreu Guimarães  
Secretário de Serviços  
Públicos e Meio Ambiente

**Sobre a - CASA**

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Pavimento superior      | 01             |
| Idade                   | 15             |
| Idade aparente          | 10             |
| Aspecto geral           | Padrão médio   |
| Revestimento da fachada | Cerâmica       |
| Esquadria porta         | Alumínio/vidro |
| Esquadria laje          | Alumínio       |
| Suíte                   | 02             |
| Quartos                 | 02             |
| Área de circulação      | 01             |
| Banheiro                | 01             |
| Sala internet           | 01             |
| Área gourmet            | 01             |
| Garagem                 | 01             |
| Sala                    | 01             |
| Holl                    | 01             |
| Área de serviço         | 01             |
| Copa / cozinha          | 01             |
| Varanda                 | 01             |
| Escadaria               | 01             |

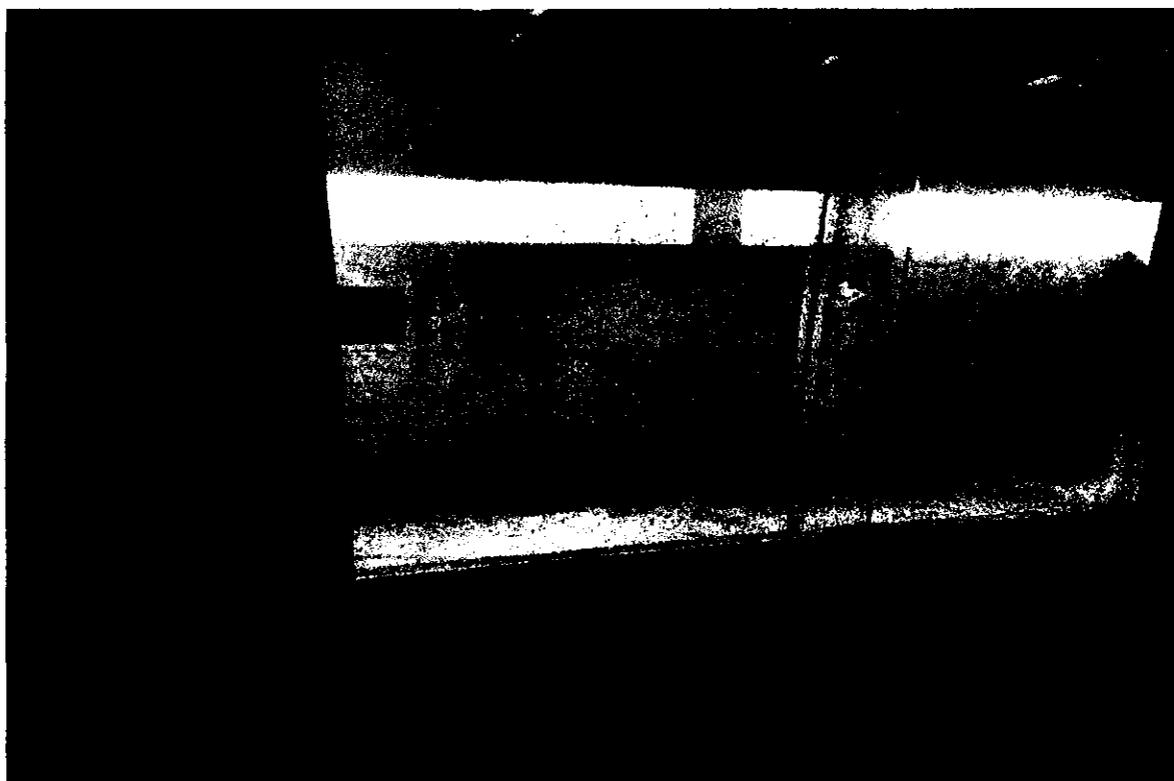
**Sobre a unidade em avaliação:**

**10. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO**

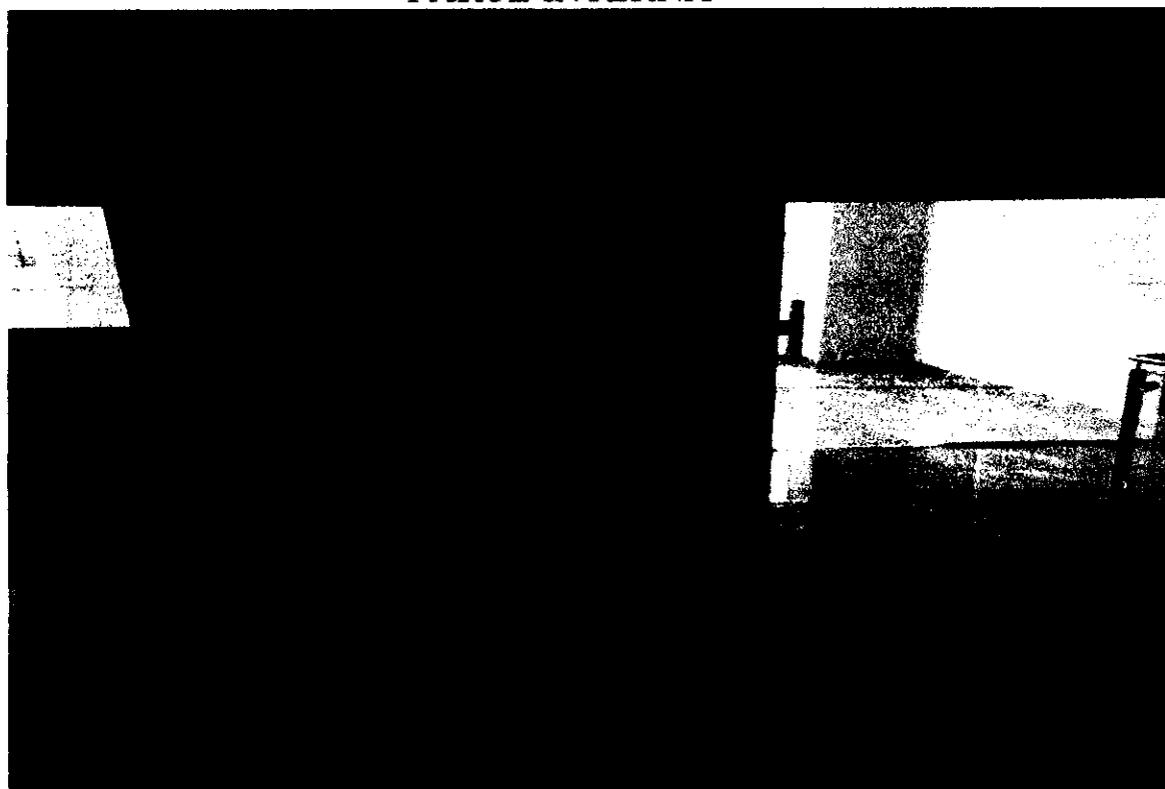


rae:  
os  
ambiente

VISTA GERAL DO IMÓVEL

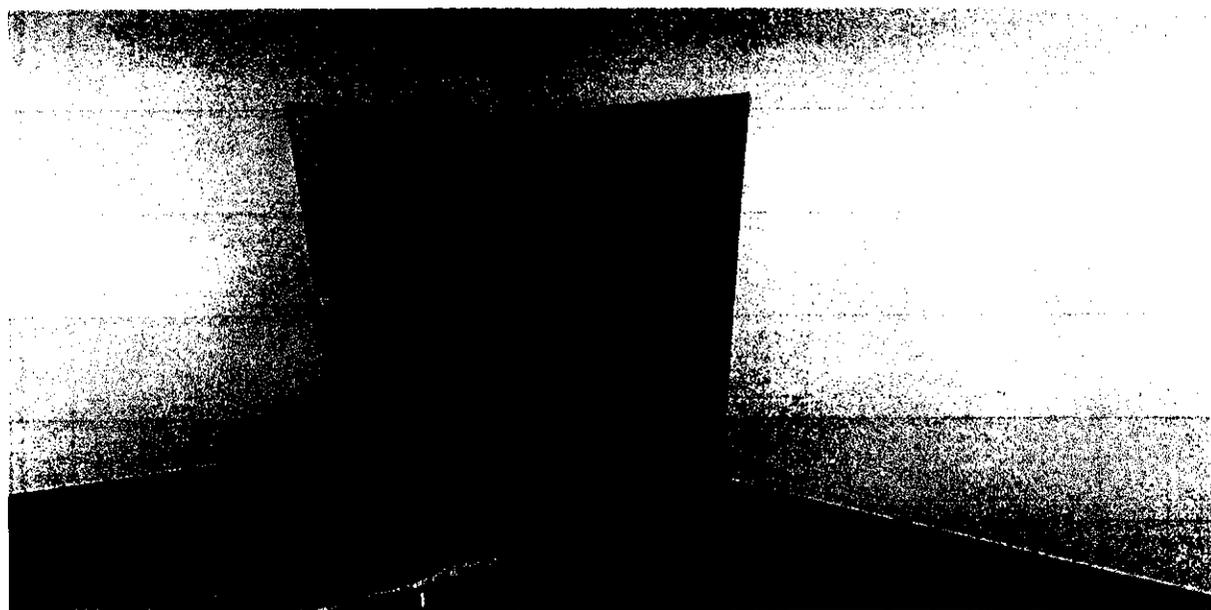
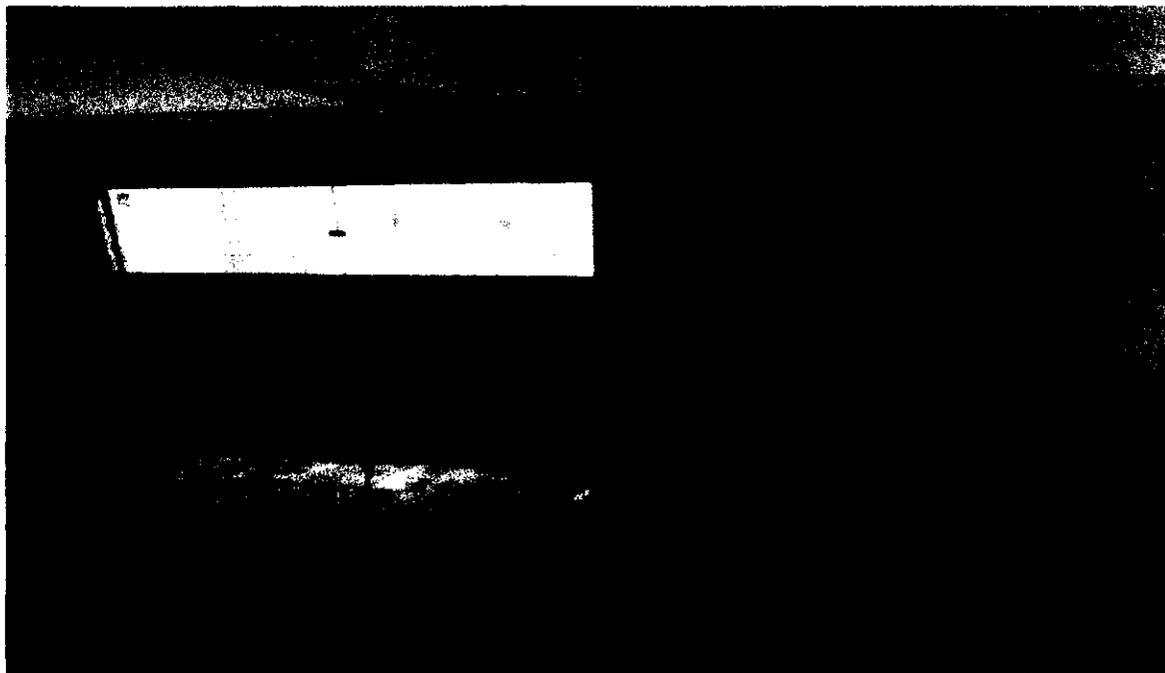


PARTE INTERNA



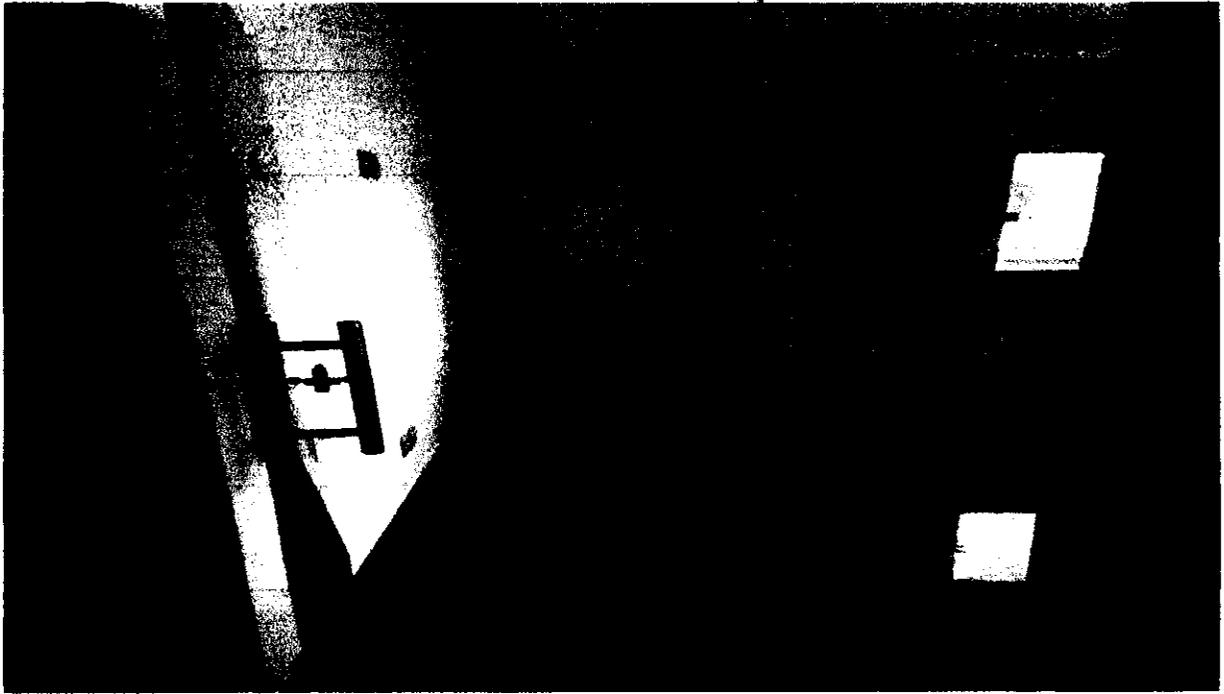
Lucas José Abreu Guimarães  
Secretário de Serviços  
Públicos e Meio Ambiente

SALA



Lucas José Abreu Guimarães  
Secretário de Serviços  
Públicos e Meio Ambiente

SALA E CORREDOR QUARTOS



COZINHA

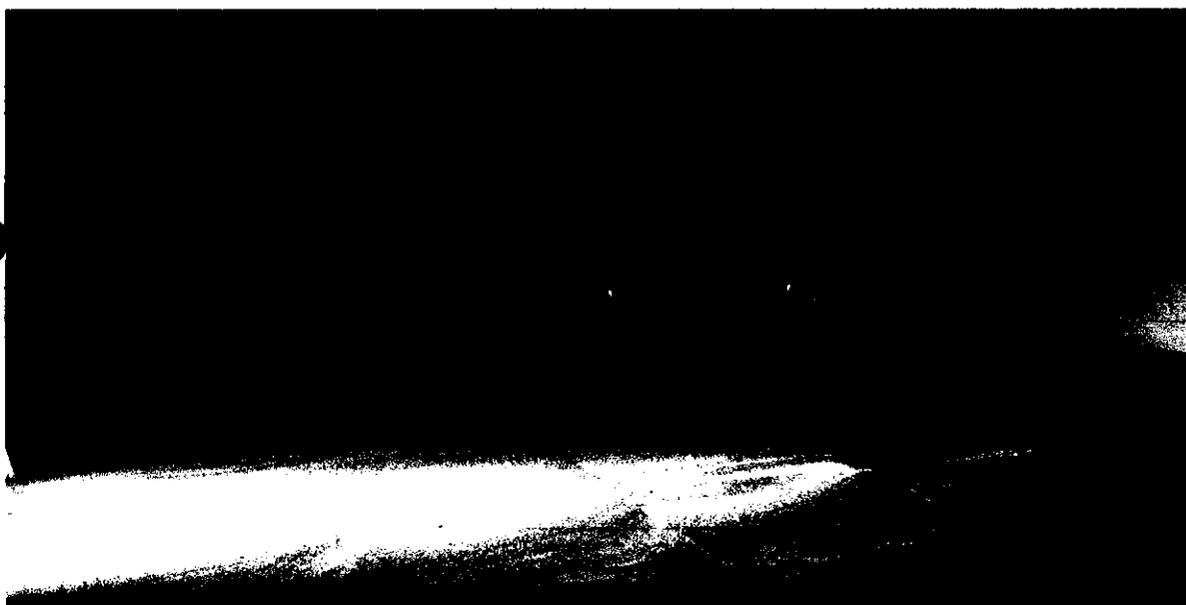


Lucas José Abreu Guimarães  
Secretário de Serviços  
Públicos e Meio Ambiente

BANHEIRO SOCIAL



LAVANDERIA



**10. CARACTERISTICA DA REGIÃO.**

Lucas José Abreu Guimarães  
Secretário de Serviços  
Públicos e Meio Ambiente

O imóvel esta localizado na Vanderlino Nogueira nº 32, Pojuca, entre a Rua Percilio dos Santos, local que a presenta caracterfstica na seguinte tabela.

**Sobre a região**

|  |
|--|
| Zoneamento Zm <sup>2</sup><br>Avenida principal. Joaquim Paim de Abreu |
|--|

**ELEMENTO VALORIZANTE NAS PROXIMIDADES DE (Distância 30m )**

|                           |
|---------------------------|
| 1 PRAÇA                   |
| 2 SUPERMERCADO            |
| 1 LANCHONETE              |
| 1 CENTRO COMERCIAL        |
| 1 ACOUGUE                 |
| 1 FARMACIA                |
| 1 LOJA DE ELETRODOMESTICO |
| 2 HOTEL                   |
| 1 PONTO DE ÔNIBUS         |
| 1 COLEGIO                 |
| 2 MATERIAL CONSTRUÇÃO     |

**ESTRUTURA E SERVIÇO PUBLICO**

|                       |
|-----------------------|
| RUA PAVIMENTADA       |
| SINALIZAÇÃO ASFALTICA |
| REDE DE ÁGUA E ESGOTO |
| REDE DE TELEFONIA     |
| REDE ELETRICA         |
| REDE TV ACABO         |
| REDE DE INTERNET      |

**11. CONFRONTAÇÕES**

A descrição exata e suas confrontações estão melhor caracterizadas na planilha de identificação imobiliária devidamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de Pojuca, como contribuinte municipal nº 01.03.019.0946.001. e fazem parte integrante deste Parecer, sendo que as possíveis alterações estarão contidas no contrato desse documento.

Lucas José Abreu Guimarães  
Secretário de Serviços  
Públicos e Meio Ambiente





## 14. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado".

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação.

A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel. É nesse contexto que este método se apresenta como o mais encomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

## 15. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 03 (tres) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

### 15.1. R1 – Imóvel Referencial

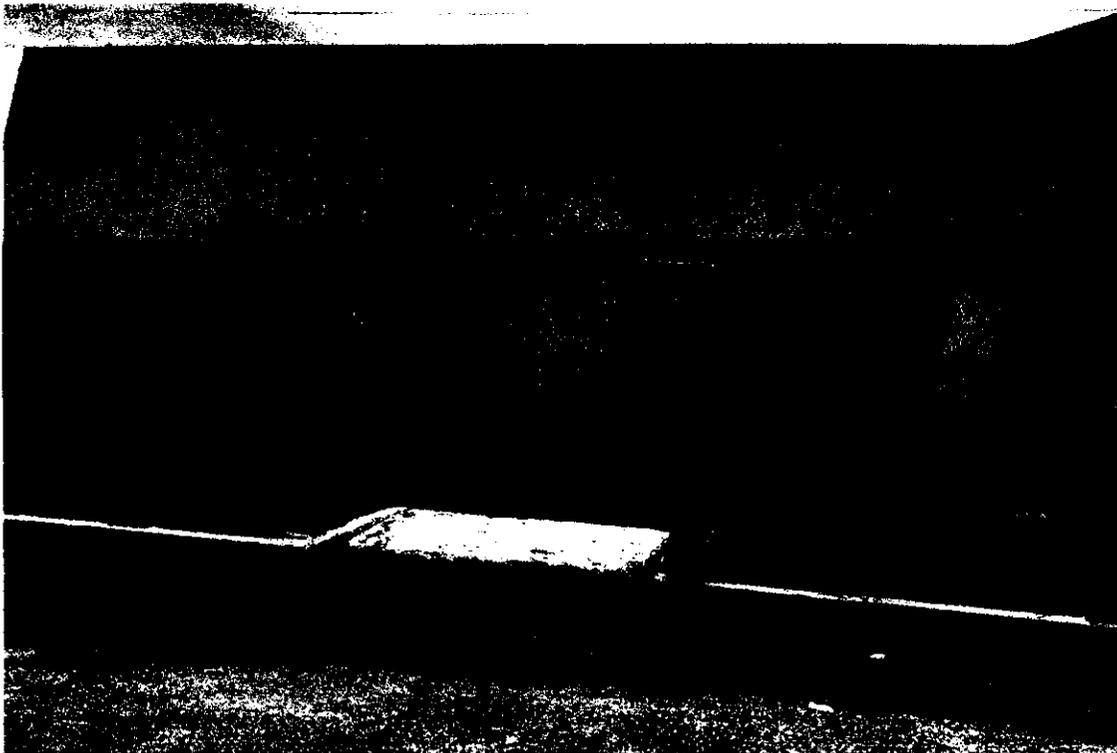


Lucas José Abreu Guimarães  
Secretário de Serviços  
Públicos e Meio Ambiente

**15.2 R2 – Imóvel Referencial 2**



**15.3. R3 – Imóvel Referencial 3**



Lucas José Abreu Guimarães  
Secretário de Serviços  
Públicos e Meio Ambiente

## 16.1 ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentadas. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

### 16.1. Adequação aos preços do tipo oferta

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tomando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. (o qual reza que "Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimava que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantifica-las pelo confronto com dados de transações."), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte Fórmula:

$$\text{Valor de mercado} = \text{valor anunciado} - \frac{\text{valor anunciado} \times 5}{100}$$

Na tabela abaixo, a coluna "Fator redutor de negociação" apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 5% (cinco por cento) deste e a coluna à sua direita, "Valor de mercado do m<sup>2</sup>" apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna Área construída (m<sup>2</sup>).

### DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

|    |          |                                   |                   |                | 5%              |                             |                                       |
|----|----------|-----------------------------------|-------------------|----------------|-----------------|-----------------------------|---------------------------------------|
|    | Endereço | Área construída (m <sup>2</sup> ) | Fonte da pesquisa | Valor da venda | Idade do imóvel | Fator redutor de negociação | Valor de mercado do (m <sup>2</sup> ) |
| R1 | Rua A, 1 | 200                               | Anuncio           | R\$ 300.000,00 | 5               | R\$ 15.000,00               | R\$1.693,67                           |
| R2 | Rua B, 3 | 130                               | Venda realizada   | R\$ 200.000,00 | 6               | R\$ 10.000,00               | R\$1.693,67                           |
| R3 | Rua D,5  | 120                               | Anuncio           | R\$240.000,00  | 10              | R\$ 12.000,00               | R\$ 1.693,67                          |

Lucas José Abreu Guimarães  
Secretário de Serviços  
Públicos e Meio Ambiente

## 16.2. Quanto a idade dos imóveis

As idades dos imóveis referenciais não são as mesmas que a idade do imóvel avaliando, apresentando, portanto, diferenças quanto ao percentual de vida útil de cada bem, o que torna necessária a homogeneização dos valores para representarem a realidade compatível, no sentido de se obter amostras comparáveis para aferição do valor em conclusão deste parecer.

Os imóveis referenciais mais novos que o imóvel avaliando serão depreciados e os imóveis referenciais mais velhos que o imóvel avaliando terão seus valores aumentados (valorizados), em ambos os casos será usada a devida proporção de idade para se obter o valor que estes referenciais teriam se tivessem a mesma idade e estado de conservação do imóvel avaliando.

A base de cálculo será obtida pela aplicação das seguintes fórmulas, as quais se utilizam da tabela de Ross-Heidecke, presente nos anexos deste parecer.

$$\text{Valor Depreciado} = \text{Valor do imóvel} - \left( \frac{\text{valor do imóvel} \times \text{fator RossHeideck}}{100} \right)$$

$$\text{Valor Valorizado} = \frac{\text{valor do imóvel}}{\frac{100 - \text{Fator RossHeideck}}{100}}$$

Calculou-se a diferença de idade entre os imóveis referenciais e o imóvel avaliando e foi levado em consideração que estes imóveis teriam uma vida útil de 70 anos para a identificação da idade percentual de vida do imóvel, pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Idade percentual de vida do imóvel} = \frac{\text{Idade do imóvel}}{\text{vida útil}} \times 100$$

A tabela apresenta a idade do IA ( imóvel Avaliando ), a qual foi considerada para a aplicação da fórmula acima nos cálculos realizados.

A última coluna à direita da tabela a seguir apresenta o valor do metro quadrado de cada imóvel referencial já tendo sido aplicados os cálculos até então descritos e sua última linha abaixo apresenta a média aritmética desses valores.

Lucas José Abreu Guimarães  
Secretário de Serviços  
Públicos e Meio Ambiente

**DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO ( IA)**

**Construção (m²): 218 Idade do IA: 10**

**DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS**

|    | Diferença de idade entre o IA e os Rs | Vida útil do imóvel | Idade percentual de vida do imóvel (em %) | Estado de conservação |   | Coluna na tabela Ross-Haidecke | Índice na tabela Ross-Haidecke | Valor do m² de venda (homogeneizado) |
|----|---------------------------------------|---------------------|---|-----------------------|---|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|
| R1 | 5                                     | 68                  | 8   | Entre novo e regular  | B | 3                              | 3,21                           | R\$ 1.693,67                         |
| R2 | 2                                     | 70                  | 4   | Regular               | C | 4                              | 4,55                           | R\$ 1.693,67                         |
| R3 | -10                                   | 60                  | -16                                       | Entre novo regular    | B | 3                              | 3,21                           | R\$ 1.693,67                         |
|    |                                       |                     |   |                       |   |                                | Total                          | R\$ 5.081,01                         |

**Medida de m² corrigido e homogeneizado : R\$ 5.081.01**

Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue.

|  |                       |
|--|-----------------------|
| <b>Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:</b> | <b>R\$ 369.220,06</b> |
|--|-----------------------|

**18. NOTAS**

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o crescimento do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supra mencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam nas imediações do imóvel avaliando.

Lucas José Abreu Guimarães  
Secretário de Serviços  
Públicos e Meio Ambiente

Portanto, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizastes e desvalorizastes, tornando desnecessário, matematicamente, considera-las, especificamente para este caso.

## 19. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: **R\$ 387.681,06** (Trezentos e Oitenta e sete mil sessentos e oitenta e sete reais e seis centavos ).

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Atenciosamente.

  
 Idelmar Santos Lima  
 CRECI-BA nº 22286

Pojuca 29 de Maio de 2023

Lucas José Abreu Guimarães  
 Secretário de Serviços  
 Públicos e Meio Ambiente

**20. ANEXOS****20.1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer.**

Nome. Idelmar Santos Lima

Qualificação: Corretor de Imóveis

CRECI: 22286 – 5º Região – São Paulo

Endereço: Rua Percílio dos Santos nº 532 Bairro Pojuca Nova, Pojuca –Ba

Tel. (71) 999326468

E-mail: [ielmarlima66@hotmail.com](mailto:ielmarlima66@hotmail.com)

Habilidades Profissionais

Experiência na área Imobiliária como corretor de Imóvel, desde de 2006

Curso Profissionalizante; Técnico de segurança do trabalho;

Técnico em Contabilidade; Técnico Imobiliário; Formação acadêmica.

Bacharel em direito.

**20.2. Tabela de Vida Útil de Imóveis**

**Lista de Vida Útil de Imóveis  
( Bureau of internal Revenue)**

| IMÓVEL      | TIPO                      | PADRÃO                       | VIDA ÚTIL<br>(em anos) |
|-------------|---------------------------|------------------------------|------------------------|
| RESIDENCIAL | BARRACO                   | RÚSTICO                      | 5                      |
|             |                           | SIMPLES                      | 10                     |
|             | CASA                      | DE MADEIRA                   | 45                     |
|             |                           | RÚSTICO                      | 60                     |
|             |                           | ECONÔMICO, SIMPLIS/<br>MÉDIO | 70                     |
|             |                           | FINO OU LUXO                 | 60                     |
|             | APARTAMENTO               | ECONÔMICO, SIMLES /<br>MÉDIO | 60                     |
| FINO / LUXO |                           | 50                           |                        |
| COMERCIAL   | ESCRITÓRIO                | ECONÔMICO                    | 70                     |
|             |                           | MÉDIO                        | 60                     |
|             |                           | FINO / LUXO                  | 50                     |
|             | LOJA                      | 70                           |                        |
| INDUSTRIAL  | ARMAZEM                   |                              | 75                     |
|             | GALPÃO                    | RÚSTICO / SIMPLES            | 60                     |
|             |                           | MÉDIO                        | 80                     |
|             |                           | SUPERIOR                     | 80                     |
|             | COBERTURA                 | RÚSTICO / SIMPLES            | 20                     |
|             |                           | SUPERIOR                     | 30                     |
| FÁBRICA     |                           | 50                           |                        |
| RURAL       | SILO                      |                              | 75                     |
|             | DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS |                              | 60                     |
| BANCO       |                           |                              | 70                     |
| HOTEL       |                           |                              | 50                     |
| TEATRO      |                           |                              | 50                     |

**Lucas José Abreu Guimarães**  
 Secretário de Serviços  
 Públicos e Meio Ambiente

### 20.3 Tabela de estado de conservação

Esta tabela é usada para localização dos fatores da tabela de HOSS- Heidecke a serem aplicados nas formulas utilizadas neste parecer.

**Tabela de classificação do Estado de Conservação do imóvel**

| CLASIFICAÇÃO                          | CÓDIGO |
|---------------------------------------|--------|
| NOVO                                  | A      |
| ENTRE NOVO E REGULAR                  | B      |
| REGULAR                               | C      |
| ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES       | D      |
| REPAROS SIMPLES                       | E      |
| ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES   | F      |
| REPAROS IMPORTANTES                   | G      |
| ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR | H      |
| SEM VALOR                             | I      |

Lucas José Abreu Guimarães  
 Secretário de Serviços  
 Públicos e Meio Ambiente

## 20.4 Tabela de Hoss Heidecke

| Tabela de Ross Heidecke para depreciação de imóvel |                       |        |        |        |        |        |        |        |
|--|-----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| IDADE EM % DE VIDA                                 | ESTADO DE CONSERVAÇÃO |        |        |        |        |        |        |        |
|  | A                     | B      | C      | D      | E      | F      | G      | H      |
| 2  | 1,02                  | 1,05   | 3,51   | 9,03   | 18,90  | 39,30  | 53,10  | 75,40  |
| 4  | 2,08                  | 2,11   | 4,55   | 10,00  | 19,80  | 34,60  | 53,60  | 75,70  |
| 6  | 3,18                  | 3,21   | 5,62   | 11,00  | 20,70  | 35,30  | 54,10  | 76,00  |
| 8  | 4,32                  | 4,35   | 6,73   | 12,10  | 21,60  | 36,10  | 54,60  | 76,30  |
| 10   | 5,50                  | 5,53   | 7,88   | 13,20  | 22,60  | 36,90  | 55,20  | 76,60  |
| 12   | 6,72                  | 6,75   | 9,07   | 14,30  | 23,60  | 37,70  | 55,80  | 76,60  |
| 14   | 7,98                  | 8,01   | 10,30  | 15,40  | 24,60  | 38,50  | 56,40  | 77,20  |
| 16   | 9,28                  | 9,31   | 11,60  | 16,60  | 25,70  | 39,40  | 57,00  | 77,50  |
| 18   | 10,60                 | 10,60  | 12,90  | 17,80  | 26,80  | 40,30  | 57,60  | 77,80  |
| 20   | 12,00                 | 12,00  | 14,20  | 19,10  | 27,90  | 41,80  | 58,30  | 78,20  |
| 22   | 13,40                 | 13,40  | 15,60  | 20,40  | 29,10  | 42,20  | 59,00  | 78,50  |
| 24   | 14,40                 | 14,90  | 17,00  | 21,80  | 30,30  | 43,10  | 59,60  | 79,90  |
| 26   | 16,40                 | 16,40  | 18,50  | 23,10  | 31,50  | 44,10  | 60,40  | 79,30  |
| 28   | 17,90                 | 17,90  | 18,50  | 23,10  | 31,50  | 44,10  | 60,40  | 79,30  |
| 30   | 19,50                 | 19,50  | 21,50  | 26,00  | 34,10  | 46,20  | 61,80  | 80,00  |
| 32   | 21,10                 | 21,10  | 23,10  | 27,50  | 35,40  | 47,30  | 62,60  | 80,40  |
| 34   | 22,80                 | 22,80  | 24,70  | 29,00  | 36,80  | 48,40  | 63,40  | 80,80  |
| 36   | 24,50                 | 24,50  | 26,40  | 30,50  | 38,10  | 49,50  | 64,20  | 81,30  |
| 38   | 26,20                 | 26,20  | 28,10  | 32,10  | 39,60  | 50,70  | 65,00  | 81,70  |
| 40   | 28,80                 | 28,80  | 29,90  | 33,80  | 41,00  | 51,90  | 65,90  | 82,10  |
| 42   | 29,90                 | 29,80  | 31,60  | 35,50  | 42,50  | 53,10  | 66,70  | 82,60  |
| 44   | 31,70                 | 31,70  | 33,40  | 37,20  | 44,00  | 54,40  | 67,60  | 83,10  |
| 46   | 33,60                 | 33,60  | 35,20  | 38,90  | 45,60  | 55,60  | 68,50  | 83,50  |
| 48   | 35,60                 | 35,50  | 37,10  | 40,70  | 47,20  | 56,90  | 69,40  | 84,40  |
| 50   | 37,50                 | 37,50  | 39,10  | 42,60  | 48,80  | 58,20  | 70,40  | 84,50  |
| 52   | 39,50                 | 39,50  | 41,90  | 44,00  | 50,50  | 59,60  | 71,30  | 85,00  |
| 54   | 41,60                 | 41,60  | 43,00  | 46,30  | 52,10  | 61,00  | 72,30  | 85,50  |
| 56   | 43,70                 | 43,70  | 45,10  | 48,20  | 53,90  | 62,40  | 73,30  | 86,00  |
| 58   | 45,80                 | 45,80  | 47,20  | 50,20  | 55,60  | 63,80  | 74,30  | 86,60  |
| 60   | 48,80                 | 48,80  | 49,30  | 52,20  | 57,40  | 65,30  | 75,30  | 87,10  |
| 62   | 50,20                 | 50,20  | 51,50  | 54,20  | 59,20  | 66,70  | 75,40  | 87,70  |
| 64   | 52,50                 | 52,50  | 53,70  | 56,30  | 61,10  | 68,30  | 77,50  | 88,20  |
| 66   | 54,80                 | 54,80  | 55,90  | 58,40  | 69,00  | 69,80  | 78,60  | 88,80  |
| 68   | 57,10                 | 57,10  | 58,20  | 60,60  | 64,90  | 71,40  | 79,70  | 89,40  |
| 70   | 59,50                 | 59,50  | 60,50  | 62,80  | 66,80  | 72,90  | 80,80  | 90,40  |
| 72   | 62,20                 | 62,20  | 62,90  | 65,00  | 68,80  | 74,60  | 81,90  | 90,90  |
| 74   | 64,40                 | 64,40  | 65,30  | 67,30  | 70,80  | 76,20  | 83,10  | 91,20  |
| 76   | 66,90                 | 66,90  | 67,70  | 69,60  | 72,90  | 77,90  | 84,30  | 91,80  |
| 78   | 69,40                 | 69,40  | 72,20  | 71,90  | 74,90  | 89,60  | 85,60  | 92,40  |
| 80   | 72,00                 | 72,00  | 72,70  | 74,30  | 77,10  | 81,30  | 86,70  | 93,10  |
| 82   | 74,60                 | 74,60  | 75,30  | 76,70  | 79,20  | 83,00  | 88,00  | 93,70  |
| 84   | 77,30                 | 77,30  | 77,80  | 79,10  | 81,40  | 84,50  | 89,20  | 94,40  |
| 86   | 80,00                 | 80,00  | 80,50  | 81,60  | 83,60  | 86,60  | 90,50  | 95,00  |
| 88   | 82,70                 | 82,70  | 83,20  | 84,10  | 85,80  | 88,50  | 91,80  | 95,70  |
| 90   | 85,50                 | 85,50  | 85,90  | 86,70  | 88,10  | 90,30  | 93,10  | 96,40  |
| 92   | 88,30                 | 88,30  | 88,60  | 89,30  | 90,40  | 92,20  | 94,50  | 97,10  |
| 94   | 91,20                 | 91,20  | 91,40  | 91,90  | 92,80  | 94,10  | 95,80  | 97,80  |
| 96   | 94,10                 | 94,10  | 94,20  | 94,60  | 95,10  | 96,00  | 97,20  | 98,50  |
| 98   | 97,00                 | 97,00  | 97,10  | 97,30  | 97,60  | 98,00  | 98,00  | 99,80  |
| 100  | 100,00                | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |

### 20.5. Matrícula do Imóvel

## CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Pelo presente contrato particular de compromisso de compra e venda HUMBERTO RIBEIRO LIBÓRIO, Brasileiro, maior, casado, Industrial, portador do RG: 00969004 23 CPF 185770756-91 e sua esposa proprietários residentes e domiciliados nesta cidade de Pojuca - Ba.

Faz. São José da Virzosa, Central se comprometem a VENDER como de fato VENDERAM a Sr. ZENAIDE SCULIA DAS VIRGENS residente e domiciliado a Rua da Estação, nº 80, Central nesta cidade de Pojuca - Ba. s. Françoira, maior, solteira, Aux. Enfermeira, portadora do CPF nº 107880185-15 e RG nº 1451696.

**OBJETO DA VENDA:** Um lote de terreno urbano situado na cidade de Pojuca - Ba. à Rua Vanderlino Nogueira, nº 53, Bairro Cruzeiro, medindo 10,00 metros de frente e de fundo por 30,00 metros de comprimento, perfazendo uma área total de 300,00 m<sup>2</sup> (Trezentos metros quadrados)

1ª - O preço total da compra ora efetuada é de R\$ 2.500,00 (Dois mil e quinhentos reais)

X X X X (os quais deverão ser pagos nas seguintes condições: No ato da assinatura deste contrato será pago a quantia de R\$ 1.500,00 (Um mil e quinhentos reais) em moeda corrente do País, e o restante do pagamento no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) se dará no dia 20/09/96 também em moeda corrente do País, sendo referido acordo plenamente aceito por ambas as partes.

- 2ª - O comprador tomou posse do imóvel comprometido, podendo nele fazer toda e qualquer benfeitoria que julgar conveniente, conservando-o porém em nome dos vendedores até o pagamento final do débito que ora fica a dever.
- 3ª - Todos os impostos que sejam ou venham a ser lançados sobre o imóvel ora comprometido, a partir desta data, serão pagos exclusivamente pelo comprador dentro dos respectivos vencimentos, embora sejam lançados em nome dos vendedores ou de terceiros.
- 4ª - O presente contrato ficará rescindido imediatamente e de nenhum efeito, independente de qualquer aviso ou formalidade, se o comprador deixar de pagar os vendedores, três (3) meses consecutivos, num. prazo superior a 90 (noventa) dias, as prestações a que se refere a cláusula primeira deste contrato e, neste caso perderá o comprador em benefício dos vendedores, o direito à devolução das importâncias pagas por conta do preço ajustado, bem como das importâncias dispendidas com impostos, benfeitorias, etc.
- 5ª - O presente contrato particular obriga em todas as cláusulas e condições, tanto as partes contratantes, como seus sucessores e herdeiros.
- 6ª - Os vendedores se obrigam e se comprometem, por si, seus herdeiros, ou sucessores, a outorgar e assinar em favor do comprador, seus herdeiros, ou sucessores, ou ainda de pessoas pelo comprador indicadas, a respectiva escritura definitiva do imóvel comprometido, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, uma vez que hajam recebido do comprador, seus herdeiros, ou sucessores, a importância total que ora fica a dever bem como, no caso de recusa, ou falta de cumprimento de qualquer das cláusulas deste contrato, serem obrigados a devolver ao comprador, em dobro, as importâncias totais que mesmo hajam recebido por conta do preço ajustado, bem como a indenização das importâncias pagas e dispendidas com benfeitorias e demais melhoramentos no imóvel comprometido, além dos prejuízos decorrentes e que serão então apurados.
- 7ª - Correrá por conta do comprador todas as despesas deste contrato particular de compromisso de compra e venda, bem como todas as despesas com escritura definitiva, com exceção dos impostos que, por força da lei, competirem seus pagamentos aos promitentes vendedores.

**8ª - Elegem as partes o Fórum da Comarca de Pojuca - Ba., para dirimir as devidas questões resultantes deste Contrato.**

O presente contrato é passado em duas vias de igual teor e forma, estando a primeira via selada de acordo com a lei, destinando-se uma via para cada um dos contratantes.

o qual foi aceito pelas partes contratantes que o assinam na presença de duas testemunhas das mesmas conhecidas Pojuca (Ba), 02 de Setembro de 1996

TESTEMUNHAS

M.ª Maria dos S. Sousa  
Quil. da Silva Bonfins

Assinatura das Mesm. Sr. Zenaide Sculia das Virgens

**IPTU 2023**

Endereço do Imóvel:  
RUA JOAQUIM PAUL DE ABEU 12  
CRUZEIRO

01.03.019.0946.001

31/03/2023

UNICA

1004027 602497

---

**Opção de Cota Única**

Valor do imposto: R\$ 233,44

Data do vencimento: 31/03/2023

Valor: 233,44

8161000002.4 33443396202.7 3031333033.2 30000602497.4

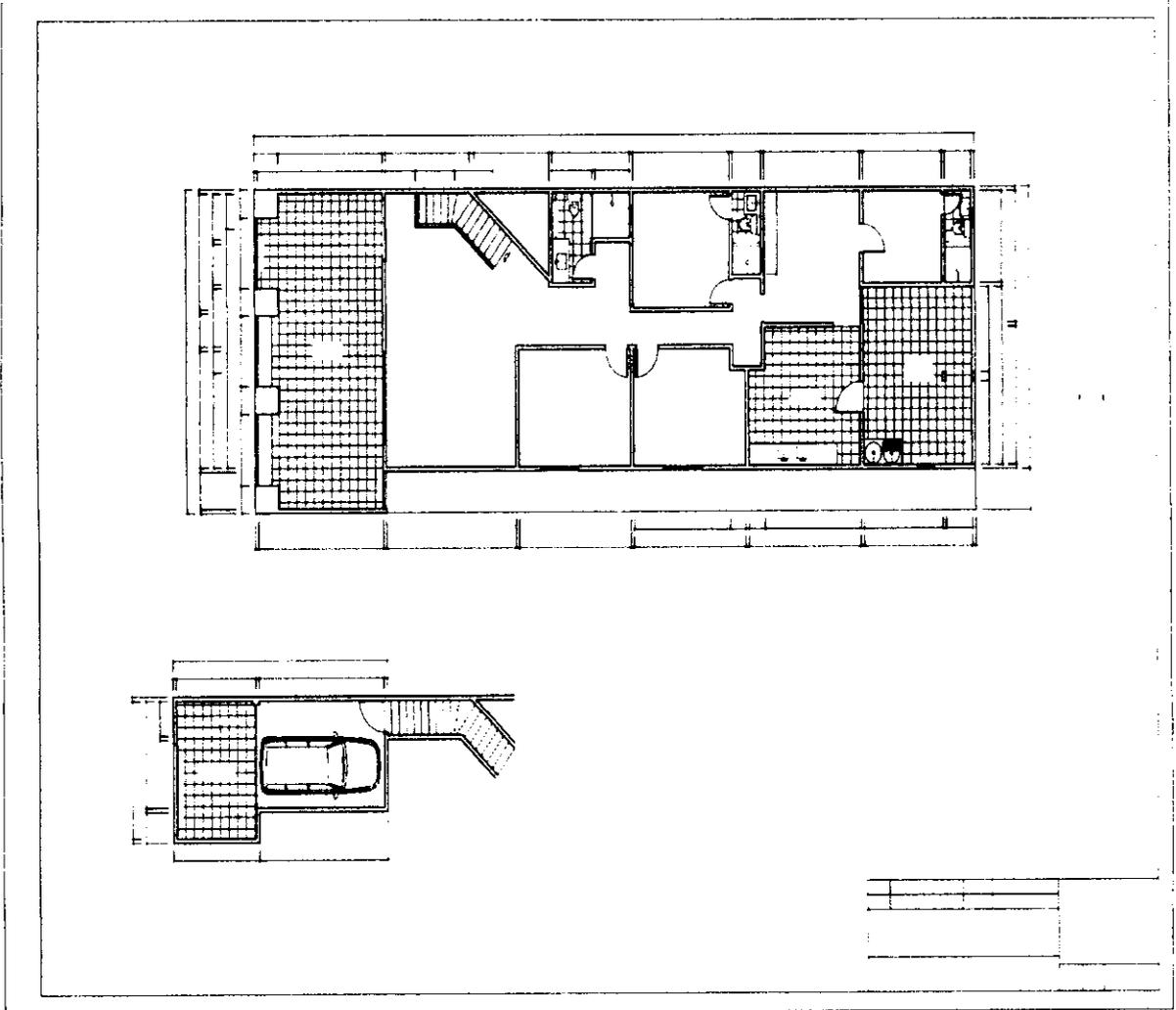
31/03/2023

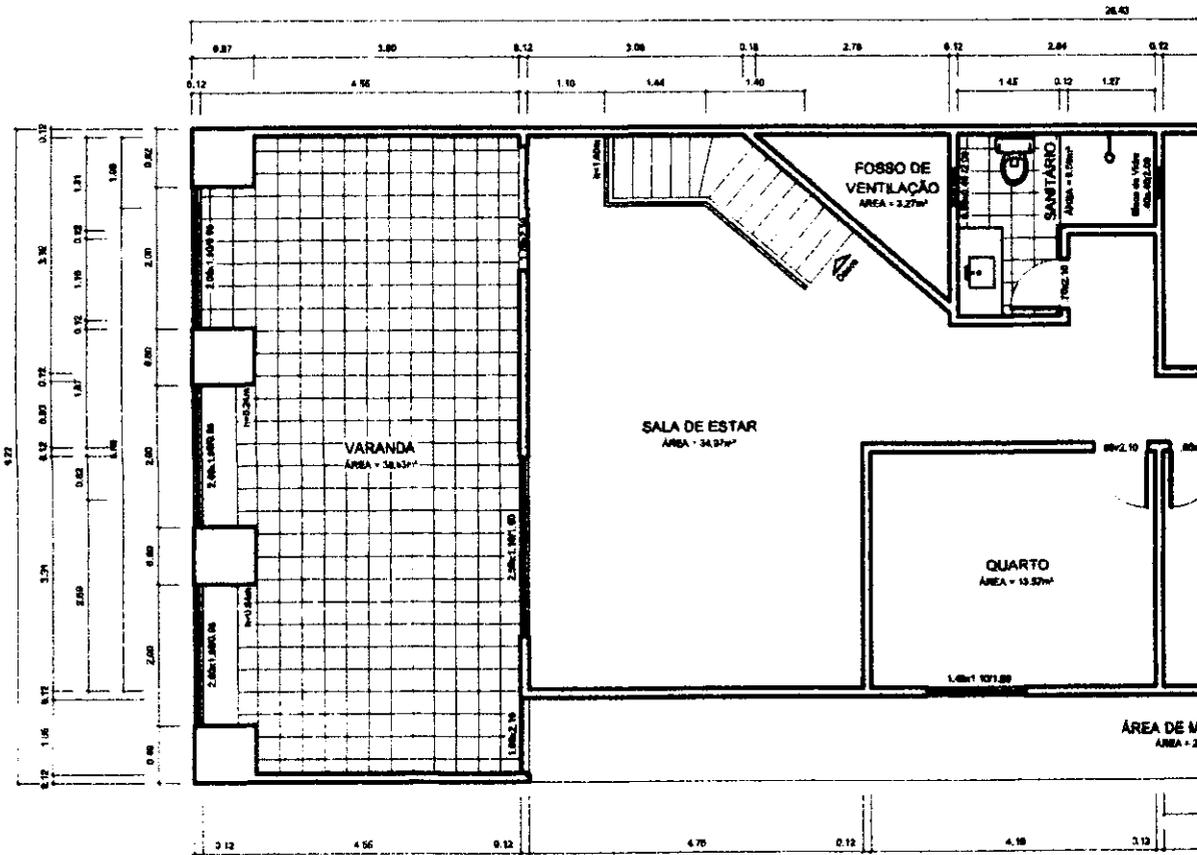
**IPTU 2023**

Endereço do Imóvel:  
RUA JOAQUIM PAUL DE ABEU 12  
CRUZEIRO

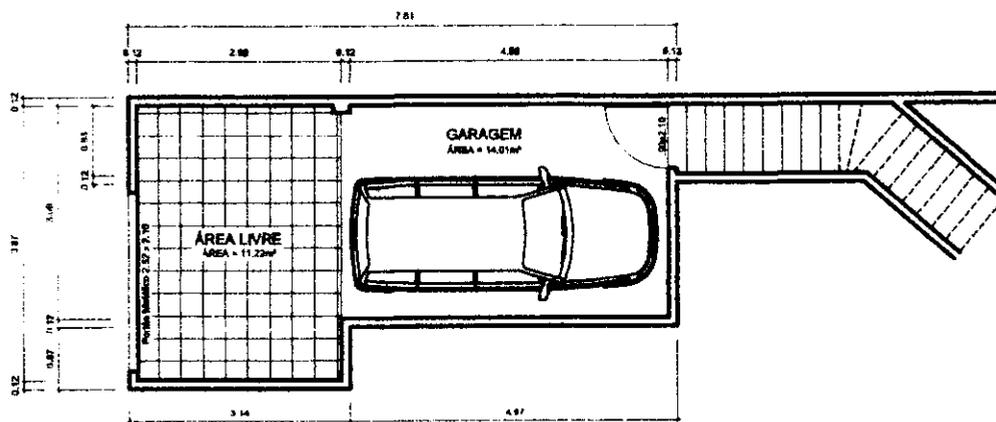
01.03.019.0946.001

**COPIA DA COTA ÚNICA**

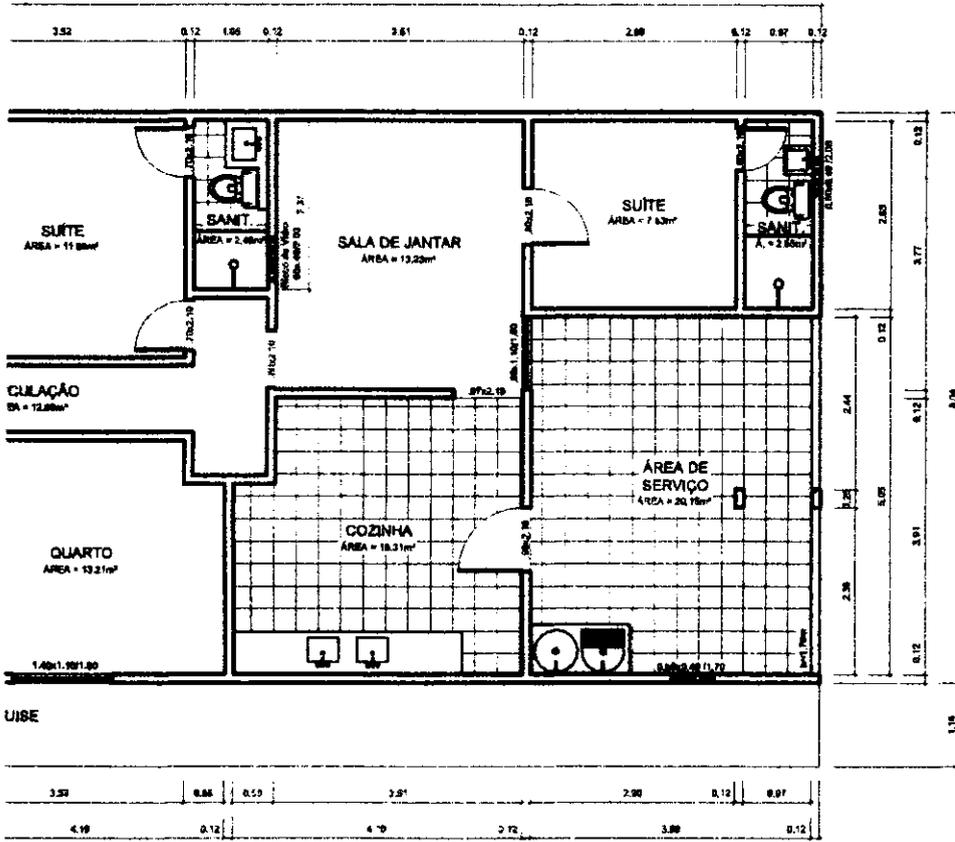




PLANTA BAIXA PAVIMENTO SUPERIOR



PLANTA BAIXA PAVIMENTO TÉRREO

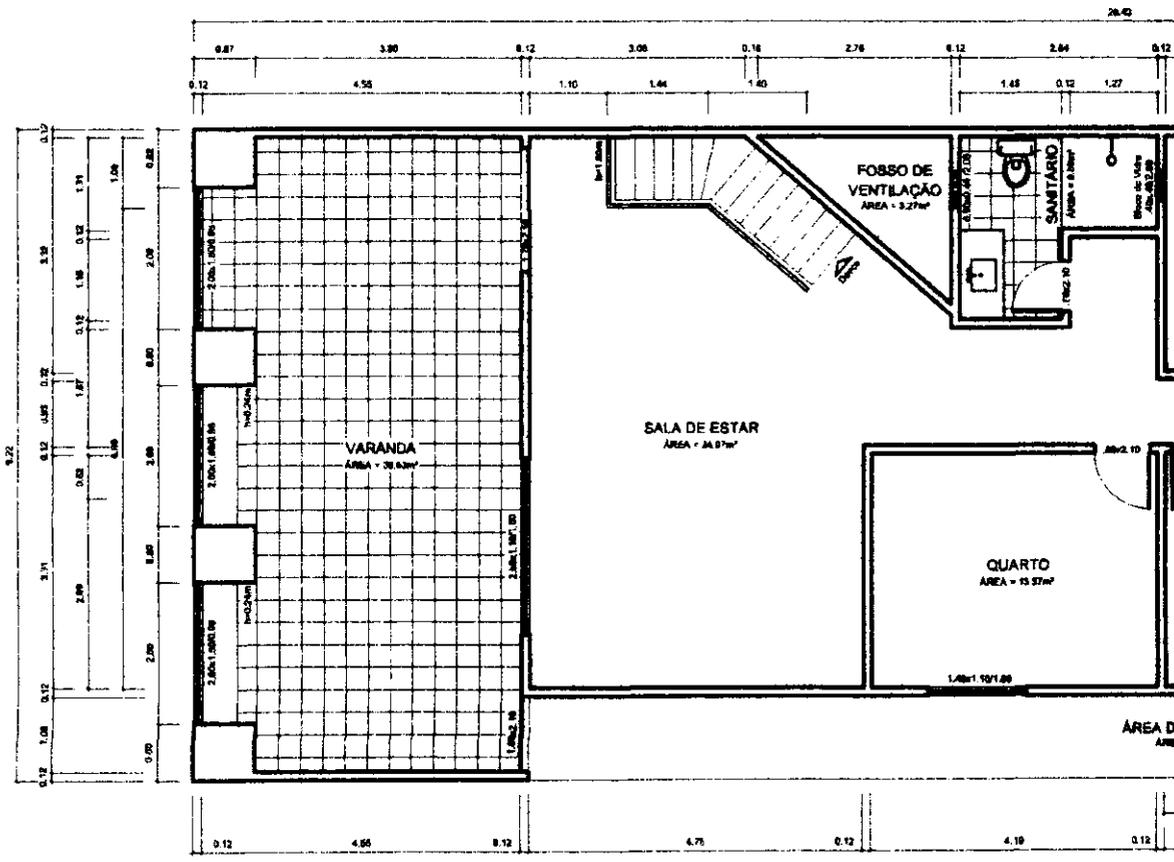


Prefeitura Municipal de Pojuca  
 Jones Ernandes  
 Fiscal Geral  
 Matr. 0174

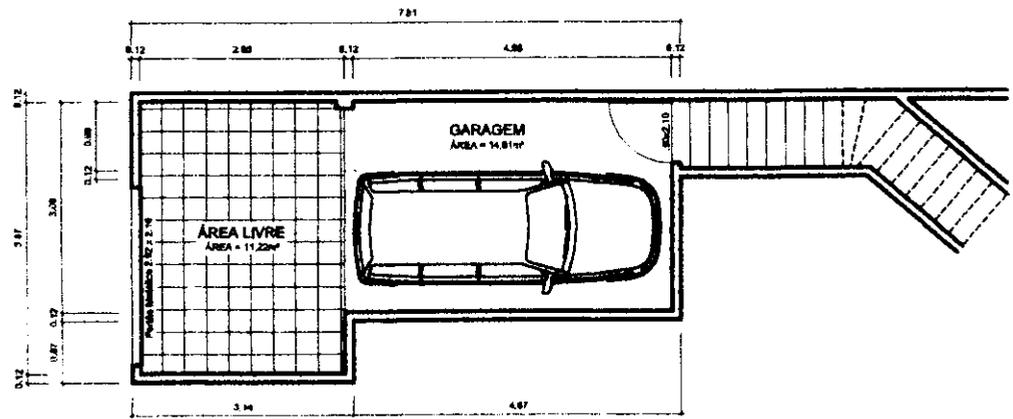
|  |   |       |                       |
|--|---|-------|-----------------------|
| DESENHO  | Jader Barreira  | ENGº  |                       |
| DATA   | 18/05/2023  | CREA  |                       |
| <b>Desenho Cadastral</b>   |   |       |                       |
| ÁREA CONSTRUIVA<br>PAVIMENTO TERREIRO = 25,04m²<br>PAVIMENTO SUPERIOR = 218,18m² |   |       |                       |
| Proprietário:  | ESCRIBE BOARES DAS VIRGENS                              |       |                       |
| Endereço:  | RUA JOAQUIM PARRA DE ABREU<br>CRUZEIRO - POJUCA - BAHIA |       |                       |
| ESCALA   |   | FOLHA |                       |
| 1/75   |   | ...   | DESENHO ARQUITETÓNICO |

JS

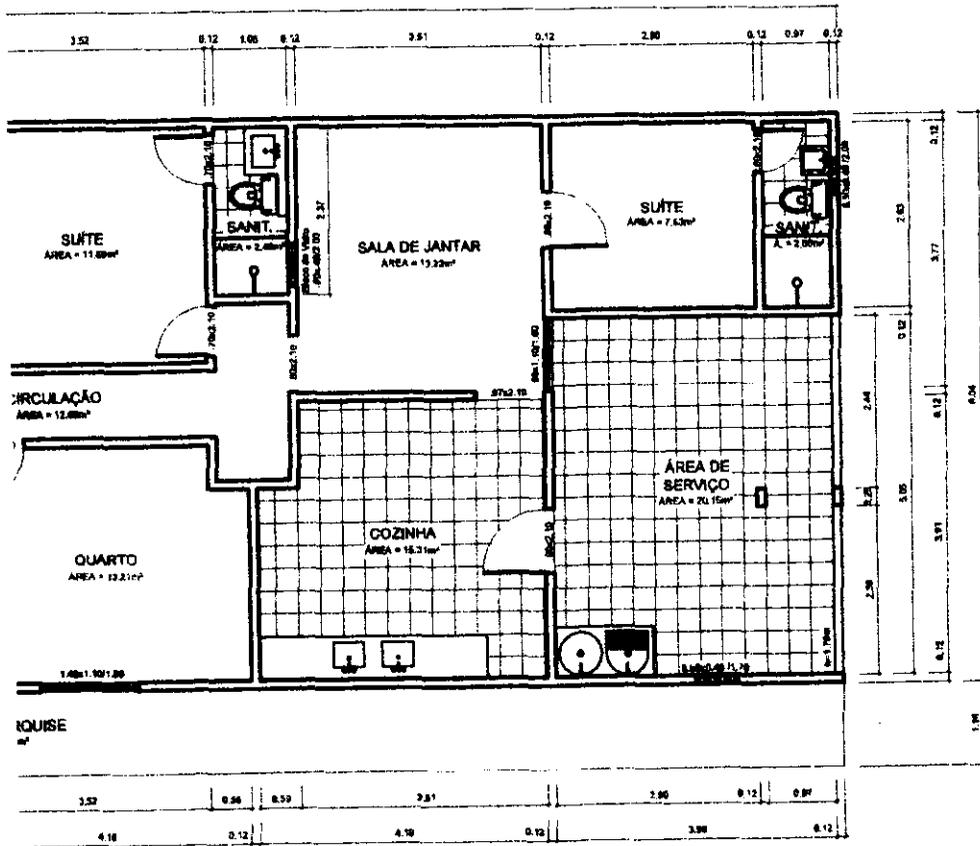
71) 0016-3553



PLANTA BAIXA PAVIMENTO SUPERIOR



PLANTA BAIXA PAVIMENTO TÉRREO

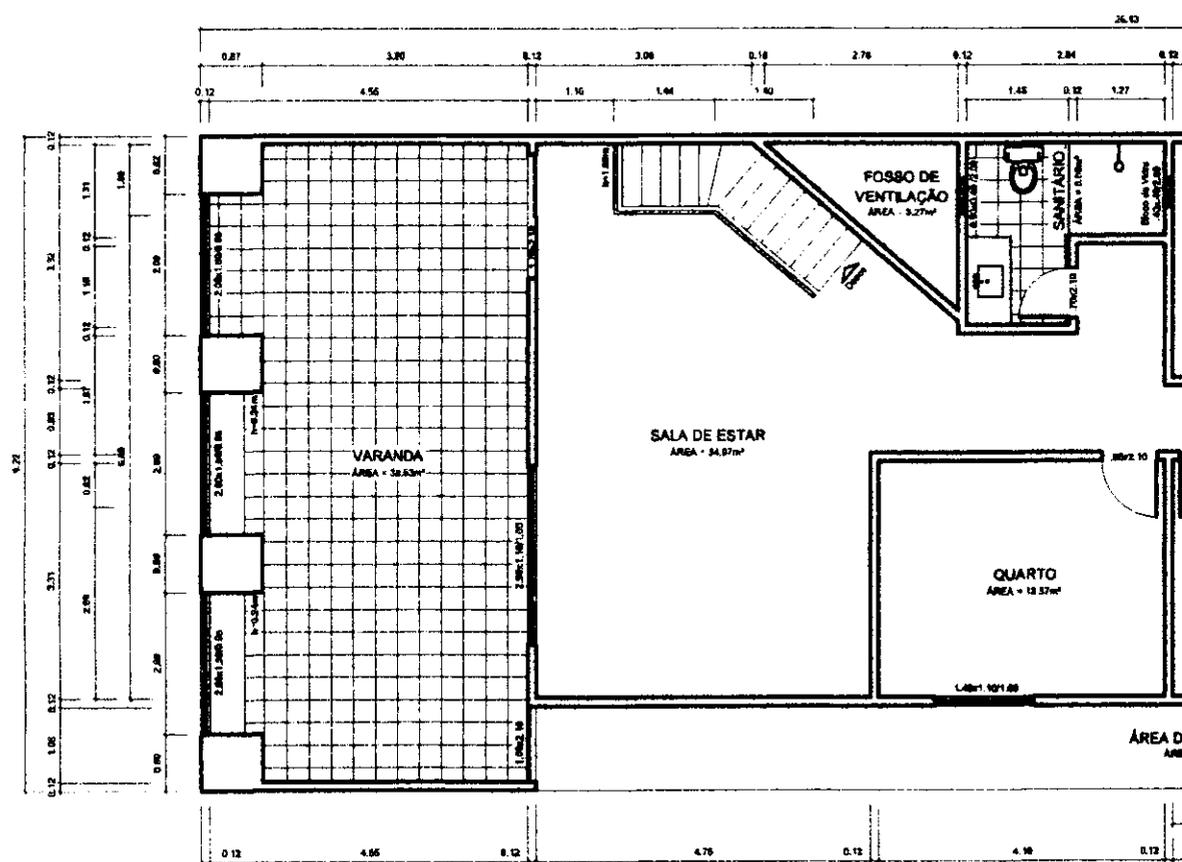


Prefeitura Municipal de Pojuca  
 Jonas Bernardes  
 Fiscal Geral  
 Mat. 0174

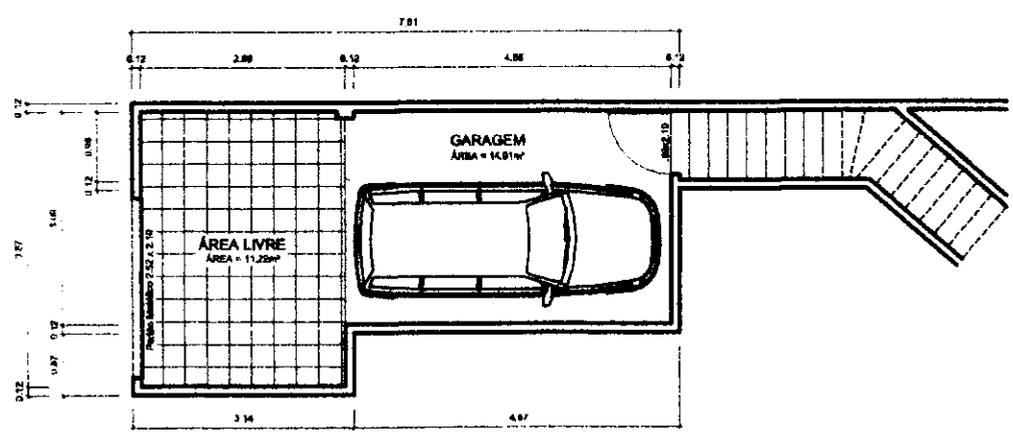
|  |  |                       |  |
|--|--|-----------------------|--|
| Desenho  | Jonas Bernardes                                      | EMP                   |  |
| Data   | 18/06/2023   | CREA                  |  |
| <b>Desenho Cadastral</b>   |  |                       |  |
| ÁREA CONSTRuíDA<br>PAVIMENTO TERREIRO = 28,04m²<br>PAVIMENTO SUPERIOR = 215,16m² |  |                       |  |
| Propriedade  | SOMBRIDE SOARES DAS VIRGENS                          |                       |  |
| Endereço   | RUA JOAQUIM PAIM DE ABREU<br>CRUZEIRO POJUCA - BAHIA |                       |  |
| ESCALA   | FOLHA  |                       |  |
| 1/75   | 1/1  | DESIGNO ARQUITETÔNICO |  |

**JS**

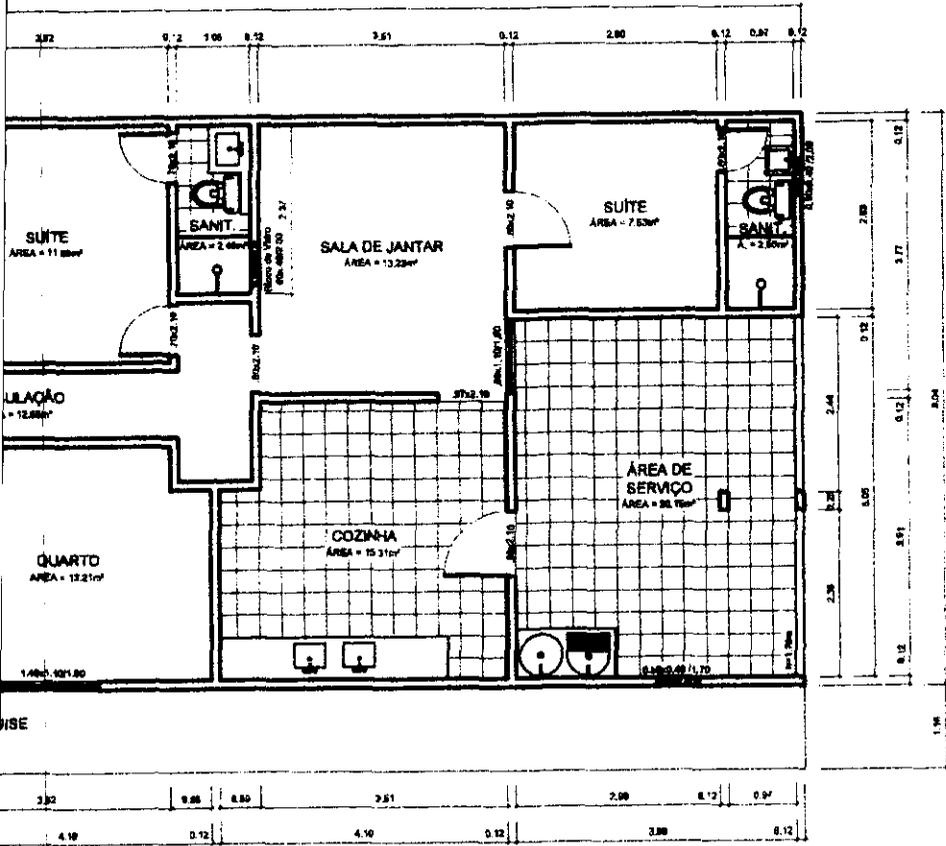
(71) 3616-3553



PLANTA BAIXA PAVIMENTO SUPERIOR



PLANTA BAIXA PAVIMENTO TÉRREO



PREFEITURA MUNICIPAL DE POJUCA  
**APROVADO**  
 30/05/23  
 Prefeitura Mun. de Pojuca  
 Jonas Bernardes  
 Fiscal Geral  
 Mat. 0174

|  |  |      |  |
|--|--|------|--|
| DESENHO  | Jader Santana  | ENGº |  |
| DATA   | 18/05/2023   | CREA |  |
| <b>Desenho Cadastral</b>   |  |      |  |
| AREA CONSTRUIDA<br>PAVIMENTO TERREO = 26,04m²<br>PAVIMENTO SUPERIOR = 216,16m² |  |      |  |
| Proprietário:  | ECHINDE SOARES DAS VIRGENS                           |      |  |
| Endereço:  | RUA JOAQUIM RAMI DE ABREU<br>CRUZEIRO POJUCA - BAHIA |      |  |

**JS**

|        |       |                                       |
|--------|-------|---------------------------------------|
| ESCALA | FOLHA | 71 0916-3553<br>DESIGNO ARQUITETÓNICO |
| 1/25   | 1/1   |                                       |

# CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Pelo presente contrato particular de compromisso de compra e venda MURIEL RIBEIRO LIBÓRIO, Ira-  
meira, maior, casada, Industrial, portadora do RG: 00969004 23 CPF 185770755-  
91 e sua esposa proprietários residentes e domiciliados nesta cidade de Pojuca - Ba.

Faz. São José da Virgem, Central se comprometem a VENDER como de fato VENDERAM a  
Sra. ZENAIDE SCULIA LAS VIRGENS residente e domiciliado a Rua da Estação, nº 80,  
Central nesta cidade de Pojuca - Ba., Brasileira, maior, solteira,  
Aux. Enfermeira, portadora do CPF nº 107880185-15 e RG nº 1451696.

**OBJETO DA VENDA:** Um lote de terreno urbano situado na cidade de Pojuca - Ba.  
à Rua Vanderlino Nogueira, nº 53, Bairro Cruzeiro, medindo 10,00 metros de  
fronte e de fundo por 30,00 metros de comprimento, perfazendo uma área total  
de 300,00 M<sup>2</sup> (Trezentos metros quadrados)

1ª - O preço total da compra ora efetuada é de R\$ 2.500,00 (Dois mil e quinhentos reais)

X X X X X (os quais deverão ser pagos nas seguintes condições)  
No ato da assinatura deste contrato será pago a quantia de R\$ 1.500,00  
(Um mil e quinhentos reais) em moeda corrente do País, e o restante do  
pagamento no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) se dará no dia 20/09/96  
também em moeda corrente do País, sendo referido acordo plenamente aceito  
por ambas as partes.

- 2ª - O comprador tomou posse do imóvel comprometido, podendo nele fazer toda e qualquer benfeitoria que julgar conveniente, conservando-o porém em nome dos vendedores até o pagamento final do débito que ora fica a dever.
- 3ª - Todos os impostos que sejam ou venham a ser lançados sobre o imóvel ora comprometido, a partir desta data, serão pagos exclusivamente pelo comprador dentro dos respectivos vencimentos, embora sejam lançados em nome dos vendedores ou de terceiros.
- 4ª - O presente contrato ficará rescindido imediatamente e de nenhum efeito, independente de qualquer aviso ou formalidade, se o comprador deixar de pagar os vendedores, três (3) meses consecutivos, num prazo superior a 90 (noventa) dias, as prestações a que se refere a cláusula primeira deste contrato e, neste caso perderá o comprador em benefício dos vendedores, o direito à devolução das importâncias pagas por conta do preço ajustado, bem como das importâncias dispendidas com impostos, benfeitorias, etc.
- 5ª - O presente contrato particular obriga em todas as cláusulas e condições, tanto as partes contratantes, como seus sucessores e herdeiros.
- 6ª - Os credores se obrigam e se comprometem, por si, seus herdeiros, ou sucessores, a outorgar e assinar em favor do comprador, seus herdeiros, ou sucessores, ou ainda de pessoas pelo comprador indicadas, a respectiva escritura definitiva do imóvel comprometido, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, uma vez que hajam recebido do comprador, seus herdeiros, ou sucessores, a importância total que ora fica a dever bem como, no caso de recusa, ou falta de cumprimento de qualquer das cláusulas deste contrato, serem obrigados a devolver ao comprador, em dobro, as importâncias totais que mesmo hajam recebido por conta do preço ajustado, bem como a indenização das importâncias pagas e dispendidas com benfeitorias e demais melhoramentos no imóvel comprometido, além dos prejuízos decorrentes e que serão então apurados.
- 7ª - Correrão por conta do comprador todas as despesas deste contrato particular de compromisso de compra e venda, bem como todas as despesas com escritura definitiva, com exceção dos impostos que, por força da lei, competirem seus pagamentos aos promitentes vendedores.

**8ª Elegem as partes o Fórum da Comarca de Pojuca - Ba., para dirimir as devidas questões resultantes deste Contrato.**

O presente contrato é passado em duas vias de igual teor e forma, estando a primeira via selada de acordo com a lei, destinando-se uma via para cada um dos contratantes.

o qual foi aceito pelas partes contratantes que o assinam na presença de duas testemunhas das mesmas conhecidas  
Pojuca (Ba), 02 de Setembro de 1996

TESTEMUNHAS

M<sup>o</sup> Norina dos S. SILVA Elvina dos Santos Trude Bideau

Quil da Silva Araújo

**CONFERE COM**  
**Lucas José Albuquerque**  
**Secretário de Serviços**  
**Públicos e Meio Ambiente**

**Opção 01 - Cota Única**

Data do vencimento: **31/03/2023**

Valor: **233.44**

Código do Imóvel: **01.03.019.0946.001**  
 Cadastral para fins de IPTU  
 O valor devido é de **R\$ 233,44**

31/03/2023

8161000002.4 33443396202.7 30331333033.2 30000602497.4



|   |        |
|---|--------|
| <b>IPTU 2023</b>  |        |
| Endereço do Imóvel:<br>RUA JOAQUIM PAIM DE ABREU 32<br>CRUZEIRO |        |
| 01.03.019.0946.001  |        |
| 31/03/2023  |        |
| UNICA   |        |
| 1004027   | 602497 |

**IPTU 2023**

Endereço do Imóvel:  
RUA JOAQUIM PAIM DE ABREU 32  
CRUZEIRO

01.03.019.0946.001

**SECRETARIA DE TRIBUTAÇÃO**

**CONFERE ORIGINAL**

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

NÃO PLASTIFICAR



CARTEIRA DE IDENTIDADE

THOMAS GREG & SONS

*Genilde Souza das Virgens*

Lucas José Abreu Guimarães  
Secretário de Serviços  
Públicos  
CONFIRMADO  
ORIGINAL

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

01.451.696-93

24-10-2012

ZENAIDE SOUZA DAS VIRGENS

MANOEL ANILTON DAS VIRGENS

DILZA SOARES DAS VIRGENS

POJUCA BA

12-07-1952

C.NAS. CM POJUCA BA DS  
SEDE LV 13 FL 217V RT 2001

107.880.185-15

*Savilda U<sup>a</sup> de Oliveira fant.*

LEI Nº 7 116 DE 29 08 83

TR. IMPL. DE F. 10/83

Lucas José Abreu Guimarães  
Secretário de Serviços  
Públicos e Meio Ambiente  
**CONFERE COM ORIGINAL**

 Bradesco



Cartão de Pagamento de Benefícios

5090 9302 4750 2204

10/2014 1409 2 865503 8 02 00

ZENAIDE SOUZA DAS VIRGENS

161026220-1 MES PROVA VILA II



Lucas José Abreu Guimarães  
Secretário de Serviços  
Públicos e Meio Ambiente  
CONFERE COM  
ORIGINAL



**Prefeitura Municipal de Pojuca**  
**Secretaria Municipal de Finanças**  
**SERVIÇOS ON-LINE**

Nota Eletrônica

Econômico

Contribuinte / Outros

Documentos

Início

### Verificação de Autenticidade de certidão para Imóveis

#### IPTU

Emitir

Parcelamentos (2ª Via)

Emitir

Certidão de Débitos

Emitir

Verificar Autenticidade

Informações

Sobre

Fale Conosco

#### Informe os dados para Verificação de Autenticidade

Código de Controle

3100067457

Verificar

**CPF/CNPJ:** 107.880.185-15

**Inscrição Imobiliária:** 01.03.019.0946.001.

**Número:** 000773/2023

**Data de Emissão:** 13/06/2023

**Data de Validade:** 11/09/2023

**Código de Controle:** 3100067457

Prefeitura Municipal de Pojuca  
Telefone: 71999819945

**SAATRI** Sistema de Auto Atendimento Tributário ©  
ADSIS-02-MS - 19.01.01.00 | 3204

Lucas José Abreu Guimarães  
Secretário de Serviços  
Públicos e Meio Ambiente

Nº do CPF: 107.880.185-15  
Nome da Pessoa Física: ZENAIDE SOUZA DAS VIRGENS  
Data de Nascimento: 12/07/1952  
Situação Cadastral: REGULAR  
Data da Inscrição:  
Código de Controle: 776C.A101.FB61.BFD5

**A Secretaria da Receita Federal do Brasil confirma a autenticidade do comprovante.**

Lucas José Abreu Guimarães  
Secretário de Serviços  
Públicos e Meio Ambiente

**GOVERNO DO ESTADO DA BAHIA**  
**SECRETARIA DA FAZENDA**

**Autenticidade da Certidão de Débitos Tributários**

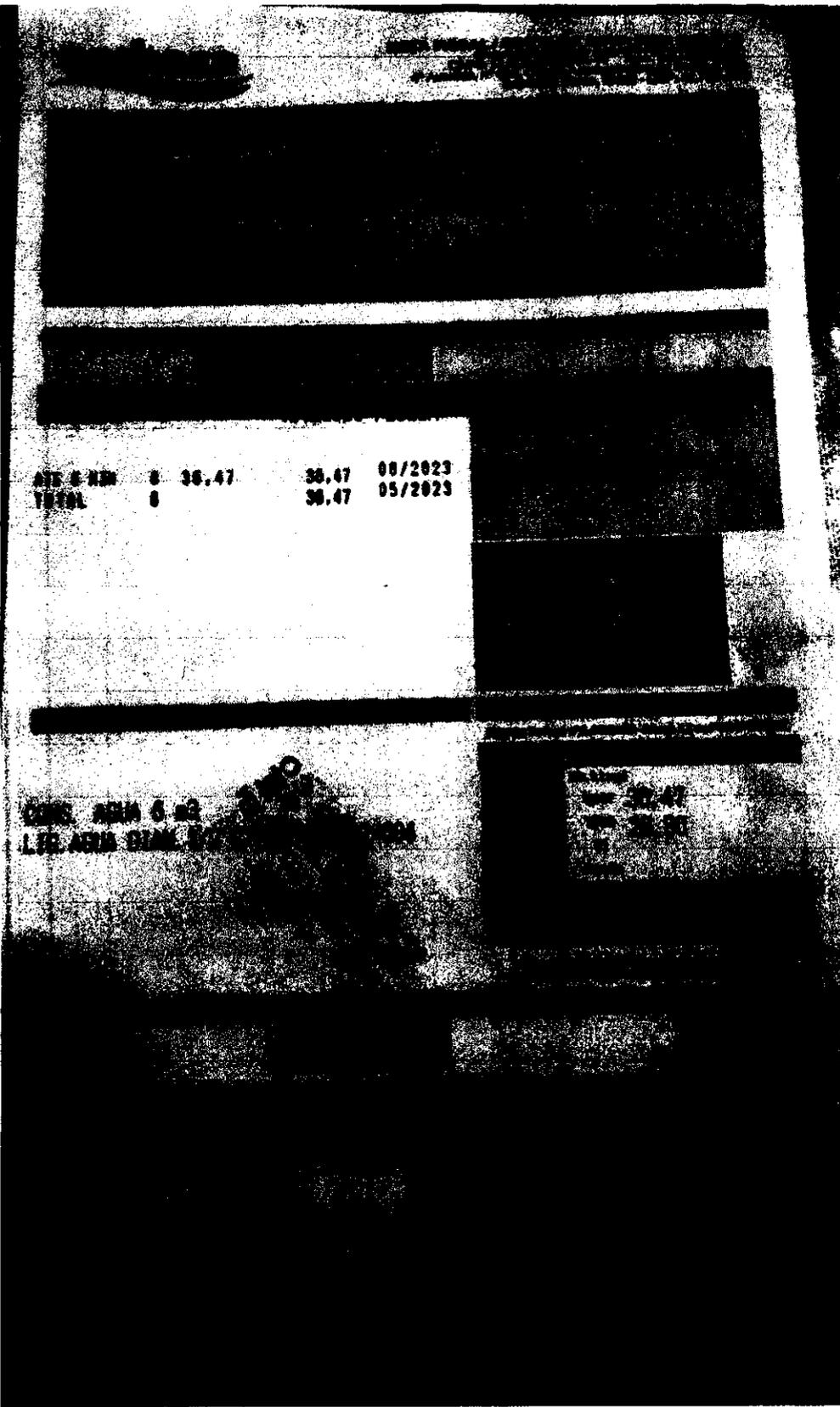
Certidão Nº: 20233338191

Emitida pela Secretaria da Fazenda do Estado da Bahia para o contribuinte:

|  |                       |
|--|-----------------------|
| NOME<br>XX |                       |
| INSCRIÇÃO ESTADUAL   | CPF<br>107.880.185-15 |

**CERTIDÃO DO TIPO NEGATIVA,**  
**EMITIDA CONFORME PORTARIA N.º 918/99 EM 13/06/2023 VÁLIDA ATÉ 12/08/2023**

Lucas José Abreu Guimarães  
Secretário de Serviços  
Públicos e Meio Ambiente



|             |   |       |       |         |
|-------------|---|-------|-------|---------|
| REV. 6-2023 | 8 | 38,47 | 38,47 | 08/2023 |
| TOTAL       | 8 |       | 38,47 | 05/2023 |

CONS. AREA 6-23  
L.TE. AREA BIAL. 2023

**CONFERE COM ORIGINAL**  
Lucas José Abreu Guimarães  
Secretário de Serviços  
Públicos e Meio Ambiente

COELBA - GRUPO NEOENERGIA  
AV. EDGARDO SANTOS, 300 - CABULA VI  
CEP 41181-900 SALVADOR - BA  
CNPJ 15.139.629/0001 94  
IE 004706900

CONSULTA CODIGO DE CLIENTE POR CPF/CNPJ

DATA: 07/08/2023 HORA: 08:41  
AA: 004784 PA: 45114 REGIAO: 120

NUMERO DO PROTOCOLO: 1882235139

NOME: ECINEIDE SOARES DAS VIRGENS  
CPF/CNPJ: 460.652.965-20

QUANTIDADE CODIGO DO CLIENTE: 2  
QUANTIDADE DE FATURAS: 0  
SALDO FATURAS R\$: 0.00

CODIGO DO CLIENTE: 007022293421  
ENDERECO DA INSTALACAO: AV ULYSSES GUIMARA  
ES, 495 - AP- 209- SUSSUARANA - SALVADOR -  
41213-000

QUANTIDADE DE FATURAS: 0  
VALOR TOTAL EM ABERTO R\$: 0.00  
SALDO TOTAL EM ABERTO R\$: 0.00

CODIGO DO CLIENTE: 007058265971  
ENDERECO DA INSTALACAO: RUA DOS PIRES, 32  
- CS- 32- CENTRO-POJUCA - POJUCA - 48120-0  
00

QUANTIDADE DE FATURAS: 0  
VALOR TOTAL EM ABERTO R\$: 0.00  
SALDO TOTAL EM ABERTO R\$: 0.00

EFETUE JA O PAGAMENTO DAS FATURAS EM  
ABERTO NA NOSSA REDE CREDENCIADA COELBA  
SERVICOS E EVITE COBRANCAS.

ACESSE

[HTTP://SERVICOS.COELBA.COM.BR/PAGES/  
PRIVACIDADE.ASPX](http://servicos.coelba.com.br/pages/privacidade.aspx)

CLIQUE EM NOSSO AVISO DE PRIVACIDADE



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO

## **CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS**

Nome: ZENAIDE SOUZA DAS VIRGENS

CPF: 107.880.185-15

Certidão n°: 26747847/2023

Expedição: 13/06/2023, às 15:29:58

Validade: 10/12/2023 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **ZENAIDE SOUZA DAS VIRGENS**, inscrito(a) no CPF sob o n° **107.880.185-15**, **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.

**CONFERE COM  
ORIGINAL**  
Lucas José Abreu Guimarães  
Secretário de Serviços  
Públicos e Meio Ambiente



## Certidão Negativa de Débitos Tributários

(Emitida para os efeitos dos arts. 113 e 114 da Lei 3.956 de 11 de dezembro de 1981 - Código Tributário do Estado da Bahia)

Certidão Nº: 20233338191

|  |                       |
|--|-----------------------|
| NOME<br>XX |                       |
| INSCRIÇÃO ESTADUAL   | CPF<br>107.880.185-15 |

Fica certificado que não constam, até a presente data, pendências de responsabilidade da pessoa física ou jurídica acima identificada, relativas aos tributos administrados por esta Secretaria.

Esta certidão engloba todos os seus estabelecimentos quanto à inexistência de débitos, inclusive os inscritos na Dívida Ativa, de competência da Procuradoria Geral do Estado, ressalvado o direito da Fazenda Pública do Estado da Bahia cobrar quaisquer débitos que vierem a ser apurados posteriormente.

Emitida em 13/06/2023, conforme Portaria nº 918/99, sendo válida por 60 dias, contados a partir da data de sua emissão.

**AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO PODE SER COMPROVADA NAS INSPETORIAS FAZENDÁRIA  
OU VIA INTERNET, NO ENDEREÇO <http://www.sefaz.ba.gov.br>**

Válida com a apresentação conjunta do cartão original de inscrição no CPF ou no CNPJ da  
Secretaria da Receita Federal do Ministério da Fazenda.

**CONFERE COM ORIGINAL**  
Lucas José Albuquerque Guimarães  
Secretário de Serviços Públicos e Meio Ambiente



**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: ZENAIDE SOUZA DAS VIRGENS**  
**CPF: 107.880.185-15**

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 15:28:07 do dia 13/06/2023 <hora e data de Brasília>.

Válida até 10/12/2023. ✓

Código de controle da certidão: **D428.09CC.081C.329C**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

**CONFERE COM  
ORIGINAL**  
Lucas José de Almeida Guimarães  
Secretário de Serviços  
Públicos e Meio Ambiente



Ministério da Fazenda  
Secretaria da Receita Federal do Brasil

Comprovante de Situação Cadastral no CPF

Nº do CPF: **107.880.185-15**

Nome: **ZENAIDE SOUZA DAS VIRGENS**

Data de Nascimento: **12/07/1952**

Situação Cadastral: **REGULAR**

Data da Inscrição: **anterior a 10/11/1990**

Digito Verificador: **00**

Comprovante emitido às: **15:27:29** do dia **13/06/2023** (hora e data de Brasília).  
Código de controle do comprovante: **776C.A101.FB61.BFD5**



Este documento não substitui o "Comprovante de Inscrição no CPF".

(Modelo aprovado pela IN/RFB nº 1.548, de 13/02/2015.)



**PREFEITURA MUNICIPAL DE POJUCA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA  
PRAÇA ALMIRANTE VASCONCELOS, S/N - CENTRO  
POJUCA - BA - CEP: 48120-000  
FONE(S): 7136453191 CNPJ/MF: 13.806.237/0001-06

## CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO

Nº 000773/2023

Contribuinte: **ZENAIDE SOUZA DAS VIRGENS**  
Inscrição Imobiliária: **01.03.019.0946.001** CPF/CNPJ: **107.880.185-15**  
Endereço: **RUA JOAQUIM PAIM DE ABREU, 32 CRUZEIRO**  
**POJUCA - BA - CEP: 48120-000**

RESSALVADO O DIREITO DA FAZENDA MUNICIPAL COBRAR QUAISQUER DÉBITOS QUE VIEREM A SER APURADOS POSTERIORMENTE, É CERTIFICADO QUE, ATÉ A PRESENTE DATA, **NÃO CONSTAM DÉBITOS TRIBUTÁRIOS DO IMÓVEL ACIMA CITADO PARA COM ESTE MUNICÍPIO.**

Observação:

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

Esta Certidão foi emitida em 13/06/2023 com base no Código Tributário Nacional.

Certidão válida até: **11/09/2023** ✓

Esta certidão abrange somente o imóvel acima identificado.

Código de controle da certidão: **3100067457**

**GUSTAVO PEREIRA ALVES**  
Superintendente de Fiscalização Arrecadação e Receita Municipal



Emissor: GUSTAVO

Atenção: Qualquer rasura tornará o presente documento nulo.

**CONFERE COM ORIGINAL**  
**Lucas José Guimarães**  
Secretário de Serviços  
Públicos e Meio Ambiente



**POJUCA**  
PREFEITURA MUNICIPAL

**SECRETARIA DE SERVIÇOS PUBLICOS E MEIO AMBIENTE**

Comunicação Interna Nº 110/2023 – (SESPUMA)

Pojuca, 11 de julho de 2023.

A Sr. Alvaro Shepinsk

Assunto: **BLOQUEIO ORÇAMENTARIO - LOCAÇÃO DE CASA PARA ABRIGAR A SUPERINTENDENCIA DE TRÂNSITO E TRANSPORTE, VISANDO ATENDER AS DEMANDAS DA SECRETARIA DE SERVIÇOS PUBLICOS E MEIO AMBIENTE.**

Bom dia

Venho por meio deste solicitar o bloqueio orçamentário para locação de imóvel no valor total R\$ 36.000,00 para o período de 01 (um ) ano, sendo para ano de 2023 o valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) e para o ano de 2024 o valor de 21.000,00 (vinte e um mil reais). Visando atender o processo para LOCAÇÃO DE CASA PARA ABRIGAR A SUPERINTENDENCIA DE TRÂNSITO E TRANSPORTE, PARA ATENDER AS DEMANDAS DA SECRETARIA DE SERVIÇOS PUBLICOS E MEIO AMBIENTE.

AUTORIZADO  
Carla Eliana dos Santos  
Prefeita Municipal - Pojuca-BA

Att.

Lucas José Abreu Guimarães.  
Secretário de Serviços  
Públicos e Meio Ambiente  
Lucas José Abreu Guimarães

**Secretario de Serviços Público e Meio Ambiente**



# PREFEITURA MUNICIPAL DE POJUCA

Praça Almirante Vasconcelos - Centro

CNPJ: 13.806.237/0001-06 - CEP: 48.120-000 - POJUCA - BA

## RESERVA DE DOTAÇÃO

Nº: 986 / 2023

### Data da Reserva

11/07/2023

### Órgão Solicitante

2 - PREFEITURA MUNICIPAL DE POJUCA

### Solicitante

LUCAS JOSÉ ABREU GUIMARÃES

### Dotação Orçamentária

**Cód. Reduzido** 2061.3336.0  
**Unidade Orçamentária** 03.11.11 - SEC MUN DE SERVIÇOS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE  
**Ação** 2.061 - GESTÃO DAS AÇÕES DA SEC DE SERV. PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE  
**Elemento de Despesa** 3.3.90.36.00 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física  
**Fonte de Recurso** 15000000 - Recursos não Vinculados de Impostos

### Saldo Anterior da Dotação

18.800,00

### Valor da Reserva

15.000,00

### Saldo Atual

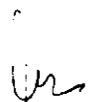
3.800,00

### Motivo

DESTINA-SE PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA VANDERLINO NOGUEIRA, 32, CRUZEIRO, NESTA, PARA FUNCIONAMENTO DA SUPERINTENDÊNCIA DE TRÂNSITO, ATENDENDO AS NECESSIDADES DESTA, CONF. CI Nº 110/2023.

POJUCA, em 11 de julho de 2023

  
LUCAS JOSÉ ABREU GUIMARÃES  
Solicitante  
PREFEITURA MUNICIPAL DE POJUCA

  
ALVARO SIERPINSKI NASCIMENTO  
Responsável  
CPF: 484.902.965-53

**AUTORIZAÇÃO PARA ABERTURA DE PROCESSO ADMINISTRATIVO**

|                           |   |                             |
|---------------------------|---|-----------------------------|
| <b>SOLICITANTE</b>        |   | <b>Nº. DE PROCESSO</b>      |
| <b>Órgão Interessado:</b> | Secretaria Municipal de Serviços Públicos e meio Ambiente | <b>PA - 202 / 2023</b>      |
| <b>Responsável:</b>       | Lucas José Abreu Guimarães                                | <b>DATA: 10 / 08 / 2023</b> |
| <b>Assunto:</b>           | Aluguel de Imóvel da superintendência de Trânsito         |                             |

**Objetivo:**

Locação de casa para abrigar a Superintendência de Trânsito e Transportes, para atender as demandas da Secretaria de Serviços Públicos e Meio Ambiente.

Em: 10 / 08 / 2023

Lucas José Abreu Guimarães  
Secretário Mun. de Serviços Públicos e Meio Ambiente

| TIPO     |       | CUSTO GLOBAL ESTIMADO R\$ | RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS:     |             |
|----------|-------|---------------------------|-----------------------------|-------------|
| Obras    | ( )   |                           | <b>Órgão / Unidade:</b>     | 03.11.11    |
| Serviços | ( X ) | 36.000,00                 | <b>Atividade:</b>           | 2061        |
| Compras  | ( )   |                           | <b>Elemento de Despesa:</b> | 33.90.36.00 |
|          |       |                           | <b>Fonte de Recurso:</b>    | 15000000    |

Dotação Orçamentária para a despesa acima solicitada com reserva efetuada:

Reserva de recurso financeiro para a realização da despesa acima solicitada efetuada:

Alvaro Sierpinski Nascimento  
Superintendente de Gestão Contábil e Orçamento Público  
Em: 10 / 08 / 2023

Arlindo José Siqueira Costa Junior  
Secretário Municipal da Fazenda  
Em: 10 / 08 / 2023

Autorizo a Comissão Permanente de Licitação a proceder todos os atos administrativos necessários ao atendimento da solicitação contida neste documento.

Em: 10 / 08 / 2023

CARLOS EDUARDO BASTOS LEITE  
Prefeito Municipal de Pojuca

| MODALIDADE DE LICITAÇÃO |     |                            |       | FORNECIMENTO / SERVIÇO / OBRAS |       |
|-------------------------|-----|----------------------------|-------|--------------------------------|-------|
| Convite                 | ( ) | Dispensa                   | ( X ) | Única Entrega:                 | ( )   |
| Tomada de Preços        | ( ) | Inexigibilidade            | ( )   | Contrato:                      | ( X ) |
| Concorrência            | ( ) | Outros (Pregão Eletrônico) | ( )   | Período de Vigência:           |       |

**BASE LEGAL**

Com base na Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações posteriores.



**POJUCA**  
PREFEITURA MUNICIPAL

**Secretaria de Serviços Públicos e Meio Ambiente**

Comunicação Interna nº 112/2023 - (SESPUMA)

Pojuca-BA, 10 de agosto de 2023.

A Sr. Agberto Piton

Assunto: **LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

Boa tarde,

Venho por meio deste solicitar parecer jurídico acerca da locação do imóvel para abrigar a Superintendência de Trânsito e Transporte visando atender as necessidades da

Secretaria de Serviços Públicos e Meio Ambiente.

Att,

Lucas José Abreu Guimarães  
Secretário de Serviços  
Públicos e Meio Ambiente  
Lucas José Abreu Guimarães

**Secretário de Serviços Públicos e Meio Ambiente**

**Estado da Bahia - Município de Pojuca - Assessoria Jurídica**

Pojuca, 10 de agosto de 2023.

**Interessado:** Secretaria de Serviços Públicos e Meio Ambiente

**Consultado:** Assessoria Jurídica

**Assunto:** Contrato de Locação – **ZENAIDE SOUZA DAS VIRGENS**

**Ementa:** Locação de Imóvel pela Administração Pública. Requerimento da Secretaria de Serviços Públicos e Meio Ambiente. Necessidade de Funcionamento da Superintendência de Trânsito e Transporte. Interesse Público presente. Laudo de Avaliação. **Pelo deferimento.**

**I- Dos fatos em retrospecto**

Chega a esta Assessoria Jurídica requerimento de parecer, formulado pela Secretaria de Serviços Públicos e Meio Ambiente, subscrito pelo Secretário Lucas José Abreu Guimarães, acerca da legalidade em se efetuar contrato de locação, junto a Sra<sup>o</sup>. **ZENAIDE SOUZA DAS VIRGENS**, proprietária do imóvel sito à Rua Vanderlino Nogueira, nº 32, Cruzeiro, Pojuca-BA, no qual funcionará a Superintendência de Trânsito e Transporte, bem esse de localização ideal/estratégica para o atendimento aos cidadãos.

Sendo esses os fatos alegados, analisemos.

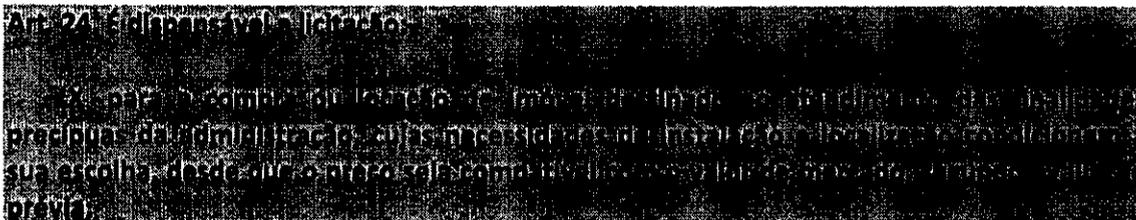
**II- Do Direito**

Diante desse quadro, constata-se que as necessidades de instalação, ainda que de forma provisória, e a localização condicionam a escolha do imóvel desejado, restando presente, por conseguinte, a inviabilidade de competição, o que autoriza a dispensa de licitação. O caso concreto trazido à apreciação enquadra-se no art. 24, inciso X, da Lei n.º 8666/93, que dispõe sobre hipótese de dispensa de licitação para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização, já demonstradas, condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.



Estado da Bahia - Município de Pojuca - Assessoria Jurídica

Acerca da previsão legal estudemos o artigo de lei:



Em cotejo ao permissivo legal colacionado, é possível verificar a imposição de determinados requisitos que devem ser assinalados visando conferir regularidade à contratação pretendida, quais sejam: a) instalações que comportem o aparato administrativo; b) localização; c) compatibilidade dos valores praticados no mercado, através de avaliação prévia.

Nesta trilha, a Administração Pública, visando satisfazer seu desiderato, observando condições mínimas (instalações e localidade) inerentes à função desempenhada, encontrando apenas um imóvel apropriado, e, desde que seu valor seja compatível com os praticados no mercado, poderá efetivar a Dispensa de Licitação com fulcro no dispositivo legal mencionado. Neste toar, com o intuito de corroborar tal entendimento, consigna-se à presente peça posicionamento do ilustre doutrinador **JESSÉ TORRES**, que explicita:

“Em princípio, a Administração compra ou loca mediante licitação..., tais e tantas podem ser as contingências do mercado, variáveis no tempo e no espaço, a viabilizarem a competição. Mas se a operação tiver por alvo imóvel que atenda a necessidades específicas cumuladas de instalação e localização do serviço, a área de competição pode estreitar-se de modo a ensejar a dispensa... Nestas circunstâncias, e somente nelas, a Administração comprará ou locará diretamente, inclusive para que não se frustrate a finalidade a acuir” (Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, 5ª Edição, pag. 277).

Complementarmente, registramos que respaldada doutrina pátria entende que a hipótese de dispensa prevista no artigo 24, X, nada mais é que uma hipótese de inexigibilidade travestida de dispensa. Nesse sentido é o entendimento do ilustre Doutrinador **JORGE ULISSES JACOBY FERNANDES**, senão veja-se:



**Estado da Bahia - Município de Pojuca - Assessoria Jurídica**

“Trata-se, em verdade, de hipóteses de inexigibilidade de Licitação, visto que, uma vez existindo apenas um imóvel que satisfaça ao interesse da Administração, caracterizada a inviabilidade jurídica de competição. Nesse caso, se tão somente um imóvel é que atende às necessidades, não haverá licitação, tendo o legislador preferido colocar a hipótese entre os casos de dispensa, embora isto seja doutrinariamente condenável.” (Jacoby Fernandes, J.U, contratação direta sem licitação, 9ª ed. Belo Horizonte. Fórum 2011, pág. 378).

Feitos tais apontamentos iniciais, não obstante o enquadramento, mas a justificativa disposta pela Pasta Ordenadora, juntada aos autos deste processo administrativo, visando preencher os requisitos mencionados *in supra*, vejamos:

**III - DA JUSTIFICATIVA**

Inicialmente esclarece a pasta competente à apresentação dos motivos que ensejam a contratação perseguida, vez que a Unidade que se busca funcionar será instalada em imóvel seguro e salubre.

Com efeito, da forma verificada pela Secretaria demandante, depreende-se restar assegurado que o bem dispõe de condições satisfatórias para o atendimento das necessidades da unidade administrativa onde será desenvolvido o serviço público, nada havendo a colocar em evidência eventuais problemas na sua composição física, instalações elétricas e hidráulicas, decorrentes do decurso temporal, vez que o Laudo de Avaliação juntado aos autos analisou os vários critérios de segurança e acabou por autorizar a escolha do mesmo, inclusive fixou o montante devido a título de aluguel.

Desta feita, considerando as razões expostas pela Secretaria de Serviços Públicos e Meio Ambiente, visando satisfazer seu desiderato, objetivando comportar adequadamente seu aparato Administrativo, conferindo maior comodidade aos servidores nele lotados, bem como aos que necessitam de seus serviços, efetivou pesquisa de mercado e elegeu o imóvel em referência como o ideal.



**Estado da Bahia - Município de Pojuca - Assessoria Jurídica**

Nesta trilha, o bem sob exame efetivamente figurou como único adequado, dentre os visitados, às necessidades da Administração Municipal, sendo possível consignar os fatores preponderantes para sua escolha: I) **espaço físico satisfatório**; II) **Localização estratégica**; III) **condições estruturais mínimas**.

Em relação ao item I, o espaço físico mencionado, considerado satisfatório, compreende as dimensões necessárias para a instalação de todas as divisões administrativas integrantes da Solicitante, comportando todos os seus equipamentos e servidores.

Quanto ao item II acima exposto, registramos que a localização geográfica do imóvel constituiu fator condicionante para tal locação, uma vez que o bem situa-se em local estratégico da cidade, próximo a avenidas que comportam vasto fluxo de veículos e transporte coletivo de passageiros, de fácil acesso, bem como ser próximo ainda a outros aparatos integrantes da Municipalidade, bem como farmácia, instituições de Ensino, propiciando a acessibilidade privilegiada aos munícipes.

Quanto ao fator III, esclarecemos que o imóvel ora requerido detém, da forma noticiada pelo Laudo de Avaliação anexado, condições estruturais de receber o aparato administrativo, apresentando sistema elétrico e hidráulica em bom estado de conservação.

De tal modo, considerando as razões alçadas pela Pasta Requerente, as quais expressam as necessidades específicas que nortearam o processo de pesquisa de mercado e seleção do imóvel, apresentando as peculiaridades específicas que ensejaram o presente procedimento de dispensa, verificamos a assinalação de todos os preceitos estabelecidos no arcabouço jurisprudencial e doutrinário. Senão, vejamos em que sentido sacramentou o **Tribunal de Contas da União**, que dispõe:

O TCU entendeu, no que concerne à dispensa de licitação para aquisição de imóveis, que o enquadramento no artigo 24, inc. X, somente é possível quando a localização do imóvel for fator condicionante para a escolha. Fonte: TC-625.362/1995-0. Decisão nº 337/1998 – 1ª. Câmara.

Corroborando ainda em *decisum* diverso:



**Estado da Bahia - Município de Pojuca - Assessoria Jurídica**

“10. O art. 24, inciso X, da Lei de Licitações estabelece ser dispensável a licitação ‘para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cuja s necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.’

11. Verifica-se, portanto, que a utilização desse dispositivo só é possível quando se identifica um imóvel específico cujas instalações e localização sinalizem que ele é o único que atende o interesse da administração.” (Acórdão nº 444/2008, Plenário, Min. Rel. Ubiratan Aguiar)

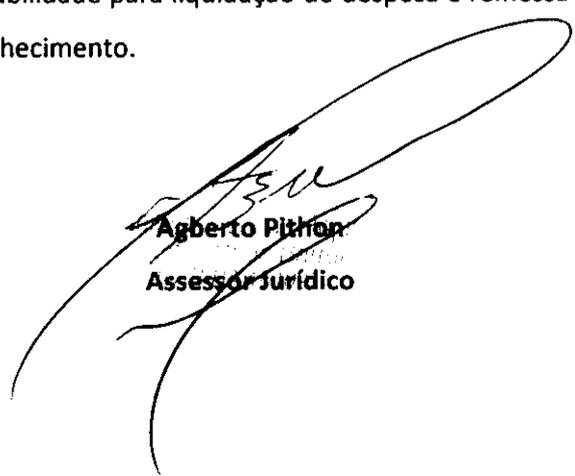
Ademais, considerando que a comissão de avaliação procedeu à pesquisa de mercado, almejando atender às necessidades supra, considerando as condições acima justificadas entendemos que o pleito em questão reúne condições de procedibilidade.

**IV - Conclusão.**

Ante ao exposto, face a necessidade da Secretaria em requerer locação de imóvel para abrigar a Superintendência de Trânsito e Transporte é que **opinamos, com arrimo no art. 24, X, da Lei 8.666/93, pelo deferimento** da celebração do contrato de locação, cuja minuta segue em anexo.

Com efeito, por se tratar de pacto locatício, para o pagamento que se pretende, remeta-se o presente para conferência pela ilustre Controladoria do Município acerca do presente processo, do envio à Contabilidade para liquidação de despesa e remessa ao ilustre Secretário de Administração para conhecimento.

É o opinativo, *smj.*

  
**Agberto Pithon**  
Assessor Jurídico

**TERMO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 050/ 2023**

Nº. de Processo: PA-202 / 2023

Data: 10/08/2023

**OBJETIVO:**

Locação de casa para abrigar a Superintendência de Trânsito e Transportes, para atender as demandas da Secretaria de Serviços Públicos e Meio Ambiente.

**CONTRATADA:**

Empresa: **ZENAIDE SOUZA DAS VIRGENS**

CPF nº 107.880.185-15

Endereço: Rua Vanderlino Nogueira ,nº 32, Bairro – Cruzeiro, Cidade :Pojuca/Ba, Cep : 48.120.000

**JUSTIFICATIVA / BASE LEGAL:**

Esclarecemos que o motivo que nos levou a solicitar a dispensa de licitação se relacionam com o fato de o valor do serviço estar compreendido no montante de 10% (dez por cento) do limite previsto para a modalidade de Convite, de acordo com o art. 24, inciso X da Lei nº 8.666/93, finalmente, solicitamos a dispensa do instrumento de contrato, o qual será substituído pela Nota de Empenho de acordo com o art. 62 da Lei nº. 8.666/93.

Em obediência ao art. 26, parágrafo único, da Lei nº. 8.666/93 salientamos que os preços apresentados pela empresa contratada estão condizentes com a realidade de mercado, e dentro dos limites estabelecidos, para a transação denominada pela Prefeitura.

| TIPO           | CUSTO GLOBAL R\$ | RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS: |             |
|----------------|------------------|-------------------------|-------------|
| Obras ( )      |                  | Órgão / Unidade:        | 03.11.11    |
| Serviços ( x ) | 36.000,00        | Atividade:              | 2.061       |
| Compras ( )    |                  | Elemento de Despesa:    | 33.90.36.00 |
|                |                  | Fonte de Recurso:       | 15000000    |

**PARECER: OPINA PELO RECONHECIMENTO DE SITUAÇÃO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO**

  
**Lucas José Abreu Guimarães**

Secretário de Planejamento Estratégico e Desenvolvimento Urbano

**DESPACHO FINAL DO ORDENADOR DA DESPESA**

Reconheço a situação de dispensa de licitação no presente processo, em consonância com o art. 24, inciso X da lei nº. 8.666/93 da Lei Federal nº 8.666/93 e parecer formulado pela Assessoria Jurídica.

Em: 10/08/2023

  
**Carlos Eduardo Bastos Leite**  
Prefeito do Município de Pojuca



**CONTRATO DE LOCAÇÃO N° 188/2023**

**DISPENSA DE LICITAÇÃO N° 50/2023**

Funcionamento da Superintendência de Trânsito e Transportes

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI  
CELEBRAM O MUNICÍPIO DE POJUCA, ESTADO DA BAHIA, E O  
SRª ZENAIDE SOUZA DAS VIRGENS.**

O **MUNICÍPIO DE POJUCA**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.806.237/0001-06 com sede provisória à Rua Cidade do Salvador, nº 2-288, Pojuca II, Pojuca- Ba, neste ato representado por seu prefeito Carlos Eduardo Bastos Leite, doravante denominado **CONTRATANTE**, e, do outro lado, a Srª **ZENAIDE SOUZA DAS VIRGENS**, brasileira, maior, inscrita no CPF/MF sob o n.º 107.880.185-15, RG nº 01.451.696-93 SSP/BA, residente e domiciliada na Rua Raulino Jorge de Aquino, nº 88, Central, Pojuca - Bahia, CEP 48.120-000, daqui por diante denominado **LOCADORA**, na qualidade de proprietário/titular do imóvel localizado na Rua Vanderlino Nogueira, nº 32, Cruzeiro, nesta cidade, em face do interesse público, resolvem celebrar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei Federal n.º 8.666, de 1993, na Lei Federal n.º 8.245, de 1991, bem como demais legislações, do instrumento convocatório, bem como pelas cláusulas e condições seguintes:

**CLÁUSULA PRIMEIRA: DISPOSIÇÕES INICIAIS**

A presente locação se regerá pela Lei Federal n.º 8.245, de 1991, salvo quanto aos aspectos relacionados a licitações e formalidades administrativas, aos quais se aplicam, em caráter complementar, a Lei Federal n.º 8.666/93.

**CLÁUSULA SEGUNDA: DO OBJETO**

O objeto do presente contrato é a locação do imóvel situado na Rua Vanderlino Nogueira, nº 32, Cruzeiro, Pojuca - Bahia, cuja descrição pormenorizada encontra-se no Laudo de Avaliação anexo ao presente e constante no processo administrativo de locação.

**POJUCA**

PREFEITURA MUNICIPAL

ESTADO DA BAHIA

MUNICÍPIO DE POJUCA

ASSESSORIA JURÍDICA

**CLÁUSULA TERCEIRA: DO PRAZO**

O prazo desta locação é de 12 (doze) meses cuja vigência é de **10/08/2023 a 10/08/2024**, podendo ser prorrogado por igual e sucessivo período havendo interesse das partes, o que será realizada por simples aditivo.

Parágrafo único – O Município poderá, independentemente do pagamento de qualquer multa ou indenização, denunciar a locação antes do término do prazo acima, desde que notifique o LOCADOR com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

**CLÁUSULA QUARTA: DO PREÇO DO CONTRATO**

O valor global anual desta locação, no exercício de 2023, é de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) e para o exercício 2024 é de R\$ 21.000,00 (vinte e um mil reais), totalizando para ambos os exercícios o valor de R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais) a ser pago pelo LOCATÁRIO em parcelas mensais, iguais e consecutivas de **R\$ 3.000,00** (três mil reais). Nos exercícios seguintes o valor global será o correspondente a doze meses, em havendo aditivo prazal.

Parágrafo único – O pagamento será efetuado todo dia 10 (dez) de cada mês, cujo crédito será efetuado na **Conta Corrente nº 865513-8, Agência 1405, Banco Bradesco**, de titularidade da Locadora.

**CLÁUSULA QUINTA: FORMA DE PAGAMENTO e REAJUSTE**

O pagamento das parcelas será realizado até a segunda quinzena do mês subsequente ao período considerado da locação, mediante requisição do servidor responsável pelo contrato, sendo o dia dez (10) de cada mês o referencial para pagamento.

**Parágrafo único:** A cada doze meses o valor do contrato sofrerá o reajuste necessário, para não se perder o valor da moeda ante ao período inflacionário, cujo índice a ser adotado será o do IPCA ou o

**POJUCA**

PREFEITURA MUNICIPAL

ESTADO DA BAHIA

MUNICÍPIO DE POJUCA

ASSESSORIA JURÍDICA

INPC, o que for considerado o menor à época. O pagamento do reajuste poderá ser feito por apostilamento – art. 65, §8º, Lei 8.666/93.

**CLÁUSULA SEXTA: DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

As despesas decorrentes do presente contrato serão lançadas por conta do LOCATÁRIO sob as seguintes dotações orçamentárias:

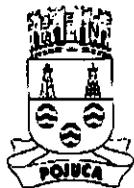
**NATUREZA DAS DESPESAS: 3.3.90.36.00****FONTE DE RECURSO: 15000000****PROJETOS/ATIVIDADE: 2.061****UNIDADE ORÇAMENTÁRIA: 03.11.11****CLÁUSULA SÉTIMA: DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL.**

O imóvel locado destina-se exclusivamente ao uso pela Secretaria Municipal de Serviços Públicos e Meio Ambiente, tendo como finalidade precípua o funcionamento da Superintendência de Trânsito e Transporte, consoante especificações formuladas pela Secretaria Municipal da Fazenda e Laudo de Avaliação do Imóvel.

**CLÁUSULA OITAVA: DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

O Município, ora LOCATÁRIO, obriga-se:

- a) A bem conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;
- b) A restituí-lo, quando finda a locação, no estado em que o recebera, ou seja, devidamente pintado, em boa estrutura física, perfeitas instalações elétricas e hidráulicas, portas, telhado, piso e outros em



**POJUCA**

PREFEITURA MUNICIPAL

ESTADO DA BAHIA

MUNICÍPIO DE POJUCA

ASSESSORIA JURÍDICA

5 166

bom estado de conservação, bem como responsabilizar-se por deteriorações decorrentes de seu uso normal.

**Parágrafo único** – Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo Município, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, nos termos do que dispõe o art. 35, da Lei Federal 8.245/91. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

c) realizar o pagamento dos alugueis na data de vencimento, bem como as despesas de água e energia, sendo o IPTU de responsabilidade do locador.

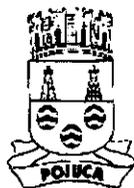
d) fazer os reajustes anuais, cujo índice a ser adotado será o do IPCA ou o INPC, o que for considerado o menor à época, independente de provocação do locador, efetuando o pagamento do aluguel já acrescido destes, mediante simples apostila.

#### **CLÁUSULA NONA: DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

O proprietário, ora LOCADORA, obriga-se:

a) Caberá a LOCADORA manter seguro o imóvel, correndo por sua conta o pagamento dos prêmios correspondentes, em especial a contratação obrigatória de seguro completo contra incêndio, alagamento, vendaval, danos elétricos, e responsabilidade civil. Na eventualidade do Locador não contratar o completo seguro para o imóvel e havendo sinistralidade oriundo de incêndio, ou qualquer outro dano/sinistro, o prejuízo será assumido integralmente pelo locador, não havendo que se falar, em nenhuma hipótese, de indenização a ser arcada pelo Município, seja a que título for.

b) Para os fins previstos nos artigos 576, §§ 1º, 2º, do Código Civil, 167, I, §3º, da Lei 6.015, de 31.12.73 e 8º da Lei Federal n.º 8.245, de 1991, o LOCADOR promoverá, no prazo de 20 (vinte) dias, a



**POJUCA**

PREFEITURA MUNICIPAL

ESTADO DA BAHIA  
MUNICÍPIO DE POJUCA  
ASSESSORIA JURÍDICA

3 167

partir da data da assinatura do presente, o registro deste contrato no competente Cartório do Registro Geral de Imóveis.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA: DA SUCESSÃO CONTRATUAL**

O presente contrato obriga os contratantes e todos os seus sucessores a título singular ou universal, continuando em vigor ainda que o imóvel seja transferido a terceiros ou alienado, até o cumprimento do contrato. Com vistas ao exercício, pelo Município, desse seu direito, obriga-se o LOCADOR a fazer constar a existência do presente contrato em qualquer instrumento que venha a firmar, tendo por objeto o imóvel locado, com expressa manifestação do conhecimento e concordância com suas cláusulas, pela outra parte.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DOS RISCOS DO CONTRATO**

No caso de incêndio ou da ocorrência de qualquer outro motivo de força maior que impeça a utilização parcial ou total do imóvel ora locado, por parte do Município, poderá este, alternativamente:

- a) Considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações deste contrato, obrigando-se o LOCADORA a prorrogar o prazo de locação pelo tempo equivalente à realização das obras de restauração ou pelo tempo correspondente ao impedimento do uso;
- b) Considerar rescindido o presente contrato, pelo que o LOCATÁRIO não será responsabilizado, para efeitos de indenização, a que título for.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL**

Toda e qualquer alteração deverá ser processada mediante a celebração de Termo Aditivo vedada a alteração do objeto assim como quaisquer modificações na destinação ou utilização do imóvel.



**POJUCA**

PREFEITURA MUNICIPAL

ESTADO DA BAHIA  
MUNICÍPIO DE POJUCA  
ASSESSORIA JURÍDICA

168

#### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DA DISSOLUÇÃO**

O contrato poderá ser dissolvido de comum acordo, bastando para tanto manifestação escrita de uma das partes com antecedência mínima de 30 (trinta) dias sem interrupção do curso normal da execução do contrato.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DA PUBLICIDADE DO CONTRATO**

A eficácia do contrato fica condicionada à publicação resumida deste instrumento pelo LOCATÁRIO.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DO FORO DE ELEIÇÃO**

Fica eleito o Foro da Cidade de Pojuca, Estado da Bahia, para dirimir qualquer litígio decorrente do presente contrato que não possa ser resolvido por meio amigável, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim acordes em todas as condições e cláusulas estabelecidas neste contrato, firmam as partes o presente instrumento em 03 (três) vias de igual forma e teor, depois de lido e achado conforme, em presença de testemunhas abaixo firmadas.

Pojuca, 10 de Agosto de 2023.

---

**MUNICÍPIO DE POJUCA  
LOCATÁRIO / CONTRATANTE**

---

**LOCADOR  
ZENAIDE SOUZA DAS VIRGENS**



**POJUCA**

PREFEITURA MUNICIPAL

ESTADO DA BAHIA  
MUNICÍPIO DE POJUCA  
ASSESSORIA JURÍDICA

**CONTRATO DE LOCAÇÃO N° 188/2023**

**DISPENSA DE LICITAÇÃO N° 50/2023**

Funcionamento da Superintendência de Trânsito e Transportes

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI  
CELEBRAM O MUNICÍPIO DE POJUCA, ESTADO DA BAHIA, E O  
SRª ZENAIDE SOUZA DAS VIRGENS.**

O **MUNICÍPIO DE POJUCA**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 13.806.237/0001-06 com sede provisória à Rua Cidade do Salvador, n° 2-288, Pojuca II, Pojuca- Ba, neste ato representado por seu prefeito Carlos Eduardo Bastos Leite, doravante denominado **CONTRATANTE**, e, do outro lado, a Srª **ZENAIDE SOUZA DAS VIRGENS**, brasileira, maior, inscrita no CPF/MF sob o n.º 107.880.185-15, RG n° 01.451.696-93 SSP/BA, residente e domiciliada na Rua Raulino Jorge de Aquino, n° 88, Central, Pojuca - Bahia, CEP 48.120-000, daqui por diante denominado **LOCADORA**, na qualidade de proprietário/titular do imóvel localizado na Rua Vanderlino Nogueira, n° 32, Cruzeiro, nesta cidade, em face do interesse público, resolvem celebrar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei Federal n.º 8.666, de 1993, na Lei Federal n.º 8.245, de 1991, bem como demais legislações, do instrumento convocatório, bem como pelas cláusulas e condições seguintes:

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA: DISPOSIÇÕES INICIAIS**

A presente locação se regerá pela Lei Federal n.º 8.245, de 1991, salvo quanto aos aspectos relacionados a licitações e formalidades administrativas, aos quais se aplicam, em caráter complementar, a Lei Federal n.º 8.666/93.

#### **CLÁUSULA SEGUNDA: DO OBJETO**

O objeto do presente contrato é a locação do imóvel situado na Rua Vanderlino Nogueira, n° 32, Cruzeiro, Pojuca - Bahia, cuja descrição pormenorizada encontra-se no Laudo de Avaliação anexo ao presente e constante no processo administrativo de locação.



**POJUCA**

PREFEITURA MUNICIPAL

ESTADO DA BAHIA  
MUNICÍPIO DE POJUCA  
ASSESSORIA JURÍDICA

70

#### **CLÁUSULA TERCEIRA: DO PRAZO**

O prazo desta locação é de 12 (doze) meses cuja vigência é de **10/08/2023 a 10/08/2024**, podendo ser prorrogado por igual e sucessivo período havendo interesse das partes, o que será realizada por simples aditivo.

Parágrafo único – O Município poderá, independentemente do pagamento de qualquer multa ou indenização, denunciar a locação antes do término do prazo acima, desde que notifique o LOCADOR com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

#### **CLÁUSULA QUARTA: DO PREÇO DO CONTRATO**

O valor global anual desta locação, no exercício de 2023, é de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) e para o exercício 2024 é de R\$ 21.000,00 (vinte e um mil reais), totalizando para ambos os exercícios o valor de R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais) a ser pago pelo LOCATÁRIO em parcelas mensais, iguais e consecutivas de **R\$ 3.000,00** (três mil reais). Nos exercícios seguintes o valor global será o correspondente a doze meses, em havendo aditivo prazal.

Parágrafo único – O pagamento será efetuado todo dia 10 (dez) de cada mês, cujo crédito será efetuado na **Conta Corrente nº 865513-8, Agência 1405, Banco Bradesco**, de titularidade da Locadora.

#### **CLÁUSULA QUINTA: FORMA DE PAGAMENTO e REAJUSTE**

O pagamento das parcelas será realizado até a segunda quinzena do mês subsequente ao período considerado da locação, mediante requisição do servidor responsável pelo contrato, sendo o dia dez (10) de cada mês o referencial para pagamento.

**Parágrafo único:** A cada doze meses o valor do contrato sofrerá o reajuste necessário, para não se perder o valor da moeda ante ao período inflacionário, cujo índice a ser adotado será o do IPCA ou o



**POJUCA**

PREFEITURA MUNICIPAL

ESTADO DA BAHIA  
MUNICÍPIO DE POJUCA  
ASSESSORIA JURÍDICA

71

**INPC**, o que for considerado o menor à época. O pagamento do reajuste poderá ser feito por apostilamento – art. 65, §8º, Lei 8.666/93.

#### **CLÁUSULA SEXTA: DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

As despesas decorrentes do presente contrato serão lançadas por conta do **LOCATÁRIO** sob as seguintes dotações orçamentárias:

**NATUREZA DAS DESPESAS: 3.3.90.36.00**

**FONTE DE RECURSO: 15000000**

**PROJETOS/ATIVIDADE: 2.061**

**UNIDADE ORÇAMENTÁRIA: 03.11.11**

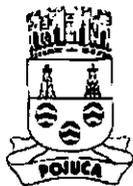
#### **CLÁUSULA SÉTIMA: DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL.**

O imóvel locado destina-se exclusivamente ao uso pela Secretaria Municipal de Serviços Públicos e Meio Ambiente, tendo como finalidade precípua o funcionamento da Superintendência de Trânsito e Transporte, consoante especificações formuladas pela Secretaria Municipal da Fazenda e Laudo de Avaliação do Imóvel.

#### **CLÁUSULA OITAVA: DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

O Município, ora LOCATÁRIO, obriga-se:

- a) A bem conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;
- b) A restituí-lo, quando finda a locação, no estado em que o recebera, ou seja, devidamente pintado, em boa estrutura física, perfeitas instalações elétricas e hidráulicas, portas, telhado, piso e outros em

**POJUCA**

PREFEITURA MUNICIPAL

ESTADO DA BAHIA  
MUNICÍPIO DE POJUCA  
ASSESSORIA JURÍDICA

bom estado de conservação, bem como responsabilizar-se por deteriorações decorrentes de seu uso normal.

**Parágrafo único** – Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo Município, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, nos termos do que dispõe o art. 35, da Lei Federal 8.245/91. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

c) realizar o pagamento dos alugueis na data de vencimento, bem como as despesas de água e energia, sendo o IPTU de responsabilidade do locador.

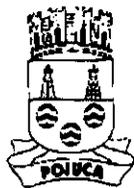
d) fazer os reajustes anuais, cujo índice a ser adotado será o do IPCA ou o INPC, o que for considerado o menor à época, independente de provocação do locador, efetuando o pagamento do aluguel já acrescido destes, mediante simples apostila.

#### **CLÁUSULA NONA: DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

O proprietário, ora LOCADORA, obriga-se:

a) Caberá a LOCADORA manter seguro o imóvel, correndo por sua conta o pagamento dos prêmios correspondentes, em especial a contratação obrigatória de seguro completo contra incêndio, alagamento, vendaval, danos elétricos, e responsabilidade civil. Na eventualidade do Locador não contratar o completo seguro para o imóvel e havendo sinistralidade oriundo de incêndio, ou qualquer outro dano/sinistro, o prejuízo será assumido integralmente pelo locador, não havendo que se falar, em nenhuma hipótese, de indenização a ser arcada pelo Município, seja a que título for.

b) Para os fins previstos nos artigos 576, §§ 1º, 2º, do Código Civil, 167, I, §3º, da Lei 6.015, de 31.12.73 e 8º da Lei Federal n.º 8.245, de 1991, o LOCADOR promoverá, no prazo de 20 (vinte) dias, a



**POJUCA**

PREFEITURA MUNICIPAL

ESTADO DA BAHIA

MUNICÍPIO DE POJUCA

ASSESSORIA JURÍDICA

partir da data da assinatura do presente, o registro deste contrato no competente Cartório do Registro Geral de Imóveis.

**CLÁUSULA DÉCIMA: DA SUCESSÃO CONTRATUAL**

O presente contrato obriga os contratantes e todos os seus sucessores a título singular ou universal, continuando em vigor ainda que o imóvel seja transferido a terceiros ou alienado, até o cumprimento do contrato. Com vistas ao exercício, pelo Município, desse seu direito, obriga-se o LOCADOR a fazer constar a existência do presente contrato em qualquer instrumento que venha a firmar, tendo por objeto o imóvel locado, com expressa manifestação do conhecimento e concordância com suas cláusulas, pela outra parte.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DOS RISCOS DO CONTRATO**

No caso de incêndio ou da ocorrência de qualquer outro motivo de força maior que impeça a utilização parcial ou total do imóvel ora locado, por parte do Município, poderá este, alternativamente:

- a) Considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações deste contrato, obrigando-se o LOCADORA a prorrogar o prazo de locação pelo tempo equivalente à realização das obras de restauração ou pelo tempo correspondente ao impedimento do uso;
- b) Considerar rescindido o presente contrato, pelo que o LOCATÁRIO não será responsabilizado, para efeitos de indenização, a que título for.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL**

Toda e qualquer alteração deverá ser processada mediante a celebração de Termo Aditivo vedada a alteração do objeto assim como quaisquer modificações na destinação ou utilização do imóvel.



**POJUCA**

PREFEITURA MUNICIPAL

ESTADO DA BAHIA  
MUNICÍPIO DE POJUCA  
ASSESSORIA JURÍDICA

8 174

#### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DA DISSOLUÇÃO**

O contrato poderá ser dissolvido de comum acordo, bastando para tanto manifestação escrita de uma das partes com antecedência mínima de 30 (trinta) dias sem interrupção do curso normal da execução do contrato.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DA PUBLICIDADE DO CONTRATO**

A eficácia do contrato fica condicionada à publicação resumida deste instrumento pelo LOCATÁRIO.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DO FORO DE ELEIÇÃO**

Fica eleito o Foro da Cidade de Pojuca, Estado da Bahia, para dirimir qualquer litígio decorrente do presente contrato que não possa ser resolvido por meio amigável, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim acordes em todas as condições e cláusulas estabelecidas neste contrato, firmam as partes o presente instrumento em 03 (três) vias de igual forma e teor, depois de lido e achado conforme, em presença de testemunhas abaixo firmadas.

Pojuca, 10 de Agosto de 2023.

MUNICÍPIO DE POJUCA  
LOCATÁRIO / CONTRATANTE

LOCADOR  
ZENAIDE SOUZA DAS VIRGENS



**POJUCA**

PREFEITURA MUNICIPAL

ESTADO DA BAHIA

MUNICÍPIO DE POJUCA

ASSESSORIA JURÍDICA

**CONTRATO DE LOCAÇÃO N° 188/2023**

**DISPENSA DE LICITAÇÃO N° 50/2023**

Funcionamento da Superintendência de Trânsito e Transportes

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI  
CELEBRAM O MUNICÍPIO DE POJUCA, ESTADO DA BAHIA, E O  
SRª ZENAIDE SOUZA DAS VIRGENS.**

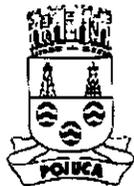
O **MUNICÍPIO DE POJUCA**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 13.806.237/0001-06 com sede provisória à Rua Cidade do Salvador, n° 2-288, Pojuca II, Pojuca- Ba, neste ato representado por seu prefeito Carlos Eduardo Bastos Leite, doravante denominado **CONTRATANTE**, e, do outro lado, a Srª **ZENAIDE SOUZA DAS VIRGENS**, brasileira, maior, inscrita no CPF/MF sob o n.º 107.880.185-15, RG n° 01.451.696-93 SSP/BA, residente e domiciliada na Rua Raulino Jorge de Aquino, n° 88, Central, Pojuca - Bahia, CEP 48.120-000, daqui por diante denominado **LOCADORA**, na qualidade de proprietário/titular do imóvel localizado na Rua Vanderlino Nogueira, n° 32, Cruzeiro, nesta cidade, em face do interesse público, resolvem celebrar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei Federal n.º 8.666, de 1993, na Lei Federal n.º 8.245, de 1991, bem como demais legislações, do instrumento convocatório, bem como pelas cláusulas e condições seguintes:

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA: DISPOSIÇÕES INICIAIS**

A presente locação se regerá pela Lei Federal n.º 8.245, de 1991, salvo quanto aos aspectos relacionados a licitações e formalidades administrativas, aos quais se aplicam, em caráter complementar, a Lei Federal n.º 8.666/93.

#### **CLÁUSULA SEGUNDA: DO OBJETO**

O objeto do presente contrato é a locação do imóvel situado na Rua Vanderlino Nogueira, n° 32, Cruzeiro, Pojuca - Bahia, cuja descrição pormenorizada encontra-se no Laudo de Avaliação anexo ao presente e constante no processo administrativo de locação.



**POJUCA**

PREFEITURA MUNICIPAL

ESTADO DA BAHIA

MUNICÍPIO DE POJUCA

ASSESSORIA JURÍDICA

176

#### **CLÁUSULA TERCEIRA: DO PRAZO**

O prazo desta locação é de 12 (doze) meses cuja vigência é de **10/08/2023 a 10/08/2024**, podendo ser prorrogado por igual e sucessivo período havendo interesse das partes, o que será realizada por simples aditivo.

Parágrafo único – O Município poderá, independentemente do pagamento de qualquer multa ou indenização, denunciar a locação antes do término do prazo acima, desde que notifique o LOCADOR com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

#### **CLÁUSULA QUARTA: DO PREÇO DO CONTRATO**

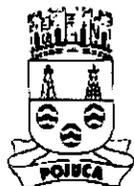
O valor global anual desta locação, no exercício de 2023, é de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) e para o exercício 2024 é de R\$ 21.000,00 (vinte e um mil reais), totalizando para ambos os exercícios o valor de R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais) a ser pago pelo LOCATÁRIO em parcelas mensais, iguais e consecutivas de **R\$ 3.000,00** (três mil reais). Nos exercícios seguintes o valor global será o correspondente a doze meses, em havendo aditivo prazal.

Parágrafo único – O pagamento será efetuado todo dia 10 (dez) de cada mês, cujo crédito será efetuado na **Conta Corrente nº 865513-8, Agência 1405, Banco Bradesco**, de titularidade da Locadora.

#### **CLÁUSULA QUINTA: FORMA DE PAGAMENTO e REAJUSTE**

O pagamento das parcelas será realizado até a segunda quinzena do mês subsequente ao período considerado da locação, mediante requisição do servidor responsável pelo contrato, sendo o dia dez (10) de cada mês o referencial para pagamento.

**Parágrafo único:** A cada doze meses o valor do contrato sofrerá o reajuste necessário, para não se perder o valor da moeda ante ao período inflacionário, cujo índice a ser adotado será o do IPCA ou o



# POJUCA

PREFEITURA MUNICIPAL

ESTADO DA BAHIA  
MUNICÍPIO DE POJUCA  
ASSESSORIA JURÍDICA

INPC, o que for considerado o menor à época. O pagamento do reajuste poderá ser feito por apostilamento – art. 65, §8º, Lei 8.666/93.

## CLÁUSULA SEXTA: DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes do presente contrato serão lançadas por conta do LOCATÁRIO sob as seguintes dotações orçamentárias:

**NATUREZA DAS DESPESAS: 3.3.90.36.00**

**FONTE DE RECURSO: 15000000**

**PROJETOS/ATIVIDADE: 2.061**

**UNIDADE ORÇAMENTÁRIA: 03.11.11**

## CLÁUSULA SÉTIMA: DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL.

O imóvel locado destina-se exclusivamente ao uso pela Secretaria Municipal de Serviços Públicos e Meio Ambiente, tendo como finalidade precípua o funcionamento da Superintendência de Trânsito e Transporte, consoante especificações formuladas pela Secretaria Municipal da Fazenda e Laudo de Avaliação do Imóvel.

## CLÁUSULA OITAVA: DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

O Município, ora LOCATÁRIO, obriga-se:

- a) A bem conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;
- b) A restituí-lo, quando finda a locação, no estado em que o recebera, ou seja, devidamente pintado, em boa estrutura física, perfeitas instalações elétricas e hidráulicas, portas, telhado, piso e outros em



# POJUCA

PREFEITURA MUNICIPAL

ESTADO DA BAHIA  
MUNICÍPIO DE POJUCA  
ASSESSORIA JURÍDICA

bom estado de conservação, bem como responsabilizar-se por deteriorações decorrentes de seu uso normal.

**Parágrafo único** – Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo Município, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, nos termos do que dispõe o art. 35, da Lei Federal 8.245/91. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

c) realizar o pagamento dos alugueis na data de vencimento, bem como as despesas de água e energia, sendo o IPTU de responsabilidade do locador.

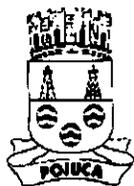
d) fazer os reajustes anuais, cujo índice a ser adotado será o do IPCA ou o INPC, o que for considerado o menor à época, independente de provocação do locador, efetuando o pagamento do aluguel já acrescido destes, mediante simples apostila.

## CLÁUSULA NONA: DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

O proprietário, ora LOCADORA, obriga-se:

a) Caberá a LOCADORA manter seguro o imóvel, correndo por sua conta o pagamento dos prêmios correspondentes, em especial a contratação obrigatória de seguro completo contra incêndio, alagamento, vendaval, danos elétricos, e responsabilidade civil. Na eventualidade do Locador não contratar o completo seguro para o imóvel e havendo sinistralidade oriundo de incêndio, ou qualquer outro dano/sinistro, o prejuízo será assumido integralmente pelo locador, não havendo que se falar, em nenhuma hipótese, de indenização a ser arcada pelo Município, seja a que título for.

b) Para os fins previstos nos artigos 576, §§ 1º, 2º, do Código Civil, 167, I, §3º, da Lei 6.015, de 31.12.73 e 8º da Lei Federal n.º 8.245, de 1991, o LOCADOR promoverá no prazo de 20 (vinte) dias, a



**POJUCA**

PREFEITURA MUNICIPAL

ESTADO DA BAHIA

MUNICÍPIO DE POJUCA

ASSESSORIA JURÍDICA

partir da data da assinatura do presente, o registro deste contrato no competente Cartório do Registro Geral de Imóveis.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA: DA SUCESSÃO CONTRATUAL**

O presente contrato obriga os contratantes e todos os seus sucessores a título singular ou universal, continuando em vigor ainda que o imóvel seja transferido a terceiros ou alienado, até o cumprimento do contrato. Com vistas ao exercício, pelo Município, desse seu direito, obriga-se o LOCADOR a fazer constar a existência do presente contrato em qualquer instrumento que venha a firmar, tendo por objeto o imóvel locado, com expressa manifestação do conhecimento e concordância com suas cláusulas, pela outra parte.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DOS RISCOS DO CONTRATO**

No caso de incêndio ou da ocorrência de qualquer outro motivo de força maior que impeça a utilização parcial ou total do imóvel ora locado, por parte do Município, poderá este, alternativamente:

- a) Considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações deste contrato, obrigando-se o LOCADORA a prorrogar o prazo de locação pelo tempo equivalente à realização das obras de restauração ou pelo tempo correspondente ao impedimento do uso;
- b) Considerar rescindido o presente contrato, pelo que o LOCATÁRIO não será responsabilizado, para efeitos de indenização, a que título for.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL**

Toda e qualquer alteração deverá ser processada mediante a celebração de Termo Aditivo vedada a alteração do objeto assim como quaisquer modificações na destinação ou utilização do imóvel.



**POJUCA**

PREFEITURA MUNICIPAL

ESTADO DA BAHIA

MUNICÍPIO DE POJUCA

ASSESSORIA JURÍDICA

8 80

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DA DISSOLUÇÃO**

O contrato poderá ser dissolvido de comum acordo, bastando para tanto manifestação escrita de uma das partes com antecedência mínima de 30 (trinta) dias sem interrupção do curso normal da execução do contrato.

### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DA PUBLICIDADE DO CONTRATO**

A eficácia do contrato fica condicionada à publicação resumida deste instrumento pelo LOCATÁRIO.

### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DO FORO DE ELEIÇÃO**

Fica eleito o Foro da Cidade de Pojuca, Estado da Bahia, para dirimir qualquer litígio decorrente do presente contrato que não possa ser resolvido por meio amigável, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim acordes em todas as condições e cláusulas estabelecidas neste contrato, firmam as partes o presente instrumento em 03 (três) vias de igual forma e teor, depois de lido e achado conforme, em presença de testemunhas abaixo firmadas.

Pojuca, 10 de Agosto de 2023.

MUNICÍPIO DE POJUCA  
LOCATÁRIO / CONTRATANTE

LOCADOR  
ZENAIDE SOUZA DAS VIRGENS





**POJUCA**  
PREFEITURA MUNICIPAL

82

**Secretaria de Serviços Públicos e Meio Ambiente**

Comunicação Interna 149/2023

Pojuca-BA, 28 de setembro de 2023.

Ao,

Superintendente Financeiro

Senhor Álvaro Sierpinski

**Assunto: Cancelamento de empenho**

Prezado,

Solicito de Vossa Senhoria o cancelamento do empenho gerado na Dispensa 50/2023, em contrato de locação de imóvel, considerando a recusa de assinatura de contrato pela locadora.

Renovo os votos de estima e consideração.

Atenciosamente,

Lucas José Abreu Guimarães  
Secretário de Serviços  
Públicos e Meio Ambiente

**LUCAS JOSÉ ABREU GUIMARÃES**

SECRETÁRIO DE SERVIÇOS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

  
28/09/2023

