

MEMORANDO nº. 354/2023

Ipixuna-Am, 05 de maio de 2023

A Exma. Senhora.

**MARIA DO SOCORRO DE PAULA OLIVEIRA**

Prefeita Municipal de Ipixuna

Avenida Varcy Herculano, S/Nº - Centro

69.890-000 - Ipixuna-Am

Assunto: Locação de Imóvel

PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA  
Processo nº 1309 / 120 93  
Data 05 / 05 / 20 23  
*Paula*  
Responsável pelo Protocolo

**Senhora Prefeita,**

Ao cumprimentar cordialmente Vossa Excelência, venho através deste, solicitar a confecção de um contrato de locação de imóvel, onde vai funcionar a **Sala de Fisioterapia**, ambiente onde são realizados os atendimentos de pessoas que precisam se recuperar de patologias que necessitam de um trabalho especializado na parte motora, o Imóvel definido constitui-se no local e principalmente com repartições mais adequadas para o funcionamento da Sala de Fisioterapia Municipal, para atender aos usuários que necessitam desses serviços pela localização privilegiada do imóvel e estrutura física com dimensões capazes de atender aos reclamos e interesse da Administração.

Considerando que o município não possui imóvel naquela localidade nessas condições para ser utilizado, havendo, portanto, a necessidade da locação do que se pretende, conforme vistoria da equipe Técnica da Secretaria Municipal de Saúde. O contrato será realizado por um período de 12 meses, referente ao ano de 2023.

Sendo o que dispomos para o momento, aproveitamos a oportunidade para renovarmos a Vossa Excelência nossos protestos de consideração e apreço.

**Fonte de Recurso: FMS/PROPRIO.**

**BANCO 001: BRASIL – AGÊNCIA: 234-8 – CONTA: 10.0008-X**

Atenciosamente,

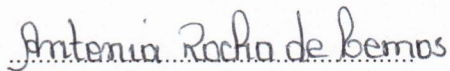
*Tharsis Santos Costa*  
Tharsis Santos Costa  
Secretario Municipal de Saúde  
Decreto Nº 112/2022 - GAB/Pref.  
IPIXUNA - AM

*Todos juntos por um novo tempo*

**PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA AVISO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

A SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE, através da Comissão de Licitação torna público seu interesse na locação de 01 (um) imóvel, para instalação e funcionamento da sala de fisioterapia da Secretaria Municipal de Saúde do Município de Ipixuna. O imóvel deverá situar-se na Sede do Município. O local deve oferecer amplo acesso ao público, dispor de iluminação pública, segurança, além de facilidades para os usuários, A edificação deverá ter 40 m<sup>2</sup> de área construída, admitindo-se variação de 10% para mais ou para menos, dotada de estrutura de alvenaria. O imóvel deverá estar disponível para ocupação em até 15 (quinze) dias. Os interessados deverão manifestar-se por escrito ou proposta, até o dia 12/05/2023, apresentando cópia do documento do Imóvel, CPF, RG, comprovante de residência do proponente, foto do imóvel e indicando o valor mensal. Os documentos devem ser encaminhados à Comissão de Licitação da Prefeitura Municipal de Ipixuna, na Av. Varcy Herculano Barroso, s/nº, bairro Centro – Ipixuna-AM. O prazo inicial de locação do imóvel será de 12 (doze) meses.

Ipixuna, 08 de Maio de 2023.



**Antônia Rocha Lemos**

Presidente da CPL

**PUBLICAÇÃO**

O presente aviso de locação de imóvel foi publicado no Quadro de Avisos Gerais da Prefeitura de Ipixuna, para fins de eficácia e amplo conhecimento público, nos termos da Lei Orgânica Municipal.





GOVERNO DO ESTADO DO AMAZONAS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



MINUTA DO CONTRATO

PROCESSO Nº XXXX

CONTRATO Nº XXXX/XXXX

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL  
QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO  
DE IPIXUNA, POR INTERMÉDIO DA  
PREFEITURA MUNICIPAL, E O SR./SRA.  
XXXX

O MUNICÍPIO DE IPIXUNA, por intermédio da Prefeitura, com sede no XXXX, inscrito no CNPJ sob o nº XXXX, situado na Rua XXXX, neste ato representado pelo (NOME DA AUTORIDADE E CARGO), empossado em 01 de janeiro de 2021, e em conformidade com as atribuições que lhe foram conferidas pela Lei Orgânica, [qualificação completa e endereço residencial] doravante denominada simplesmente LOCATÁRIO, e o Sr./Sra. XXXX, portador(a) da Cédula de Identidade nº XXXX e CPF nº XXXX, residente e domiciliado(a) no endereço XXXX, Bairro XXXX, CEP XXXX, no Município de XXXX, denominado(a) LOCADOR, tendo em vista o que consta no Processo nº XXXX, e o Termo de Dispensa de Licitação nº XXXX/XXXX, com fundamento no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, e na Lei nº 8.245, de 1991, bem como demais legislações correlatas, resolvem celebrar o presente instrumento, mediante as cláusulas e as condições seguintes:

**1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

**1.1.** O contrato tem como objeto a locação de imóvel situado no endereço XXXX, bairro XXXX, no Município de XXXX, objeto da matrícula nº XXXX, do XXº Ofício de Registro de Imóveis, para abrigar as instalações do (NOME DO ÓRGÃO).

**1.1.1.** Integram o presente contrato, independentemente de transcrição, o **Termo de Dispensa de Licitação nº XXXX/XXXX** e a proposta do LOCADOR.

Av. Varcy Herculano Barroso, s/nº, Centro – Fone/Fax (97) 3482-1075 – Ipixuna CEP 69.890-000  
e-mail: pm2017pixuna@gmail.com





GOVERNO DO ESTADO DO AMAZONAS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



## **2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO**

2.1. O presente contrato foi firmado mediante dispensa de licitação, fundamentada no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, que a autoriza na hipótese de “compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”.

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

3.1. O LOCADOR obriga-se a:

- 3.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 3.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;
- 3.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 3.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 3.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 3.1.6. Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- 3.1.7. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 3.1.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;
- 3.1.9. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:
  - a. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;





GOVERNO DO ESTADO DO AMAZONAS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



- b. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
  - c. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
  - d. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
  - e. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
  - f. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
  - g. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;
- 3.1.10.** Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;
- 3.1.11.** Entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema hidráulico e a rede elétrica;
- 3.1.12.** Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
- 3.1.13.** Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- 3.1.14.** Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

#### **4. CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO**

##### **4.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:**

- 4.1.1.** Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
- 4.1.2.** Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;





GOVERNO DO ESTADO DO AMAZONAS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



- 4.1.3.** Realizar vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 4.1.4.** Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 4.1.5.** Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 4.1.6.** Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 4.1.7.** Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 4.1.8.** Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- 4.1.9.** Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;
- 4.1.10.** Pagar as despesas ordinárias de condomínio, quando previstas, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo:
- a.** salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
  - b.** consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
  - c.** limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
  - d.** manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
  - e.** manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
  - f.** manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;





GOVERNO DO ESTADO DO AMAZONAS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



- g. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- i. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

4.1.10.1. O LOCATÁRIO somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

4.1.11. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto e telefonia;

4.1.12. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

4.1.13. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

## **5. CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

5.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

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

5.2. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

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





## **6. CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL**

**6.1.** O valor do aluguel mensal é de R\$ **XXXX (XXXX)**, perfazendo o valor global anual de R\$ **XXXX (XXXX)**.

**6.2.** As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves, após a vistoria e liberação do imóvel para uso.

**6.2.1.** O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADOR e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso o LOCATÁRIO a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

## **7. CLÁUSULA SÉTIMA - DO PAGAMENTO**

**7.1.** O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o **XXº (XXXX) dia útil** do mês subsequente ao mês vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pelo LOCADOR com antecedência mínima de **XX (XXXX) dias úteis**.

**7.1.1.** Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até **XX (XXXX) dias úteis** da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pelo LOCADOR.

**7.1.2.** Os pagamentos decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o montante de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) deverão ser efetuados no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da apresentação do documento de cobrança, nos termos do art. 5º, § 3º, da Lei nº 8.666, de 1993.

**7.2.** O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR.

**7.2.1.** O “atesto” fica condicionado à verificação da conformidade do documento de  
Av. Varcy Herculano Barroso, s/nº, Centro – Fone/Fax (97) 3482-1075 – Ipixuna CEP 69.890-000  
e-mail: pm2017pixuna@gmail.com





GOVERNO DO ESTADO DO AMAZONAS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



cobrança apresentado pelo LOCADOR e do regular cumprimento das obrigações assumidas.

7.3. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

7.4. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável, nos termos da Instrução Normativa nº 1.234, de 11 de janeiro de 2012, da Secretaria da Receita Federal do Brasil, no que couber.

7.5. O pagamento será efetuado por meio de **Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta-corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR, ou por outro meio previsto na legislação vigente.**

7.6. Será considerado como data do pagamento o dia **em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.**

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

7.8. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o LOCADOR não tenha concorrido de alguma forma para tanto, o valor devido deverá ser acrescido de encargos moratórios proporcionais aos dias de atraso, apurados desde a data limite prevista para o pagamento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 6% (seis por cento) ao ano, aplicando-se a seguinte fórmula:

$$EM = I \times N \times VP$$

EM = Encargos Moratórios a serem acrescidos ao valor originariamente devido

I = Índice de atualização financeira, calculado segundo a fórmula:

$$I = \frac{(6 / 100)}{365}$$





GOVERNO DO ESTADO DO AMAZONAS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



N = Número de dias entre a data limite prevista para o pagamento e a data do efetivo pagamento

VP = Valor da Parcela em atraso.

## **8. CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO**

**8.1.** O prazo de vigência do contrato será de **XX (XXXX) meses/anos**, a partir da data da sua assinatura, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

**8.1.1.** Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

**8.2.** Toda prorrogação de contratos será precedida da comprovação da vantajosidade da medida para a Administração, inclusive mediante a realização de pesquisas de preços de mercado ou de preços contratados por outros órgãos e entidades da Administração Pública.

**8.2.1.** A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

**8.2.2.** Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de **XX (XXXX) dias** da data do término da vigência do contrato, sob pena de prorrogação compulsória.

## **9. CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO**

**9.1.** Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991, ficando desde já autorizada o LOCATÁRIO a proceder à averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, correndo as despesas decorrentes por conta do LOCADOR.

## **10. CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE**

**10.1.** Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do **Índice Geral de Preços – Mercado –**





GOVERNO DO ESTADO DO AMAZONAS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



IGP-M, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela **Fundação Getúlio Vargas**, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

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

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

**10.3.** A Administração deverá assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa.

## **11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA DOTACÃO ORÇAMENTÁRIA**

**11.1.** As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Município deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

**Gestão/Unidade:**

**Programa de Trabalho:**

**Elemento de Despesa:**

## **12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO**

**12.1.** A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Administração, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

**12.1.1.** A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não





GOVERNO DO ESTADO DO AMAZONAS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



implica em corresponsabilidade do LOCATÁRIO ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 70 da Lei nº 8.666, de 1993.

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

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

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

### **13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES**

**13.1.** Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei nº 8.666, de 1993.

### **14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

**14.1.** A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

**a.** Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

**b.** Multa:

**b.1.** Moratória de até **1% (um por cento)** por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação, até o limite de **30 (trinta)** dias;

**b.2.** Compensatória de até **30% (trinta por cento)** sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida, podendo ser





GOVERNO DO ESTADO DO AMAZONAS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



cumulada com a multa moratória, desde que o valor cumulado das penalidades não supere o valor total do contrato.

**c.** Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o Município de Ipixuna, pelo prazo de até dois anos;

**c.1.** A penalidade pode implicar suspensão de licitar e impedimento de contratar com qualquer órgão ou entidade da Administração Pública, seja na esfera federal, estadual, do Distrito Federal ou municipal, conforme Acórdãos n° 2.218/2011 e n° 3.757/2011, da 1ª Câmara do TCU.

**d.** Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o LOCADOR ressarcir a Administração pelos prejuízos causados;

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

**14.2.** Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas ou profissionais que, em razão do presente contrato:

**14.2.1.** tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

**14.2.2.** tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;

**14.2.3.** demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.

**14.3.** A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei n° 8.666, de 1993, e subsidiariamente na Lei n° 9.784, de 1999.

**14.4.** A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

**14.5.** As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos





GOVERNO DO ESTADO DO AMAZONAS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do Município, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa municipal e cobrados judicialmente.

**14.5.1.** Caso o LOCATÁRIO determine, a multa deverá ser recolhida no prazo máximo de **30 (trinta) dias**, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

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

## **15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - MEDIDAS ACAUTELADORAS**

**15.1.** Consoante o artigo 45 da Lei nº 9.784, de 1999, a Administração Pública poderá motivadamente adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.

## **16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA RESCISÃO CONTRATUAL**

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

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

**16.2.** Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

**16.2.1.** Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII a XVII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa do LOCADOR, o LOCATÁRIO o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

**16.2.2.** Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará





GOVERNO DO ESTADO DO AMAZONAS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

**16.2.2.1.** Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a **50 (cinquenta por cento)** do valor dos aluguéis restantes, conforme proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

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

**16.4.** O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento.

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

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

**16.6.1.** Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

**16.6.2.** Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

**16.6.3.** Indenizações e multas.

## **17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DOS CASOS OMISSOS**

**17.1.** Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pelo LOCATÁRIO, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.





GOVERNO DO ESTADO DO AMAZONAS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



**18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DA PUBLICAÇÃO**

18.1. Incumbirá ao LOCATÁRIO providenciar a publicação do extrato deste contrato na imprensa oficial, até o quinto dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura, para ocorrer no prazo de 20 (vinte) dias daquela data.

**19. CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DO FORO**

19.1. Fica eleito o foro da Comarca de Ipixuna, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Ipixuna, XX de XXXX de XXXX.

\_\_\_\_\_  
Pelo LOCATÁRIO

\_\_\_\_\_  
Pelo LOCADOR

TESTEMUNHAS:

\_\_\_\_\_  
Nome:

CPF n.º:

\_\_\_\_\_  
Nome:

CPF n.º:



## PROPOSTA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Ipixuna, Am 10 de Maio de 2023


À Comissão de Licitação da Prefeitura Municipal de Ipixuna.

Venho por meio desta, apresentar minha proposta de preços, para locação de 01 (um) imóvel onde se instalará a SALA DE FISIOTERAPIA da Prefeitura Municipal de Ipixuna, pois disponho de (01) um imóvel, localizado na Avenida Varcy Herculano, s/n – centro, Ipixuna – Am, medindo 300m<sup>2</sup> de área construída, com 09 (nove) salas, sendo que está disponível para locação, 02 (duas) salas, medindo 72m<sup>2</sup> de área construída.

**VALOR MENSAL:** R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais)

Segue em anexo a cópia do documento do imóvel, CPF, RG, comprovante de residência e fotos.

Atenciosamente



---

ISMAEL FARIAS DE OLIVEIRA  
Proprietário





Proc. n°

Folha. n°

Rubrica:



I.T.B.I - TRANSFERÊNCIA DE BENS E IMÓVEIS Nº 049/07/2021.

SETOR DE TERRAS E TRIBUTOS MUNICIPAL  
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNAConcedo conforme pedido  
De Transferência e encaminhamento  
Para ser despachado  
Em...../...../2021RODRIGO MONTEIRO SARAIVA  
PREFEITO MUNICIPAL

Setor de Terras e Tributos

Em 16/07/2021

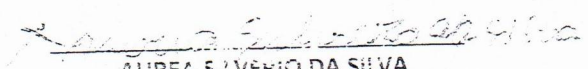
Francisco Nunes Justino da Silva

Chefe do Setor de Terras

Decreto: 008/2021

Eu, **AUREA SILVERIO DA SILVA**, e CPF. de Nº 217.044.142-53, pessoa física, brasileira, maior, viúva, funcionária do estado, residente e domiciliada na cidade de Guajará/Am. Vem mui respeitosamente pedir a V. Exa. que se digne mandar passar por **LAUDÊMIO** a transferência de um terreno de minha propriedade. INSCRIÇÃO MUNICIPAL DE I.P.T.U Nº **0200010007001**. O referido terreno possui **10m** (dez), metros de frente por igual dimensão na parte dos fundos com **30m** (trinta), metros de comprimentos tanto no lado direito como no lado esquerdo, totalizando uma área quadrada de **300m<sup>2</sup>** (trezentos), metros quadrados. Limitando-se pelo lado **DIREITO e FUNDO** com terras pertencente ao Sr. Ismael Farias de Oliveira, e pelo lado **ESQUERDO** com terras pertencente ao Sr: Makson Alexandre Farias Dias, e pela frente com a referida Av: Varcy Herculano nº 407. Que **VENDI**, pelo o valor em moeda corrente atual de **RS: 30.000,00** (trinta mil reais), para o Sr. **ISMAEL FARIAS DE OLIVEIRA**, portador do **RG** de Nº **198891** SSP/AC e do **CPF** com Nº 340.026.772-49, brasileiro, maior, casado, empresário, residente e domiciliado na **Av. João Trindade s/nº** na cidade de **IPIXUNA-AM**. E por estar de acordo com o documento de transmissão o mesmo passa a ser proprietário do referido terreno a partir desta data mencionada. O mesmo podendo, **VENDER, ALUGAR, DOAR e ALIENAR** fazer o quê ele achar necessário. Documento feito em 2 (duas) vias para um só efeito.

Ipixuna-Am, 19 de Julho de 2021.

N. termos  
P. Deferimento  
AUREA SILVERIO DA SILVA  
VENDEDORA TITULAR  
CPF Nº 217.044.142-53



Proc. n° \_\_\_\_\_

Folha. n° \_\_\_\_\_

Rubrica: 

**MINISTÉRIO DA FAZENDA**  
Secretaria da Receita Federal

**CPF - CADASTRO DE PESSOAS FÍSICAS**

Nome  
**ISMAEL FARIAS DE OLIVEIRA**

Nº de inscrição **340026772-49** Data de Nascimento **24/10/69**



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO ACRE  
SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E SEGURANÇA PÚBLICA  
INSTITUTO DE IDENTIFICAÇÃO FAMILIAR DO HERMINIO DE MELO

**Polgar Direito**



*Ismael Farias de Oliveira*

CARTEIRA DE IDENTIDADE

340.026.772-49  
01 DE IPKUA - AM  
CENTRO CAS 12 FLS 12  
LTV 001-B

IPKUA - AM  
NATURALIDADE

ISMAEL FARIAS DE OLIVEIRA  
RUA CORREIA DE OLIVEIRA

02/02/2009

2 VIA

20/10/1969

VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

EMISSO EM : 08/11/93

ISMAEL FARIAS DE OLIVEIRA

ISSA FARIAS DE OLIVEIRA

Este documento é o comprovante de inscrição no CADASTRO DE PESSOAS FÍSICAS - CPF, vedado o seu uso para fins de registro, salvo nos casos previstos na legislação vigente.



## CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS

CONTROLE: MUWS WTNF OPI3 05MH

VALIDADE: 18/12/2021

FINALIDADE: TRANSFERENCIA DE IMOVEL

Certificamos que até a presente data não constam débitos do imóvel de inscrição n° 254 de propriedade de ISMAEL FARIAS DE OLIVEIRA, CPF n° 340.026.772-49, situado à AV. VАРCY HERCULANO n° 407 Qd. 010 Lote 11, CENTRO, com área do terreno de 300,00 m² e área edificada total de 288,10 m², conforme constatamos verificando os arquivos da Fazenda Pública Municipal.

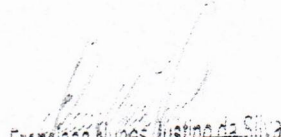
Ficam ressalvados todavia, os direitos da mesma fazenda pelas omissões ou quaisquer irregularidades que venham a ser verificadas posteriormente.

Esta certidão refere-se exclusivamente à situação no âmbito da Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal de IPIXUNA.

A aceitação da presente Certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade no atendimento da Secretaria de Finanças do Município.

Base Legal: arts. 60 a 62 da Lei Complementar n° 115, de 22 de dezembro de 2005, c/c art. 112 do decreto n° 074, de 03 de março de 2004; art. 205 do Código Tributário Nacional.

IPIXUNA, Quinta-feira, 18 de novembro de 2021

  
Francisco Aluísio Justino da Silva  
Chefe do Setor de Tributos  
Decreto nº 008/2021  
IPIXUNA - AM





Para contato com a Amazonas Energia, informe este NÚMERO

CODIGO 7-2

AMAZONAS ENERGIA S/A  
R. 7 de Setembro, 2414 - Cachoeirinhas - Manaus - AM  
CNPJ: 02.341.467/0001-20 | Insc. Estadual: 15.000.000-00

A Tarifa Especial de Energia da Lei nº 10.438/02

Documento Auxiliar da Nota Fiscal de Energia Elétrica

NOTA FISCAL Nº 069704017

SÉRIE 001 / DATA DE EMISSÃO:

Consulta pela Chave de Acesso em:

<https://dfe-portal.svws.rs.gov.br/NF3E/Consulta>

Chave de acesso: 1323 0602 3414 6700 0120 6600 1069 7040 1720 9704 0179

Protocolo de autorização: **EMITIDA EM CONTINGENCIA**  
Pendente de autorização



CONTA MÊS	VENCIMENTO	CONSUMO (KWH)	TOTAL A PAGAR (R\$)
MARCO/2023	05/04/2023	370	316,01

ISMAEL FARIAS DE OLIVEIRA  
AV VARCHY HERCULANO S/N AME S/N  
CENTRO  
CEP: 69.890-000 - IPIXUNA

R: 568.136.01.01.040230

DADOS DA UNIDADE CONSUMIDORA

Grupo/Subgr	Classe/Subclasse	Ligação	Número Medidor	Faturamento	Modalidade
B	COMERCIAL	BIFABRICA	11212062	NORMAL	CONVENCIONAL

DATAS DA LEITURA

Atual:	07/03/2023	Dias de consumo:	29	Emissão:	03/03/2023
Anterior:	06/02/2023	Próxima leitura:	04/04/2023	Apresentação:	07/03/2023

DADOS DA LEITURA (KWH)

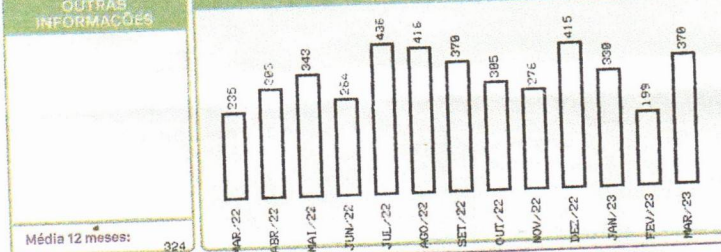
	KWh TOT/PTA	INJETADO TOT/PTA	KWh F.PONTA	INJETADO F.PONTA	KWh INTERMED.	INJETADO INTERMED.	KWh RESERVADO	INJETADO RESERVADO
Leit. Atual	23227							
Leit. Anterior	22857							
Constante	1.000							
Resíduo	0							
Medido	370							
Faturado:	370							

DESCRIÇÃO DA CONTA

CONSUMO	370	A	R\$ 0,834850	=	308,89
CORRECAO MONETARIA IP 01/23-00					0,60
MULTA POR ATRASO 01/23-00					5,51
JUROS DE MORA DE IMPO 01/23-00					1,01

OUTRAS INFORMAÇÕES

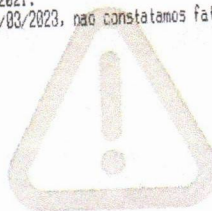
HISTÓRICO DE MEDIÇÃO



MENSAGENS IMPORTANTES

REAVISO DE VENCIMENTO

(\* ICMS tributado anteriormente por Substituição Tributária, nos termos da Lei No. 217/2021.  
Parabéns! Até o dia 03/03/2023, não constatamos faturas vencidas nessa Unidade Consumidora.



RESERVADO AO FISCO

INDICADORES DE CONTINUIDADE

Os indicadores DIC, FIC, DMIC e DICRI estão disponíveis para sua consulta no site abaixo:

[www.amazonasenergia.com](http://www.amazonasenergia.com)

PAGUE COM PIX



NEGOCIE SEUS DÉBITOS

LIQUE 0800 701 3001 e consulte condições.

Autorize o débito automático para o pagamento da sua fatura. Evite multas e juros, mantenha seu pagamento em dia.

COMPOSIÇÃO DA CONTA %

Item	%	Valor (R\$)
Energia:	31,47%	99,46
Distribuição:	27,66%	87,41
Transmissão:	5,37%	16,98
Encargos:	10,95%	34,28
Perdas:	21,11%	66,72
Tributos:	0,00%	0,00
Outros:	3,53%	11,16

DETALHAMENTO DE TRIBUTOS

TRIBUTOS	BASE DE CÁLCULO	ALÍQUOTA (%)	VALOR (R\$)
ICMS	(*)	(*)	(*)
PIS			0,00
COFINS			0,00

Proc. nº \_\_\_\_\_

Folha. nº \_\_\_\_\_

Rubrica: \_\_\_\_\_



Proc. n° \_\_\_\_\_

Folha. n° \_\_\_\_\_

Rubrica: 





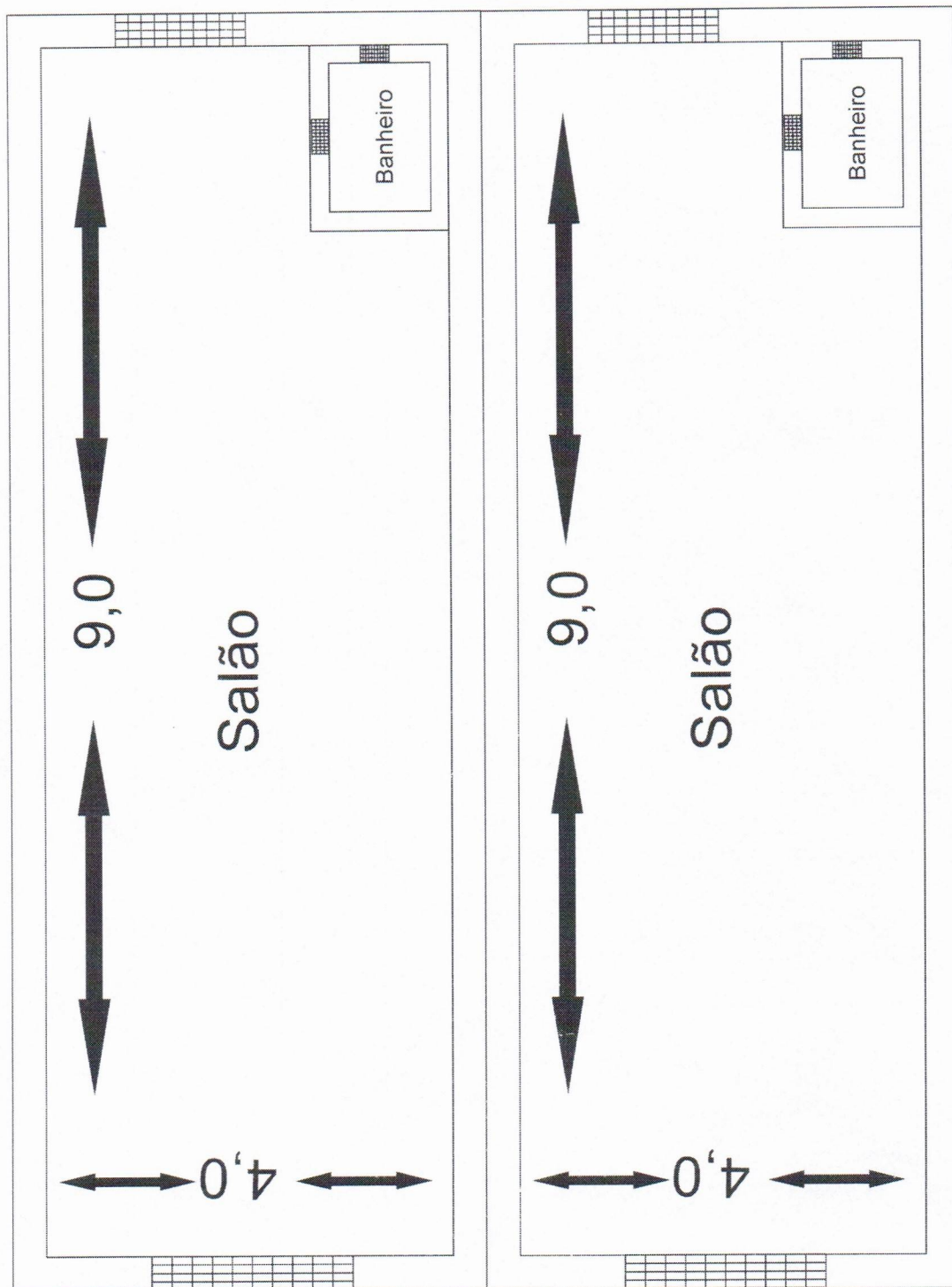
Proc. n° \_\_\_\_\_

Folha. n° \_\_\_\_\_

Rubrica: \_\_\_\_\_

FUNDO

LADO DIREITO



LADO ESQUERDO

FRENTE





GOVERNO DO ESTADO DO AMAZONAS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE IPIXUNA



À Prefeitura Municipal de Ipixuna - AM

PEDRO THIAGO SOUSA DE MORAES, Engenheiro Civil,  
CREA Nº 34.941-D AM, Registro Nacional Nº 0420982965,  
prestador de serviços da Prefeitura Municipal de Ipixuna,  
vem a V.S.a apresentar Laudo de Avaliação de Imóvel nos  
termos a seguir deduzidos.





## 1 IDENTIFICAÇÃO

### 1.1 DA AUTORIDADE REQUISITANTE

Maria do Socorro de Paula Oliveira, Prefeita Municipal

### 1.2 DO AVALIADOR

Pedro Thiago Sousa de Moraes, Engenheiro Civil, CREA 34.941-D AM

### 1.3 DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

Ismael Farias de Oliveira

## 2 ATIVIDADES BÁSICAS

### 2.1 DA DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

A requisição e conhecimento da documentação relativa ao bem constituem etapa primordial e preliminar à realização do trabalho de avaliação. Dentre a documentação constante no Processo, importa destacar:

- CNPJ;
- RG e CPF do responsável legal;

## 3 FINALIDADE DO LAUDO

Execução de serviços especializados de Engenharia visando à locação de imóvel urbano para instalação da Sala de Fisioterapia do Município de Ipixuna.

## 4 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de locação do Imóvel, de acordo com as diretrizes fixadas pela ABNT NBR 14653 – Avaliação de Bens, Partes 01 e 02.

### 4.1 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Efetuar a descrição detalhada do imóvel;
- Descrever as condições de manutenção e conservação do imóvel;

## 5 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

- O município de Ipixuna não possui empresas imobiliárias para consultar a disponibilidade de imóveis para locação ou venda;
- A baixa oferta de imóveis com as características que atendem as necessidades da Prefeitura Municipal inviabiliza a avaliação do imóvel através de tratamentos dos dados por inferência estatística, uma vez que a quantidade de amostras de imóveis não atende a NBR 14.653;
- Os imóveis foram previamente pesquisados pelos colaboradores da Prefeitura, restando a este profissional a vistoria técnica e a avaliação;





- O profissional que elaborou o presente Laudo de Avaliação, não tem no presente, nem contempla no futuro interesse algum no imóvel objeto deste trabalho.

## 6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 6.1 DA VISTORIA DO BEM AVALIANDO E SUAS CARACTERÍSTICAS

#### 6.1.1 VISTORIA TÉCNICA

A Perícia Técnica teve início às 09h30min do dia 11 de maio de 2023, com a Vistoria Técnica ao imóvel objeto da locação, situado à Avenida Varcy Herculano, s/n, Centro, Ipixuna - AM.

A vistoria técnica objetivou ainda examinar as especificações dos materiais empregados, visando, sobretudo, estimar o padrão construtivo, a sua tipologia, o estado de conservação e a idade aparente.

#### 6.1.2 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está situado com frente para a Avenida Varcy Herculano, s/n, Centro, Ipixuna - AM, em situação de meio de quadra, conforme croqui de localização abaixo.



Figura 01: Croqui de situação e localização do imóvel avaliado. Fonte: Adaptado de Google Earth.





### 6.1.3 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL URBANO

#### 6.1.3.1 ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO IMÓVEL

**Quanto ao Uso:** Comercial – Conforme Item 5.1-b, ABNT NBR 14.653-2

**Quanto ao Tipo do Imóvel:** Loja – Conforme Item 5.2-e, ABNT NBR 14.653-2

**Número de pavimentos:** 01 (um)

**Área Edificação:** 72,00m<sup>2</sup>

**Padrão de acabamento:** Médio

**Estado de conservação:** Novo

**Idade aparente:** 06 (seis) meses

**Ocupação atual:** Desocupado, contendo:

- **Térreo:** 02 (duas) Salas comerciais com parede divisória.

#### Características construtivas

- **Fundação:** Concreto armado;
- **Estrutura:** Concreto armado;
- **Fechamento:** Alvenaria;
- **Forro:** PVC;
- **Revestimento externo:** Reboco;
- **Revestimento interno:** Reboco;
- **Esquadrias:** Alumínio com vidro;
- **Pisos secos:** Revestimento cerâmico;
- **Pintura externa:** Látex acrílico;
- **Pintura interna:** Látex acrílico;
- **Instalações elétricas:** Embutidas;
- **Instalações hidráulicas:** NA;

#### Infraestrutura básica

- **Energia elétrica:** Fornecida pela Concessionária de energia elétrica 127 – 220v;
- **Iluminação pública:** Iluminação na via de acesso;
- **Via de acesso ao imóvel:** Pavimentada.
- **Coleta de lixo:** Regular;

#### Patologias aparentes

- Não possui;

#### Danos existentes na edificação

- Não possui;





### 6.1.3.2 ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO TERRENO

- **Formato:** Retangular;
- **Topografia:** Terreno plano;
- **Cota do Greide:** No nível da rua;
- **Situação:** Meio de quadra;
- **Superfície:** Seca;
- **Área total:** 300,00m<sup>2</sup>;
- **Nº de frentes:** 01.

## 7 INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO

A metodologia aplicada levou em consideração, sobretudo: a natureza do bem avaliando e a finalidade da avaliação, assim descritos:

1. Quanto à natureza do bem avaliando, o mesmo está enquadrado em residencial;
2. De acordo com a finalidade e os objetivos propostos na avaliação, foi adotado o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, que de acordo com Item 8.2.1 da ABNT NBR 14.653-2, serviu para estimar o valor de locação praticado no município de Ipixuna. Como preconiza a norma, deve-se evitar a micronumerosidade (baixo número de amostras) para o cálculo por inferência estatística. No presente caso, será utilizada a média dos valores de aluguel por metro quadrado de área construída (R\$/m<sup>2</sup>), visto que não existem dados suficientes de amostras no mercado local;
3. Todos os procedimentos empregados nesta avaliação estão em plena concordância com a ABNT NBR 14.653-2:2011 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens e Imóveis.

## 7.1 MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO

### 7.1.1 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O município de Ipixuna é um município brasileiro do interior do estado do Amazonas, Região Norte do país. Pertencente à mesorregião do Sudoeste Amazonense e microrregião de Juruá, seu nome provém do Rio Ipixuna, um dos principais afluentes do Rio Juruá, com a extensão de cerca de 300 km. Em relação a capital Manaus, Ipixuna distancia-se desta por 1.380 km em linha reta, por via aérea. Sua extensão territorial de 12.109,77 km<sup>2</sup>, possui uma população de 22.254 habitantes (IBGE 2010) e uma população estimada em 2016 (IBGE) de 27.587 habitantes.

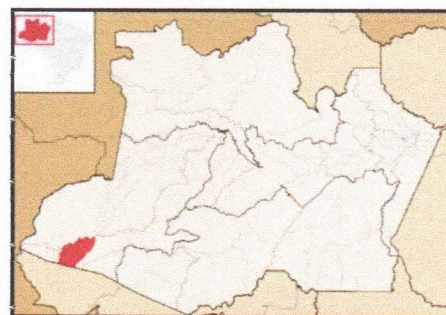


Figura 2: Localização do município de Ipixuna.





### 7.1.2 ASPECTOS SÓCIO-ECONÔMICOS

**População estimativa:** 28.933 habitantes (IBGE, 2018)

**População último censo:** 22.254 habitantes (IBGE, 2010)

**Índice de Desenvolvimento Humano Municipal – IDHM:** 0,481 (IBGE: 2010)

**PIB per capita:** R\$ 4.533,95 (IBGE: 2016)

### 7.1.3 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Verificou-se que o baixo grau de concentração dos vendedores está justificado e compatível com as ofertas de imóveis para locação.

Quanto à conduta e desempenho do mercado, verifica-se ausência de construtoras, incorporadoras, imobiliárias e vendedores atuando em conjunto para oferecer condições das mais diversas formas de negócios, comércio e serviços.

Mercado operando em regime de livre concorrência, com desaquecimento substancial nos empreendimentos residenciais, comerciais e serviços, devido à instabilidade da economia que figura no cenário nacional.

Com a finalidade de ilustrar as condições de mercado para o imóvel avaliando, enquadrámos à região na seguinte situação:

- a) **Nível de Oferta:** Baixo
- b) **Nível de Demanda:** Baixo
- c) **Desempenho do Mercado Atual:** Recessivo
- d) **Absorção pelo mercado:** Difícil – De 12 a 18 meses
- e) **Tendência Futura:** Normal
- f) **Situação do Mercado:** Baixo / Baixo / Recessivo / Difícil / Normal

Diante do exposto, aliado as características físicas do imóvel, o mesmo foi considerado como de **Baixa Liquidez**.

### 7.1.4 METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

Para obter o valor de mercado para locação de imóvel, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, onde foi desenvolvida uma pesquisa de preço contando com 03 (três) amostras coletadas (**Anexo A**) com características semelhantes ao imóvel que atende às necessidades da Prefeitura Municipal de Ipixuna.





Devido à quantidade de imóvel não ser suficiente para elaboração de avaliação utilizando o modelo de Inferência Estatística por meio de regressão linear, foi adotada, para esta avaliação, a média dos valores de locação por metro quadrado de área construída dos imóveis.

A visita aos imóveis disponíveis para locação no mercado local aconteceu no período de 11 a 16 de maio de 2023.

### 7.1.5 RESUMO DA AVALIAÇÃO

Na pesquisa de preços de mercado realizada, objetivou-se encontrar o valor de locação pela área total construída, conforme tabela a seguir:

Imóvel	Valor Locação	Área Construída Total (m <sup>2</sup> )	R\$ / m <sup>2</sup>
01	1.300,00	46,75	27,81
02	1.500,00	43,00	34,88
03	6.000,00	164,16	36,55

Dessa forma encontramos o valor médio de aluguel para residências com as mesmas características:

$$Vm = \frac{x_1 + x_2 + \dots + x_n}{n} = \frac{27,81 + 34,88 + 36,55}{3} =$$

$$Vm = \frac{99,24}{3} =$$

$$Vm = R\$ 33,08/m^2$$

## 8 RESULTADO DA AVALIAÇÃO E CONSIDERAÇÕES FINAIS

### 8.1 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Descrição	R\$ / m <sup>2</sup>
Valor Médio de Locação	R\$ 33,08
Valor Imóvel a ser locado	R\$ 30,56

O imóvel a ser locado possui o valor de locação por metro quadrado de área construída menor que o valor médio de locação do município, o que justifica a sua locação para atendimento das necessidades do município, onde servirá de Sala de Fisioterapia Municipal.





Valor de locação do imóvel avaliando:

Valor de Locação Mês / Ano
R\$ 2.200,00
R\$ 26.400,00

## 8.2 CONSIDERAÇÕES FINAIS

As demais amostras estão em processos de locação diversos ou não atendem a necessidade da Prefeitura para este fim, servindo tão somente de base para utilização dos valores de locação praticados no município.

Durante a vistoria notou-se que o imóvel é novo, não necessitando de ampliações ou adequações e reformas. As salas situam-se em um imóvel do tipo galeria, com outras salas comerciais. A galeria possui banheiro social para atendimento tanto aos funcionários, quanto aos usuários e público em geral. O acesso ao imóvel é fácil devido à sua localização ser no centro. Esses são alguns pontos que justificam a locação do referido imóvel que, atende às necessidades da prefeitura tanto física, quanto economicamente.

## 9 QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA E ASSINATURA DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente Laudo de Avaliação que é composto de 08 (oito) laudas, além dos anexos e que vai devidamente assinado pelo autor.

**DATA DE REFERÊNCIA: MAIO DE 2023.**

Ipixuna, 17 de maio de 2023.

Pedro Thiago S. Moraes  
Engenheiro CIVIL  
CREAM 34.941-D

Engenheiro Civil Pedro Thiago Sousa de Moraes  
CREA 34.941-D AM





## ANEXO A

TABELA DE DADOS AMOSTRAIS

---





## TABELA DE AMOSTRAS DE IMÓVEIS

### IMÓVEL AVALIANDO

Proprietário: Ismael Farias de Oliveira

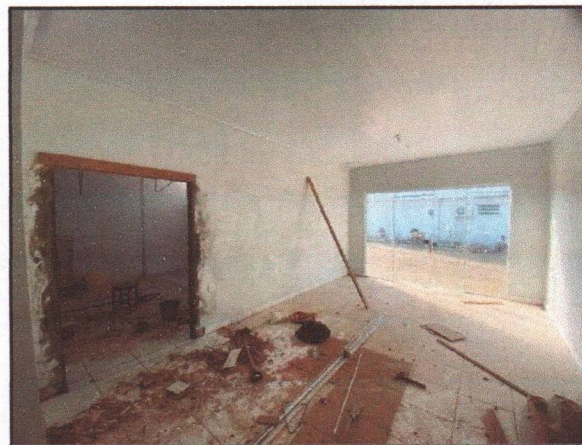
Área: 72,00 m<sup>2</sup>

Valor do Aluguel: R\$ 1.100,00

Endereço: Av. Varcy Herculano, s/n, Centro, Ipixuna - AM

Contato: Sr. Ismael Farias - Fone: (68) 99983-1251

Coordenadas geográficas: Latitude: 7° 3'6,51629"S / Longitude: 71°41'39,9296"O



### IMÓVEL AMOSTRA 01

Proprietário: Francisco Moura da Silva

Área: 46,75 m<sup>2</sup>

Valor do Aluguel: R\$ 1.300,00

Endereço: Av. Morcy Barroso, 218, Centro, Ipixuna - AM

Contato: Sr. Francisco - Fone: (92) 99264-8089

Coordenadas geográficas: Latitude: 7° 3'9,32324"S / Longitude: 71°41'38,12446"O







## TABELA DE AMOSTRAS DE IMÓVEIS

### IMÓVEL AMOSTRA 02

Proprietário: Antônio José Lino Carriga

Área: 43,00 m<sup>2</sup>

Valor do Aluguel: R\$ 1.500,00

Endereço: Av. Morcy Barroso, s/n, Centro, Ipixuna - AM

Contato: Sr. Antônio - Fone: (97) 99169-6827

Coordenadas geográficas: Latitude: 7° 3'13,44467"S / Longitude: 71°41'31,21786 "O



### IMÓVEL AMOSTRA 03

Proprietário: Hélio Correia da Silva

Área: 164,16 m<sup>2</sup>

Valor do Aluguel: R\$ 6.000,00

Endereço: Rua Edmar Herculano, s/n, Centro, Ipixuna - AM

Contato: Sr. Hélio - Fone: (97) 98405-5937

Coordenadas geográficas: Latitude: 7° 03'01"S / Longitude: 71°41'34"O







Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

**CREA-AM**

Proc. nº \_\_\_\_\_  
Forma de Serviço \_\_\_\_\_  
Nº AM20230410822  
Rubrica: \_\_\_\_\_

**Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Amazonas**

INICIAL

**1. Responsável Técnico**

**PEDRO THIAGO SOUSA DE MORAES**

Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**

RNP: **0420982965**

Registro: **34941AM**

Empresa contratada: **M A C FERNANDES LTDA**

Registro : **0049500813-AM**

**2. Dados do Contrato**

Contratante: **Prefeitura Municipal de IPIXUNA**

CPF/CNPJ: **04.191.078/0001-91**

**AVENIDA Varcy Herculano**

Nº: **S/N**

Complemento:

Bairro: **Centro**

Cidade: **IPIXUNA**

UF: **AM**

CEP: **69890000**

Contrato: **Não especificado**

Celebrado em:

Valor: **R\$ 1,00**

Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional: **Outros**

**3. Dados da Obra/Serviço**

**AVENIDA Varcy HERCULANO**

Nº: **S/N**

Complemento:

Bairro: **CENTRO**

Cidade: **IPIXUNA**

UF: **AM**

CEP: **69890000**

Data de Início: **01/05/2023**

Previsão de término: **10/10/2023**

Coordenadas Geográficas: **-7.051688, -71.694377**

Finalidade: **Serviço Público**

Código: **Não Especificado**

Proprietário: **Ismael Farias de Oliveira**

CPF/CNPJ: **340.026.772-49**

**4. Atividade Técnica**

1 - DIRETA

Quantidade

Unidade

21 - LAUDO > OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > EDIFICAÇÃO > #1177 - ALVENARIA

72,00

m<sup>2</sup>

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

**5. Observações**

ART de elaboração de laudo de avaliação para locação de imóvel urbano para instalação da Sala de Fisioterapia do Município de IPIXUNA.

**6. Declarações**

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

- Cláusula Compromissória: Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei no. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-AM, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar.

**7. Entidade de Classe**

NENHUMA - NAO OPTANTE

Documento assinado digitalmente



PEDRO THIAGO SOUSA DE MORAES

Data: 05/10/2023 15:21:07-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

**8. Assinaturas**

Declaro serem verdadeiras as informações acima

**PEDRO THIAGO SOUSA DE MORAES - CPF: 026.071.492-58**

Local

data

**Prefeitura Municipal de IPIXUNA - CNPJ: 04.191.078/0001-91**

**9. Informações**

\* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

O profissional declara serem verdadeiras as informações aqui prestadas, sobre as quais assume todas as responsabilidades, sob pena de incorrer nas sanções previstas no art. 299 do Código Penal Brasileiro e no art. 10º do Código de Ética Profissional instituído pela Resolução 1002/02 das Condutas Vedadas.

**10. Valor**

Valor da ART: **R\$ 96,62**

Registrada em: **05/10/2023**

Valor pago: **R\$ 96,61**

Nosso Número: **8305589098**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://publico.crea-am.org.br/>, com a chave: dYzy  
Impresso em: 05/10/2023 às 14:06:14 por: , ip: 192.168.100.1

