



MUNICÍPIO DE
CORONEL DOMINGOS SOARES
CNPJ 01614415/0001-18

001



MUNICÍPIO DE
CORONEL DOMINGOS SOARES

CNPJ 01614415/0001-18

001

SETOR DE LICITAÇÕES

CAPA DE PROCESSO



TERMO DE REFERÊNCIA

1. DESCRIÇÃO DA CONTRATAÇÃO:

1.1. O objeto do presente termo é a Locação de imóvel não residencial, através de Inexigibilidade de licitação, para instalação e funcionamento da Pré-escola de acordo com as especificações constantes neste edital.

1.2. Desde logo destacamos o imóvel selecionado para a presente locação, segundo as demais argumentações a seguir expostas:

Proprietário: Rodrigo Santin dos Santos, portador do CPF nº 033.527.719-52;

Sala comercial de 350,00 m² situada na Rua Afonso de Almeida Rocha, 2254, Centro de Coronel Domingos Soares/PR, sobre um terreno urbano Lote 130 Quadra 20 com área total de 411,56 m²; sendo frente de 17,71 m com Rua Afonso de Almeida Rocha, Fundos de 17,08 m, Lateral Direita: 21,47 m com Rua José Salvador; Lateral Esquerda: 27,59 m conforme Cadastro Imobiliário emitido pela Prefeitura Municipal de Coronel Domingos Soares.

O edifício possui área total construída de 1.174,40 m², sendo a sala objeto desta descrição correspondente ao pavimento térreo, com 350m², construída em alvenaria.

Trata-se de uma construção nova, apresentando instalações elétricas e hidráulicas em bom funcionamento. Os acabamentos (pisos e paredes) encontram-se em bom estado de conservação com pintura recente. Aparelhos sanitários, pias, torneiras, ralos, vidros, trincos, fechaduras, portas e janelas estão em perfeito funcionamento. A estrutura do imóvel não apresenta problemas aparentes.

O imóvel encontra-se situado em área urbana privilegiada do Município de Coronel Domingos Soares/PR, com acesso direto pela Rua Afonso de Almeida Rocha.

A via possui característica mista, com predominância de imóveis residenciais e comerciais, proporcionando boa dinâmica urbano e favorecendo atividades comerciais e prestação de serviços, além de oferecer conveniência para fins residenciais.

A região é dotada de infraestrutura urbana completa, incluindo: rede de energia elétrica; Iluminação Pública; Redes de telefone e Internet; Coleta regular de lixo; Redes de abastecimento de água; Vias pavimentadas.

Destaca-se, ainda, a proximidade com diversos serviços e estabelecimentos essenciais, tais como: Instituições de ensino (creche, ensino fundamental e médio); Posto de Combustível; Supermercados; Rede bancária; Casa lotérica; Unidade de Saúde. A localização estratégica torna o imóvel apto para múltiplas finalidades, especialmente comerciais, sem prejuízo de eventual uso institucional ou de prestação de serviço

2. JUSTIFICATIVA E DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO:

2.1. A locação pretendida se dá em decorrência da necessidade de um espaço para o funcionamento da pré-escola, considerando a importância que ela tem para a comunidade em geral, surge a necessidade da locação de um local adequado para que suas atividades possam continuar a ser realizadas de maneira que atendam a demanda do Departamento de Educação e dos munícipes, visto que o espaço ocupado atualmente pela pré-escola passará por reforma visando atender melhor professores e alunos que ocupam aquele espaço para suas atividades diárias

2.2. O futuro contrato de Locação visa o funcionamento de uma boa gestão por meio da ocupação de um local adequado para a realização das atividades da Pré-escola. A Pré-escola é uma fase essencial na educação infantil marcando o início da jornada escolar das crianças de forma mais estruturada. A Prefeitura Municipal de Coronel Domingos Soares e o Departamento de Educação acreditam que a Pré-escola é fundamental para o desenvolvimento integral da criança preparando-as para o ensino fundamental e para a vida, ele deve oferecer um ambiente



seguro e acolhedor, onde as crianças possam explorar suas habilidades motoras, cognitivas e emocionais. Além disso a Pré-escola promove a interação social, a autonomia e a confiança e ajuda a formar hábitos saudáveis. A transição para o ensino fundamental é facilitada por atividades que promovem organização, seguir instruções e adaptar-se a uma rotina escolar. Considerando a importância da Pré-escola e a necessidade de um espaço adequado para seu funcionamento, surge a necessidade de locação de uma sala para que suas atividades possam ser realizadas sem prejuízos a Administração Pública, professores e alunos que frequentam aquele espaço, tendo em vista que o espaço ocupado atualmente pela Pré-escola precisará passar por reformas para melhor atender funcionários e alunos, sendo esta a alternativa viável e eficaz para assegurar a continuidade dos serviços educacionais, até que a reforma seja concluída. Investir na educação Pré-escolar é um passo importante para garantir um futuro mais equilibrado e produtivo para as crianças. Desta forma, a presente locação configura-se como instrumento necessário para assegurar estratégias educacionais para efetividade do ensino público de qualidade e de atendimento à demanda da educação infantil, com respaldo no interesse público e na busca pela eficiência.

2.3. Considerando a pesquisa mercadológica realizada pelo Departamento, dentre os imóveis disponíveis para locação, com uma estimativa de valor médio de mercado, localização com facilidade de acesso a toda as participantes e ainda atendendo as condições e necessidades do espaço para instalação do objeto pretendido aliado ao fato de que a estrutura construtiva do quadro urbano é muito limitada, especialmente quanto a existência de imóveis com aptidão comercial e que esteja disponível para locação.

2.4. Considerando que a contratação pretendida encontra guarida no que dispõe o artigo 74, da Lei nº14.133/2021, conforme segue:

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

(...)

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

(...)

2.5. É necessário asseverarmos que a adoção de licitação convencional para a contratação em tela não se mostra, ao nosso sentir, como via mais eficiente e adequada, ao que entendemos que a aplicação do disposto no artigo 51 da Lei 14.133/2021 deverá dar lugar ao inciso V do art. 74.

2.6. Considerando que o atualmente não existe um local adequado para o funcionamento do da Pré Escola, que contemple as ideias condições para o desenvolvimento dos serviços esperados deste setor.

2.7. Entendemos que a solução encontrada atenderá da melhor forma ao serviço público, somando-se ao fato de que, segundo levantamentos de mercado, consoante laudos anexos, dão conta que o custo está dentro da média local, tendo o proprietário do imóvel apresentado um valor mensal da ordem de **R\$ 3.800,00 (três mil e oitocentos reais)**, excluídos os consumos de água, luz e conexão digital, ao que entendemos ser a melhor opção, aliado as características da sala, já descritas inicialmente.

2.8. Frisamos que foram feitas 3 pesquisas mercadológicas para chegar à média do aluguel e, após estudo de comparação, chegou-se à conclusão que estão de acordo com o valor de mercado de locações no quadro urbano do município de Coronel Domingos Soares/PR.

2.9. Nos cumpre destacar que consultamos previamente o setor patrimonial desta Administração Pública e não identificamos outro imóvel público com condições de atender a presente demanda, assim como nos asseguramos que não há outro imóvel de titularidade do Estado e/ou da União neste quadro urbano que pudesse ser alvo de cedência entre entes. Para o setor destacado não há em trâmite nesta municipalidade qualquer projeto de edificação/ampliação/reforma em andamento capaz de suprir a necessidade de médio e longo prazo. Da mesma forma verificamos os demais contratos de aluguel vigentes da municipalidade e nenhum deles tem a possibilidade de atender, também, a demanda deste departamento.

**3. DO QUANTITATIVO E CUSTO MESTIMADO**

ITEM	DESCRIÇÃO	UND	QUANT	UNIT R\$	TOTAL R\$
1	Locação de sala comercial com 350 m², situada no lote nº 130 da quadra nº 20, sito a Rua Afonso de Almeida Rocha, 2254, centro, para a instalação e funcionamento da Pré-escola	MÊS	12	R\$ 3.800,00	R\$ 45.600,00

4. DO PRAZO DE LOCAÇÃO E DE VIGÊNCIA:

4.1. O prazo da locação será de **12 (doze) meses**, contados a partir da data de assinatura do contrato, podendo ser prorrogado nos termos da lei, caso haja interesse das partes aliado ao interesse público.

4.2. O prazo de vigência do termo contratual deverá ser de **12 (doze) meses**, contados a partir da data de assinatura do contrato, podendo ser prorrogado nos termos da lei, caso haja interesse das partes aliado ao interesse público.

5. DO VALOR CONTRATADO

5.1. O valor para esta locação, como já dito, deriva de estudo de mercado, tendo sido obtida uma média mensal de R\$ 3.800,00 para esta sala comercial aliado ao fato que este valor é aceito a título de retribuição de locação pelo proprietário, tudo conforme laudos anexos a este Termo de Referência.

5.2. Havendo prorrogação de prazo, o valor do aluguel poderá ser reajustado após decorrido a partir do 13º mês, pelo índice INPC.

5.4. O valor destacado de aluguel não contempla o pagamento de água, energia elétrica, telefonia, IPTU e eventual conexão de dados digitais, que ficarão a cargo do Município locatário.

6. OBRIGAÇÕES INERENTES AS PARTES**I. AO LOCADOR**

O locador deve cumprir todas as obrigações constantes no Edital, seus anexos e sua proposta, assumindo como exclusividade seus riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto e, ainda:

- Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina.
- Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- Pagar todos os impostos, especialmente o IPTU e taxas incidentes sobre o imóvel;
- Adaptar e/ou permitir a adaptação do layout do imóvel inclusive às necessidades de ambientes, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos serviços;
- Informar ao locatário quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive a apresentação da documentação correspondente;
- Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.
- Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, caso a Legislação assim condicione;
- Proporcionar todas as facilidades para que o Locatário possa bem utilizar o imóvel para os fins que se destina dentro das normas deste Termo de Referência.

II. AO LOCATÁRIO:



- a. O LOCATÁRIO poderá adaptar o imóvel para atender às necessidades dos seus serviços, desde que não lhe afete as características e não interfira nos elementos estruturais;
- b. Antes da ocupação do imóvel pelo LOCATÁRIO, será elaborado e assinado por ambas as partes um “termo de vistoria” sobre as condições de conservação do imóvel, que servirá de base para comparação com o “termo” a ser feito, quando da devolução do imóvel, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- c. Comunicar ao locador qualquer dano ou defeito cuja reparação que ao mesmo incumba;
- d. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- e. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;
- f. Servir-se do imóvel para uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- h. Não sublocar o imóvel.

7. DA RESCISÃO

7.1. O LOCATÁRIO poderá rescindir o Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigações impostas ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

7.2. Serão observadas as disposições constantes do Capítulo VIII da Lei Federal 14.133/2021, quando aplicável ao caso, observada a legislação específica para as locações. O LOCATÁRIO, caso decida devolver o imóvel e rescindir o contrato antes do término do seu prazo de locação, ficará dispensado do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

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

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

8. DEMONSTRATIVO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL:

A presente Locação está prevista no Plano de Contratações Anual (PCA) da Prefeitura Municipal de Coronel Domingos Soares - PR, alinhando-se aos objetivos estratégicos do departamento de Educação. Esta ação demonstra o compromisso da administração em garantir condições para o desenvolvimento das atividades deste setor econômico em desenvolvimento, em consonância com as diretrizes estabelecidas no planejamento anual do município.

Locação de sala para Pré Escola	R\$ 45.600,00	Outros Serviços de Terceiros- PF	Janeiro à Dezembro/2025
---------------------------------	---------------	-------------------------------------	-------------------------

9. RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS PARA CONTRATAÇÃO

9.1. Os recursos orçamentários para a contratação em tela estão contemplados no orçamento vigente da municipalidade para 2026, conforme atesta parecer contábil anexo aos Autos.

10. FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DO CONTRATO

10.1. A gestão do contrato, será efetuada pela servidora Cristiane das Graças Machado Pires, Diretora do Departamento Municipal de Educação, Portaria 22/2025, a fim de gerir o termo e as condições dispostas no mesmo, em atenção ao constante no artigo 15 do Decreto Municipal 161/2023, tendo ficado ciente do ônus conforme termo anexo.



10.2. A fiscalização e o acompanhamento da execução do contrato, será efetuado pela servidora Gracieli Garcia dos Santos do Departamento municipal de Educação, matrícula 115861, a fim de verificar a conformidade dele com especificações técnicas dispostas no mesmo, em atenção ao disposto no artigo 16 do Decreto Municipal 161/2023, tendo ficado ciente do ônus conforme termo anexo.

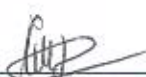
11. DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR E ÀNALISE DE RISCOS

Consoante previsão do inciso III do § 1º do art. 127 do Decreto Municipal 161/2023, temos que a contratação pretendida através desta demanda se mostra muito simples e sem peculiaridades outras que possam ensejar maiores estudos aliado ao fato de que o próprio certame de contratação se encaminha para uma tramitação mais sucinta e célere, sem se afastar do cumprimento dos requisitos constantes dos incisos I a VII do caput do art.127 do mesmo diploma legal, não sendo, neste caso construído o ETP e a análise de riscos.

ELEMENTOS ANEXOS A ESTE TERMO

- 03 Pareceres de avaliação de imóvel;
- Cópia de CNH do proprietário;
- Certidões negativas do proprietário;
- Certidão negativa municipal do imóvel;
- Contrato de compra e venda de imóvel.
- Fotos do imóvel.

Coronel Domingos Soares-PR, 05 de março de 2026


Cristiane das Graças Machado Pires
Diretora do Departamento de Educação
Portaria 22/2025


Gracieli Garcia dos Santos
Matrícula 115861
professora



MUNICÍPIO DE
CORONEL DOMINGOS SOARES

CNPJ 01614415/0001-18

007

TERMO DE COMPROMISSO DE GESTOR

Objeto: Locação de imóvel não residencial, através de Inexigibilidade de licitação, para instalação e funcionamento da Pré-escola.

Considerando nossa designação como gestor de contrato no âmbito do processo licitatório supracitado aliado aos dispositivos constantes do Decreto Municipal 161/23, quanto as atribuições da função, segundo o art. 15 do dito diploma:

Art. 15 Caberá ao gestor do contrato e, nos seus afastamentos e seus impedimentos legais, ao seu substituto, em especial:

I - coordenar as atividades relacionadas à fiscalização técnica, administrativa e setorial, de que tratam os incisos II, III e IV do § 7º do art. 13;

II - acompanhar os registros realizados pelos fiscais do contrato referentes às ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, e informar à autoridade superior aquelas que ultrapassarem a sua competência;

III - acompanhar a manutenção das condições de habilitação do contratado, para fins de empenho de despesa e de pagamento, registrando em relatório os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa;

IV - coordenar a rotina de acompanhamento e de fiscalização do contrato, cujo histórico de gerenciamento deverá conter todos os registros formais da execução, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, e elaborar relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração;

V - coordenar os atos preparatórios à instrução processual e ao envio da documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos previstos no inciso I do § 7º do art. 13;

VI - elaborar o relatório final de que trata a alínea "d" do inciso VI do § 3º do art. 174 da Lei nº 14.133, de 2021, com as informações obtidas durante a execução do contrato, com apoio dos fiscais técnico, administrativo e setorial;

VII - coordenar a atualização contínua do relatório de riscos durante a gestão do contrato, com apoio dos fiscais técnico, administrativo e setorial;

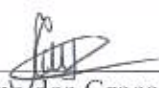
VIII - emitir documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado em indicadores objetivamente definidos e aferidos, e às eventuais penalidades aplicadas, a constarem do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações conforme disposto em regulamento;

IX - realizar o recebimento definitivo do objeto do contrato, mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências contratuais, quando não for designada comissão de recebimento; e

X - tomar providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor competente para tal, conforme o caso.

Manifestamos nossa ciência e exaramos nosso aceite quanto ao encargo destacado para os atos de gestão de pacto em relação ao objeto que será, eventualmente, pactuado pela administração, em cumprimento ao §1º do art. 13 do Decreto 161/23, tendo sido considerado a compatibilidade com as atribuições do cargo, a complexidade da fiscalização, o quantitativo de contratos por agente público e a capacidade para o desempenho das atividades.

Coronel Domingos Soares-PR, 05 de março de 2026


Cristiane das Graças Machado Pires
Diretora do Departamento de Educação
Portaria 22/2025



TERMO DE COMPROMISSO DE FISCAL TÉCNICO

Objeto: Locação de imóvel não residencial, através de Inexigibilidade de licitação, para instalação e funcionamento da Pré-escola.

Considerando nossa designação como fiscal técnico de contrato no âmbito do processo licitatório supracitado aliado aos dispositivos constantes do Decreto Municipal 161/23, quanto as atribuições do fiscal técnico de contrato, segundo o art. 16 do dito diploma:

Art. 16 Caberá ao fiscal técnico do contrato e, nos seus afastamentos e seus impedimentos legais, ao seu substituto, em especial:

I—prestar apoio técnico e operacional ao gestor do contrato com informações pertinentes às suas competências;

II—anotar no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados;

III—emitir notificações para a correção de rotinas ou de qualquer inexatidão ou irregularidade constatada, com a definição de prazo para a correção;

IV—informar ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem a sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso;

V—comunicar imediatamente ao gestor do contrato quaisquer ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas estabelecidas;

VI—fiscalizar a execução do contrato para que sejam cumpridas as condições estabelecidas, de modo a assegurar os melhores resultados para a administração, com a conferência das notas fiscais e das documentações exigidas para o pagamento e, após o ateste, que certifica o recebimento provisório, encaminhar ao gestor de contrato para ratificação;

VII—comunicar ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual;

VIII—participar da atualização do relatório de riscos durante a fase de gestão do contrato, em conjunto com o fiscal administrativo, conforme o disposto no inciso VI do caput do art. 15;

IX—auxiliar o gestor do contrato com as informações necessárias, na elaboração do documento comprobatório da avaliação realizada na fiscalização do cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, conforme o disposto no inciso VII do caput do art. 15; e

X—realizar o recebimento provisório do objeto do contrato, mediante termo detalhado que comprove o cumprimento das exigências de caráter técnico.

Manifestamos nossa ciência e exaramos nosso aceite quanto ao encargo destacado para os atos de fiscalização em relação ao objeto que será, eventualmente, pactuado pela administração, em cumprimento ao §1º do art. 13 do Decreto 161/23, tendo sido considerado a compatibilidade com as atribuições do cargo, a complexidade da fiscalização, o quantitativo de contratos por agente público e a capacidade para o desempenho das atividades.

Coronel Domingos Soares-PR, 05 de março de 2026

Gracieli Garcia dos Santos
Matrícula 115861
professora



Corretor e avaliador de imóveis

CRECI/PR 34298

CNAE 37490

Parecer de Avaliação Mercadológica de Imóvel Urbano – PTAM.

Através de solicitação de Rodrigo Santin dos Santos, com a finalidade de conhecimento de valor de mercado para locação do objeto de avaliação.

1- Objetivo da Avaliação:

A determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário e região geoeconômica do imóvel, apresentando como conclusão a convicção após tratamento dos dados, para fins apenas de valor de mercado do imóvel aqui apresentado.

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, fornecidos pelo solicitante, foram considerados por premissa, como válidos e corretos.

Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação do solo ou ônus de qualquer natureza.

O método utilizado para esta avaliação é o Comparativo.

1.Descrição do imóvel

Sala comercial, Rua Afonso de Almeida Rocha, 2254, Centro – Coronel Domingos Soares – PR.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Sala comercial com área privativa de **350,00 m²**, situada na **Rua Afonso de Almeida Rocha, nº 2254, Centro, Coronel Domingos Soares/PR**, edificada sobre o **Lote nº 130, Quadra nº 20**, com área total de **411,56 m²**, conforme



Corretor e avaliador de imóveis

CRECI/PR 34298

CNAE 37490

Parecer de Avaliação Mercadológica de Imóvel Urbano – PTAM.

Cadastro Imobiliário emitido pela Prefeitura Municipal de Coronel Domingos Soares/PR (documento anexo).

2- Características do bem e benfeitorias

O terreno possui as seguintes medidas e confrontações:

- **Frente:** 17,71 metros com a Rua Afonso de Almeida Rocha;
- **Fundos:** 17,08 metros;
- **Lateral Direita:** 21,47 metros, confrontando com a Rua José Salvador;
- **Lateral Esquerda:** 27,59 metros.

O edifício possui área total construída de **1.174,40 m²**, sendo a sala objeto desta descrição correspondente ao **pavimento térreo**, com 350,00 m², construída em alvenaria.

Trata-se de construção nova, apresentando instalações elétricas e hidráulicas aparentemente em bom funcionamento. Os acabamentos (pisos e paredes) encontram-se em bom estado de conservação, com pintura recente. Aparelhos sanitários, pias, torneiras, ralos, vidros, trincos, fechaduras, portas e janelas estão em perfeito funcionamento.

A estrutura do imóvel não apresenta problemas aparentes no momento da vistoria.

3- Características da região – Localização e Infraestrutura.



Corretor e avaliador de imóveis

CRECI PR 34298

CNAE 37490

Parecer de Avaliação Mercadológica de Imóvel Urbano – PTAM.

O imóvel encontra-se situado em área urbana privilegiada do Município de Coronel Domingos Soares/PR, com acesso direto pela Rua Afonso de Almeida Rocha.

A via possui característica mista, com predominância de imóveis residenciais e comerciais, proporcionando boa dinâmica urbana e favorecendo atividades comerciais e prestação de serviços, além de oferecer conveniência para fins residenciais.

A região é dotada de infraestrutura urbana completa, incluindo:

- Rede de energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Redes de telefonia e internet;
- Coleta regular de lixo;
- Rede de abastecimento de água;
- Vias pavimentadas.

Destaca-se, ainda, a proximidade com diversos serviços e estabelecimentos essenciais, tais como:

- Instituições de ensino (creche, ensino fundamental e médio);
- Posto de combustível;
- Supermercados;
- Rede bancária;
- Casa lotérica;
- Unidade de saúde.

A localização estratégica torna o imóvel apto para múltiplas finalidades, especialmente comerciais, sem prejuízo de eventual uso institucional ou de prestação de serviços.

Parecer de Avaliação Mercadológica de Imóvel Urbano – PTAM.

4- Diagnóstico de Mercado

Conforme pesquisa no mercado de imóveis no local onde se insere o avaliando, verificam-se alguns imóveis disponibilizados no mercado, onde os corretores locais indicam negócios de mádia valorização, além de vistoria local pelo corretor em fevereiro de 2026.

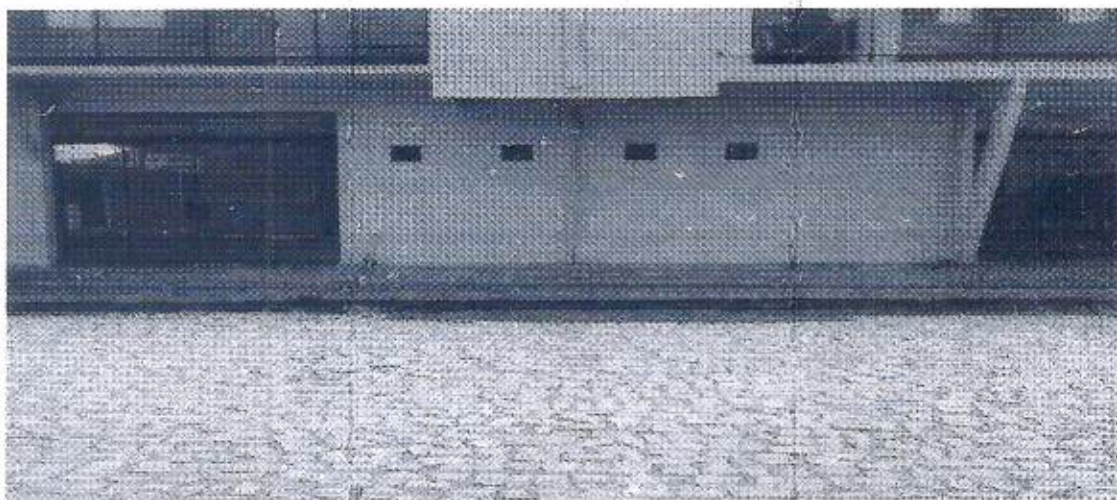
5. Fotos do Objeto de avaliação



Parecer de Avaliação Mercadológica de Imóvel Urbano – PTAM.



Parecer de Avaliação Mercadológica de Imóvel Urbano – PTAM.





Corretor e avaliador de imóveis

CRECI PR 34298

CNAE: 37490

Parecer de Avaliação Mercadológica de Imóvel Urbano – PTAM.

6- Valor do imóvel para locação.

Encerra-se o presente, composto e assinado pelo autor do presente trabalho.

Portanto, tem-se a precificação para valor de mercado para uma locação, destinado para festa do agricultor do município, valor para a locação apenas para as datas do evento: **R\$ 3.900,00 (três mil e novecentos reais).**

Este é o parecer.

Tijucas do Sul, 25 de fevereiro de 2026.

Giovane Silva Nunes

Giovane Silva Nunes- CRECI F34298



Corretor e avaliador de imóveis

CRECI PR 34298

CNAE: 37490

Parecer de Avaliação Mercadológica de Imóvel Urbano – PTAM.

Curriculum Vitae do profissional.

Corretor e Avaliador de Imóveis.

CRECI PR 34298

CNAE: 37490

Possui escritório e alvará de funcionamento Nº 59 no Município de Tijucas do sul – PR como Profissional Liberal.

Atuação no mercado de imóveis: Corretagem de Compra e venda Imóveis, Terrenos, Chácaras e Sítios. Consultoria em compra e venda de áreas de reflorestamento e áreas cultiváveis, administração de imóveis, possuindo mais 40 (quarenta imóveis residenciais e comerciais locados), além de ser avaliador de imóveis urbanos e rurais.

Capacitação

Excel/ Word/ idioma principal português, com conhecimento básico em inglês.

Curso Superior: Gestão Comercial em 2012 (Uninter)

Técnico em Transações Imobiliárias em 2019 (Escola Democrata)

Curso de avaliador de imóveis – 2021 (IBREP).

Parecer de Avaliação Mercadológica de Imóvel Urbano – PTAM.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI

CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO



O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis

Nº 37490

Giovane Silva Nunes

inscrito em 13/12/2019 no CRECI 6ª Região/PR sob o nº 34.298 está registrada no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Habilitação Profissional
Técnica em Transações Imobiliárias
Certificação de Avaliação Expedida por:

Brasília (DF), 07 de fevereiro de 2025.



JOÃO TEODORO DA SILVA
Presidente



RÔMULO SOARES DE LIMA
Diretor Secretário

Registro válido por um ano a partir da data de emissão acima.
 Criação de Autenticidade: 134141202507074120250010036401943096021



Município de Coronel Domingos Soares - 2026
BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

018

página 1 de 2

INSCRIÇÃO CADASTRAL

INSCRIÇÃO MUNICIPAL	DIST.	ZONA	SETOR	QUADRA	LOTE	UNIDADE	SEÇÃO
9857	01	01	000	0020	0130	001	

PROPRIETÁRIO PRINCIPAL

Cod. pessoa: 410071
Nome: CLEIDE MARI SANTIN DOS SANTOS
CPF/CNPJ: 939.135.679-68

CADASTRO ANTERIOR

INFORMAÇÕES GERAIS

IND FISC. ANTERIOR : Não encontrado.
INSC. ANTERIOR : Não encontrado.

DATA DA TRANSFERÊNCIA : 01/01/1997
DATA DA SITUAÇÃO : 01/01/1997 SITUACÃO: Ativo

ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO : RUA AFONSO DE ALMEIDA ROCHA, 2254 - BAIRRO NAO CADASTRAD
LOTEAMENTO : Conversão
TIPO COMPLEMENTO : COMPLEMENTO :
CEP : 85557000 TELEFONE : 4632541114

ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA

ENDEREÇO : AVENIDA ARAUCARIA,
CEP : 85557000 BAIRRO : CENTRO
CIDADE : Coronel Domingos Soa UF : PR
COMPLEMENTO : Não encontrado.

INFORMAÇÕES DO REGISTRO DO IMÓVEL

OFÍCIO RI	MATRÍCULA RI	PLANTA RI	QUADRA RI	LOTE RI
			20	130

VALOR VENAL
21.780,41

INFORMAÇÕES PROPRIETÁRIO

principal	código pessoa	inscrição empresa	nome/razão social	cpf/cnpj	participação
Sim	41007		CLEIDE MARI SANTIN DOS SANTOS	939.135.679-68	100,00%

INFORMAÇÕES DO TERRENO

Dimensões

ÁREA TOTAL : 411,56m²	FRENTE : 17,71m	LATERAL DIREITA : 21,47m
FRAÇÃO IDEAL: 1,00	FUNDOS : 17,08m	LATERAL ESQUERDA : 27,19m
QUOTA 411,56m²	PRESERVAÇÃO AMBIENTAL: 0,00m²	

Características do terreno

29 - Ocupacao: 0 - BALDIO	30 - Patrimon: 0 - PARTICULAR	31 - Incidenc: 0 - NORMAL
32 - Forma: 0 - REGULAR	33 - Situacao: 1 - UMA ESQUINA	34 - Frente: 2 - DUAS FRENTE
35 - Topograf: 0 - PLANA	36 - Pedolog: 0 - NORMAL	37 - NivelRua: 0 - EM NIVEL
38 - Paviment: 0 - ASFALTO	39 - LimFrent: 0 - SEM LIMITACAO	40 - LimLatDi: 0 - SEM LIMITACAO
41 - LimFunds: 0 - SEM LIMITACAO	42 - LimLatEs: 0 - SEM LIMITACAO	43 - FatorDif: 0 - LOTE BALDIO
44 - DisEscol: 0 - ATE 50 M	45 - TransCol: 0 - ATE 50 M	46 - LimpLote: 0 - SUJO
47 - Posse: 0 - PROPRIETARIO		

Testadas

face da quadra	principal	metros testada	seção logradouro
[3-1] RUA AFONSO DE ALMEIDA ROCHA	Sim	17,71	

EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS NO LOGRADOURO

- MEIO FIO	- SARJETA	- PAVIMENTACAO	- PASSEIO
- AGUA	- ILUMINACAO	- TELEFONE	



Município de Coronel Domingos Soares - 2026
BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

019

página 2 de 2

TESTADA E ÁREA DAS TAXAS

TESTADA PRINCIPAL : RUA AFONSO DE ALMEIDA ROCHA

METROS TESTADA :17,71m

SEÇÃO:

INFORMAÇÕES DAS EDIFICAÇÕES

ANEXOS

SONIA ERENICE CASTANHA

CORRETORA DE IMÓVEIS

CPF: 70901430900

CRECI: F24289

CNAI: 48865

PARECER DE VALOR DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

IMÓVEL: SALA COMERCIAL, RUA AFONSO DE
ALMEIDA ROCHA, 2254, CENTRO.
CORONEL DOMINGOS SOARES/PR

SOLICITANTE: RODRIGO SANTIN DOS
SANTOS

CORONEL DOMINGOS SOARES, FEVEREIRO, 2026.

A solicitação do parecer é de Rodrigo Santin dos Santos, brasileiro, casado, empresário, portador do CPF Nº. 03352771952, Residente e domiciliado na cidade de Coronel Domingos Soares/PR.

Proprietário (Procurador): Rodrigo Santin dos Santos, portador do CPF Nº. 03352771952, Residente e domiciliado na cidade de Coronel Domingos Soares/PR. Conforme procuração (autorização) da proprietária e Cadastro Municipal do Imóvel que a este se junta.

O objetivo do parecer é determinar o valor de mercado a fim de locação do imóvel Sala Comercial situada na Rua Afonso de Alcida Rocha, 2254, Centro, município de Coronel Domingos Soares/PR. Sendo a sala comercial com área de 350,00 m² (trezentos e cinquenta metros quadrados)

Este parecer de valor de mercado atende aos requisitos do Artigo 3º. Da Lei 6.530/78, que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis e a Resolução 1.066/2007 COFECI- Conselho Federal dos Corretores de Imóveis. Obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653-3.

Identificação e características do Imóvel:

Sala comercial de 350,00m² situada na Rua Afonso de Almeida Rocha, 2254, Centro, Coronel Domingos Soares/PR, sobre um terreno urbano Lote 130 Quadra 20 com área total de 411,56 m²; sendo frente de 17,71m com Rua Afonso de Almeida Rocha, Fundos de 17,08m, Lateral Direita: 21,47m com a Rua José Salvador; Lateral Esquerda: 27,59 m, conforme Cadastro Imobiliário emitido pela Prefeitura Municipal de Coronel Domingos Soares/PR. (em anexo)

O edifício possui 1174,4 m² de área construída, a sala em questão é o térreo com 350,00 m², com estrutura em alvenaria. Trata-se de uma construção nova, com instalações elétricas e hidráulicas aparentemente em bom funcionamento. Os acabamentos, como pisos e paredes, estão em bom estado, e a pintura nova. Aparelhos sanitários, pias, torneiras, ralos, vidros, trincos, fechaduras e as portas e janelas estão em perfeito funcionamento. A estrutura do imóvel não apresenta problemas aparentes.

O imóvel está em uma área urbana privilegiada de Coronel Domingos Soares/PR, com acesso direto pela Rua Afonso de Almeida Rocha. A rua é mista, com uma combinação de imóveis residenciais e comerciais, o que indica uma boa dinâmica para quem busca uma localização conveniente.

A região é bem servida por infraestrutura urbana, incluindo:

- Energia elétrica
- Iluminação pública
- Redes de telefone e internet
- Coleta de lixo
- Rede de abastecimento de água
- Vias calçadas

A proximidade com diversos serviços essenciais e estabelecimentos comerciais é um ponto forte. O imóvel fica perto de escolas (creche, ensino fundamental e médio), posto de combustível, supermercados, rede bancária, lotérica e posto de saúde, o que o torna ideal para diversas finalidades, tanto comerciais quanto residenciais.

Valor de Locação

Para determinar o valor de locação, é essencial analisar a localização, as características a oferta e os custos.

Levado em consideração para determinação do valor de aluguel mensal, foi feito uma ampla pesquisa no mercado imobiliário, tendo sido feito os tratamentos comparativos considerados adequados para o fim. Aplicando as informações obtidas através da pesquisa de preços baseadas nas informações colhidas no município, e até na região e informações dos valores praticados pelos empreendimentos imobiliários e particulares, conseguiu-se obter um valor de aluguel aproximado desse imóvel.

O imóvel está em uma área central, rua tranquila, boa iluminação. Local acessível próximo a serviços essenciais. Área bem valorizada. O imóvel possui uma ampla sala comercial, bem iluminada, com bom acabamento. Imóveis com essas características são raros na cidade o que torna a procura considerável.

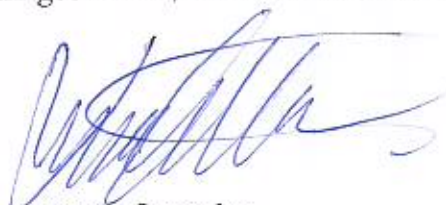
O imóvel é uma construção nova, bom padrão de acabamento, excelente localização e infraestrutura completa. Esses fatores valorizam a propriedade e justificam um valor de aluguel.

Conclusão:

Considerando o imóvel livre e desembaraçado de qualquer ônus, no estado em que se encontra e em condições de ser colocado no mercado imobiliário para negociação, optamos pela adoção do limite inferior, chegando ao seguinte valor para fins de locatícios.

Valor estimado da locação é de: R\$ 3.700,00 (três mil e setecentos reais)

Coronel Domingos Soares/PR 24 de fevereiro de 2026.



Sonia E. Castanha

Corretora Responsável

1. **Visita técnica:** A avaliação presencial foi feita no dia 23/02/2026, para confirmar o estado, os acabamentos e as características estruturais
2. **Pesquisa de mercado:** Levantar dados de imóveis semelhantes na mesma região, com o mesmo porte e infraestrutura, pode ajudar a determinar o valor médio de mercado para locação.

Anexos:









Município de Coronel Domingos Soares - 2026
BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

página 2

INSCRIÇÃO CADASTRAL							
INSCRIÇÃO MUNICIPAL	DIST.	ZONA	SETOR	QUADRA	LOTE	UNIDADE	SEÇÃO
9857	01	01	000	0020	0130	001	

PROPRIETÁRIO PRINCIPAL	
Cod. pessoa: 410071	
Nome: CLEIDE MARI SANTIN DOS SANTOS	
CPF/CNPJ: 939.135.679-68	

CADASTRO ANTERIOR	INFORMAÇÕES GERAIS
IND FISC. ANTERIOR: Não encontrado.	DATA DA TRANSFERÊNCIA: 01/01/1997
INSC. ANTERIOR: Não encontrado.	DATA DA SITUAÇÃO: 01/01/1997 SITUAÇÃO: Ativo

ENDEREÇO DO IMÓVEL	
ENDEREÇO: RUA AFONSO DE ALMEIDA ROCHA, 2254 - BAIRRO NAO CADASTRAD	
LOTEAMENTO: Conversão	
TIPO COMPLEMENTO: COMPLEMENTO:	
CEP: 85557000	TELEFONE: 4632541114

ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA	
ENDEREÇO: AVENIDA ARAUCARIA,	
CEP: 85557000	BAIRRO: CENTRO
CIDADE: Coronel Domingos Soa	UF: PR
COMPLEMENTO: Não encontrado.	

INFORMAÇÕES DO REGISTRO DO IMÓVEL				
OFÍCIO RI	MATRÍCULA RI	PLANTA RI	QUADRA RI	LOTE RI
			20	130
VALOR VENAL				
21.780,41				

INFORMAÇÕES PROPRIETÁRIO					
principal	código pessoa	inscrição empresa	nome/razão social	cpf/cnpj	participação
Sim	41007		CLEIDE MARI SANTIN DOS SANTOS	939.135.679-68	100,00%

INFORMAÇÕES DO TERRENO		
Dimensões		
ÁREA TOTAL: 411,56m²	FRENTE: 17,71m	LATERAL DIREITA: 21,47m
FRAÇÃO IDEAL: 1,00	FUNDOS: 17,08m	LATERAL ESQUERDA: 27,59m
QUOTA 411,56m²	PRESERVAÇÃO AMBIENTAL: 0,00m²	
Características do terreno		
29 - Ocupação: 0 - BALDIO	30 - Patrimônio: 0 - PARTICULAR	31 - Incidência: 0 - NORMAL
32 - Forma: 0 - REGULAR	33 - Situação: 1 - UMA ESQUINA	34 - Frente: 2 - DUAS FRENTES
35 - Topografia: 0 - PLANA	36 - Pedologia: 0 - NORMAL	37 - Nível Rua: 0 - EM NÍVEL
38 - Pavimento: 0 - ASFALTO	39 - LimFrente: 0 - SEM LIMITAÇÃO	40 - LimLatDir: 0 - SEM LIMITAÇÃO
41 - LimFundo: 0 - SEM LIMITAÇÃO	42 - LimLatEsq: 0 - SEM LIMITAÇÃO	43 - FatorDir: 0 - LOTE BALDIO
44 - DisEscol: 0 - ATE 50 M	45 - TransCol: 0 - ATE 50 M	46 - LimLote: 0 - SUJO
47 - Posse: 0 - PROPRIETÁRIO		

Testadas		
face da quadra	principal	metros testada
[3-1] RUA AFONSO DE ALMEIDA ROCHA	Sim	17,71

EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS NO LOGRADOURO			
- MEIO FIO	- SARIETA	- PAVIMENTAÇÃO	- PASSEIO
- AGUA	- ILUMINAÇÃO	- TELEFONE	



Município de Coronel Domingos Soares - 2026
BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

página 2 de 2



Município de Coronel Domingos Soares - 2026
BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

página 2 de 2

TESTADA E ÁREA DAS TAXAS

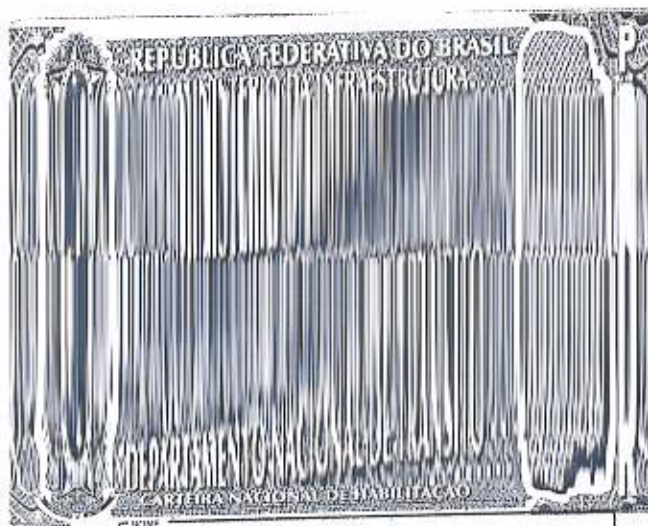
TESTADA PRINCIPAL : RUA AFONSO DE ALMEIDA ROCHA

METROS TESTADA : 17,71m

SEÇÃO:

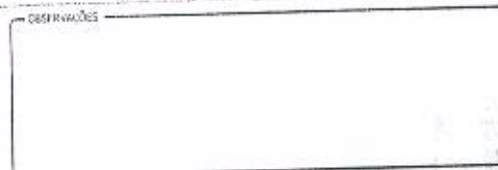
INFORMAÇÕES DAS EDIFICAÇÕES

ANEXOS

NOME
RODRIGO SANTIN DOS SANTOSVÁLIDA EM TODO
O TERRITÓRIO NACIONAL
2282155783LOC. EMISSÃO / ORG. EMISSOR / UF
7555876-7 SESP PRCPF DATA NASCIMENTO
033.527.719-52 18/08/1981FILIAÇÃO
RENATO ESCHENBACK DOS
SANTOS
CLEIDE MARI SANTIN DOS
SANTOSPERMISSÃO ACC CAT. HAB
ACNº REGISTRO VALIDEZ 1ª HABILITAÇÃO
00878239198 04/10/2031 08/10/1999

PROIBIDO PLASTIFICAR

2282155783

LOCAL DATA EMISSÃO
PALMAS, PR 13/10/2021ASSINATURA DO PORTADOR ASSINATURA DO EMISSOR
74545161455
PR920555610

PARANÁ

PROCURAÇÃO PARA ALUGAR IMÓVEL

OUTORGANTE: CLEIDE MARI SANTIN DOS SANTOS, portadora do CPF: 939.135.679-68 residente e domiciliada em Palmas/PR.

OUTORGADO: RODRIGO SANTIN DOS SANTOS, C.P.F. nº 033.527.719-52 residente e domiciliado no Ap.01 na Rua Afonso de Almeida Rocha, 2254 – Centro, Coronel Domingos Soares/ PR

Através do presente instrumento particular de mandato, o OUTORGANTE nomeia e constitui como seu procurador o OUTORGADO para gerir e administrar a locação do imóvel, sala comercial, situado à Rua Afonso de Almeida Rocha, 2254 – Centro, Coronel Domingos Soares/ PR. O OUTORGADO poderá com quem convier, contratar, distratar e rescindir a locação do imóvel; estipular livremente condições e cláusulas, inclusive penais, preço, prazo e multa; aceitar, recusar, exigir substituição de fiança, caução e quaisquer garantias real ou fidejussória; receber e dar quitação de aluguel, multa ou quaisquer pagamento relativo à locação firmada; representar o outorgante perante quaisquer repartições públicas, federal, estadual ou municipal, em tudo que relacione com o referido imóvel, requerendo o que for preciso a bem do interesse da outorgante, assinando contrato, declaração, termo etc., praticando, ainda, todos os demais atos que necessário se façam para o fiel cumprimento deste mandato, inclusive substabelecer com ou sem reserva de poderes.

Coronel Domingos Soares/PR, 23 de fevereiro de 2026.

Cleide de Santin



CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS CRECI 6ª REGIÃO-PR

Secretaria Administrativa

Rua General Carneiro, 814 - Curitiba/PR Cep: 80060-150

Fone (41)3262 - 5505 Site:www.crecipr.gov.br E-mail: diretoria@crecipr.gov.br

CERTIDÃO DE REGULARIDADE PROFISSIONAL

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis – Creci 6ª Região – Paraná certifica que **SONIA ERENICE CASTANHA** possui inscrição **ATIVA** como Corretor(a) de Imóveis, sob o nº **F24289** desde **06/12/2013**, nos termos do artigo 17, inciso VI, da Lei nº 6.530/78.

INSCRITO NO CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES (CNAI) SOB O NÚMERO: 48865

LUIZ CELSO CASTEGNARO
Presidente

OBSERVAÇÃO: Fica ressalvado o direito do CRECI/PR de inscrever e cobrar débitos ainda não registrados ou que venham a ser apurados.

Emissão: 23/02/2026 - 15:28:37

Validade: 25/03/2026

Código de controle da certidão: 147531





**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA -PTAM**

SOLICITANTE:

Através de solicitação de Rodrigo Santin dos Santos, portador do CPF de número: 033.527.719-52, residente no Município de Coronel Domingos Soares/PR, com a finalidade de conhecimento de valor de mercado para fins de locação de imóvel, sendo assim, emito o seguinte objeto de avaliação

1) IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

1.1) Imóvel urbano

1.2) Imóvel urbano com benfeitoria

1.3) Descrição do imóvel:

Imóvel urbano, situado sobre um terreno urbano Lote 130, quadra 20, com área total de 411,56 m², sendo frente de 17,71m com Rua Afonso de Almeida Rocha, Fundos de 17,03m, Lateral direita: 21,47 m com a Rua José Salvador; Lateral Esquerda :27,59 m, conforme Cadastro Imobiliário emitido pela Prefeitura Municipal de Domingos Soares/PR (em anexo), sendo esta benfeitoria uma Sala Comercial situada na Rua Afonso de Almeida Rocha, 2254, Centro, Município de Coronel Domingos Soares/PR

BIANCA OKAYAMA CASTANHA CRECI PR 43.379 /CNAI 48.445



2. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

O presente PTAM tem por objeto estimar o valor de mercado para a locação (aluguel mensal) de sala comercial térrea com 350 m², situada no centro de Coronel Domingos Soares/PR, na Rua Afonso de Almeida Rocha, nº 2254, considerando a realidade mercadológica local na data-base informada.

3. FUNDAMENTAÇÃO E REFERÊNCIAS TÉCNICAS (normas e legislação aplicável)

- ABNT NBR 14.653-2(Avaliação de bens- imóveis urbanos): diretrizes para procedimento avaliatório e método comparativo de dados de mercado.
- LEI Nº 8.245/1991(Lei do Inquilinato): Regras gerais sobre locação de imóveis urbanos.

4. BENFEITORIAS E PADRÃO CONSTRUTIVO:

Sala localizada no térreo, construção em alvenaria, considerada nova, com instalações elétricas e hidráulicas aparentemente em bom funcionamento, acabamentos e pintura em bom estado, portas/janelas/fechaduras e aparelhos sanitários em funcionamento. Não há indicação de problemas aparentes na estrutura.

5. INSERÇÃO URBANA/LOCALIZAÇÃO:

Área central com infraestrutura urbana e dinâmica mista(residencial/comercial), com acesso direto pela Rua Afonso de Almeida Rocha, indicando atratividade comercial por visibilidade e conveniência.

BIANCA OKAYAMA CASTANHA CRECI PR 43.379 /CNAI 48.445



6. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO:

Adota-se o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado (MCDDM), recomendado pela ABNT NBR 14.653-2, aplicável para determinação de valor locatício mediante pesquisa de imóveis comparáveis para locação na mesma região (centro e entorno), com posterior homogeneização conforme fatores típicos do mercado, como:

- Localização (centralidade/fluxo/visibilidade);
- Área privativa (m²) e aproveitamento comercial;
- Padrão construtivo/estado de conservação;
- Posição (térreo), acessibilidade e potencial de uso;
- Condições de mercado e liquidez local

7. TRATAMENTO DE VALOR POR M² E FORMAÇÃO DO VALOR LOCATÍCIO

Para a sala avaliada, com 350 m², adota-se como parâmetro de mercado um valor unitário locatício estimado que, aplicado a área, resulta no aluguel mensal de referência.

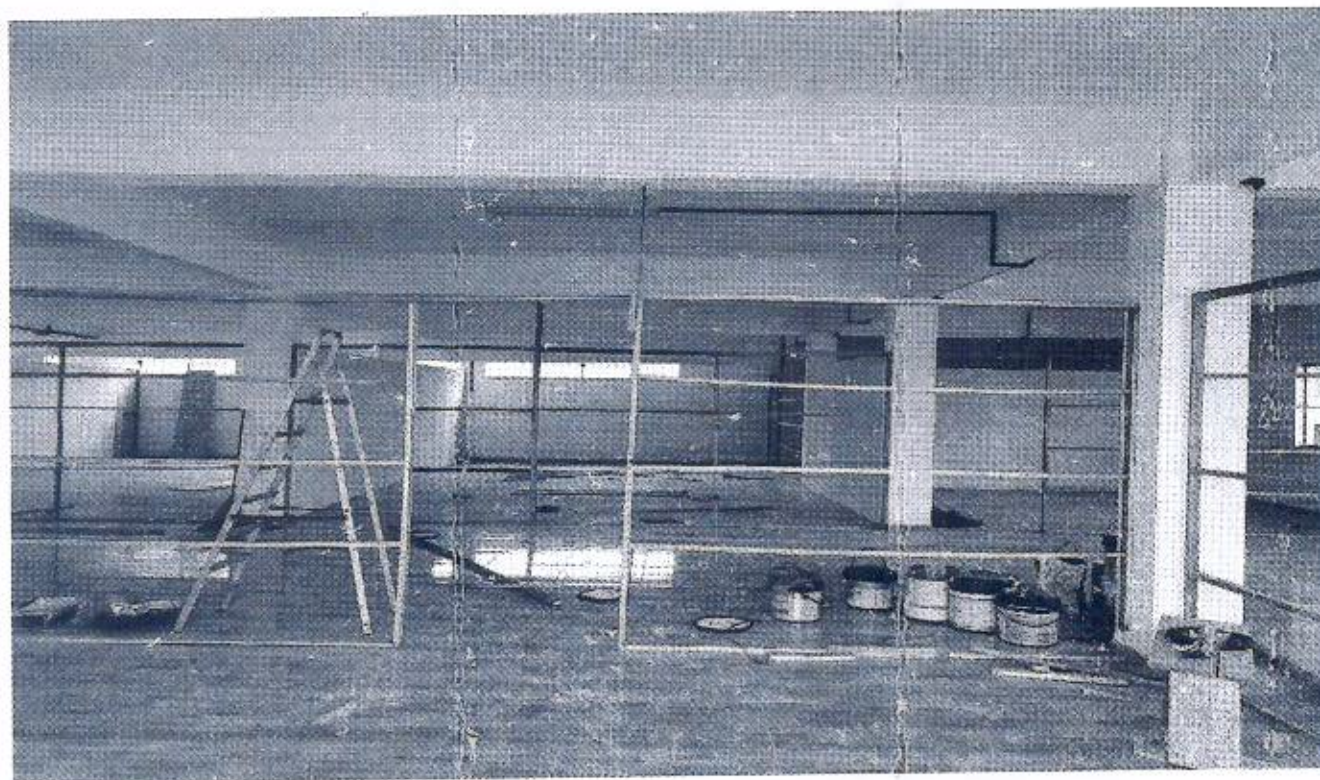
Cálculo do valor unitário (referência):

- Valor locatício proposto: R\$ 3.800,00/mês
- Área: 350 m²
- Valor unitário estimado: $R\$ 3.800,00 / R\$ 350,00 \text{ m}^2 = R\$ 10,86/\text{m}^2$

BIANCA OKAYAMA CASTANHA CRECI PR 43.379 / CNAI 48.445



FOTOS DO IMÓVEL:



OKAYAMA CASTANHA IMÓVEIS

Bianca Okayama Castanha CRECI:43379

Email: bianca.castanha@hotmail.comRua XV de Novembro 753, Centro, Tijucas do Sul/PR
(41) 99881-3600





8. CONCLUSÃO: Valor Locatício de Mercado(aluguel)

Diante das características informadas, conclui-se como valor locatício mensal de referência, na data-

base:

VALOR DE LOCAÇÃO (ALUGUEL MENSAL): R\$ 3.800,00(Três mil e oitocentos reais) por mês.

9) RESPONSÁVEL TÉCNICA:

Bianca Okayama Castanha

CRECI PR 43.379/CNAI 48.445

IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES

VENDEDOR: ANESTOR PAULO SERAFINI JUNIOR, brasileiro, casado, empresário Carteira de Identidade nº 5.320.504-6, C.P.F. nº 001.836.399-79, residente e domiciliado na Rua

Professor Vergílio Ferreira, nº 2216, bairro Santa Cruz, CEP 85.555-000, Cidade Palmas, no Estado do PR.

COMPRADOR: CLEIDE MARI SANTIM DOS SANTOS, brasileira, casada, Carteira de Identidade nº 3.841.329, C.P.F. nº 939. 135.679-68, residente e domiciliado na Rua Sete de Setembro, nº 120, bairro Santa Cruz, CEP 85.555-000, Cidade Palmas, no Estado do PR.

As partes acima identificadas têm, entre si, justas e acertadas o presente Contrato de Compra e venda de Terreno à Vista, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições descritas no presente.

DO OBJETO DO CONTRATO

Cláusula 1ª O presente contrato tem como Objetivo a venda do terreno, pelo **VENDEDOR** ao **COMPRADOR**, situado na Cidade de Coronel Domingo Soares, no Estado do PI localizado no Centro, quadro urbano medindo área de 411.56 m² e correspondendo atualmente ao LOTE nº 130 e QUADRA nº 20 de propriedade do **VENDEDOR**, adquirida por este por meio de parte de pagamento de uma obra de pré-moldado conforme contrato com Sr. Rafael Periolo, o mesmo não possui registro em Cartório de Registro de Imóveis.

DAS OBRIGAÇÕES

Cláusula 2ª O **COMPRADOR** se responsabilizará pelo pagamento dos impostos, taxas, despesas que incidam sobre o terreno a partir do momento em que for assinado este contrato, mesmo que o lançamento seja feito em nome do **VENDEDOR** ou de terceiros.

Cláusula 3ª O **COMPRADOR** se responsabilizará pelas despesas com a transcrição do imóvel, a ser realizada quando da total quitação deste instrumento.

Cláusula 4ª A posse do terreno passará ao **COMPRADOR** quando da assinatura deste

ao **COMPRADOR** livre de coisas que impeçam a livre fruição da posse por este último.

DO PAGAMENTO

Cláusula 6ª Por força deste instrumento, o **COMPRADOR** pagou ao **VENDEDOR** a quantia de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) pagamento foi efetuado no ato da assinatura do contrato em moeda corrente.

Cláusula 7ª O pagamento deverá ser feito pelo **COMPRADOR**, ou por procurador por este constituído, na residência do **VENDEDOR**, situada na Rua Professor Vergílio Ferreira nº 2216, bairro Santa Cruz telefone para contato (46) 8811-7000.

DA RESCISÃO

Cláusula 8ª O presente contrato será rescindido 30 (trinta) dias após o **COMPRADOR** deixar de pagar qualquer das parcelas pactuadas neste instrumento na data do vencimento, perdendo desde já este a posse do terreno, procedendo-se na forma do artigo 35, da Lei nº 6.766/79, não tendo direito a ser ressarcido pelas benfeitoras voluptuárias.

CONDIÇÕES GERAIS

Cláusula 9ª O presente contrato passa a valer a partir da assinatura das partes, obrigando-se a ele os herdeiros ou sucessores das mesmas.

Cláusula 10ª Segue anexo a este instrumento certidão negativa de débito tributário sobre o terreno, certidão negativa dos cartórios de distribuição e dos cartórios de protesto.

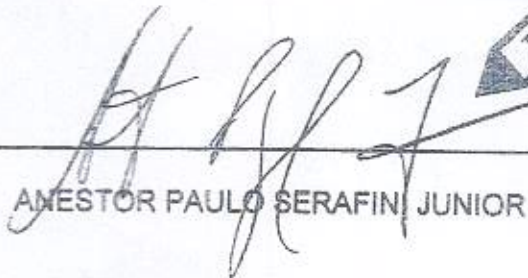
DO FORO

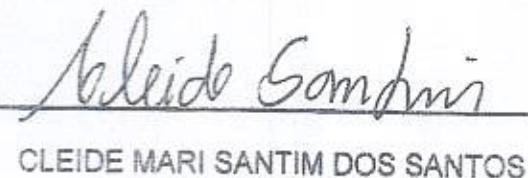
Cláusula 11ª Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do CONTRATO, as partes elegem o foro da comarca de Palmas/PR;



Por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em duas vias de igual teor, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

PALMAS, 22/09/2014


ANESTOR PAULO SERAFINI JUNIOR


CLEIDE MARI SANTIM DOS SANTOS

(Nome, RG e assinatura da Testemunha 1).

(Nome, Rg e assinatura da testemunha 2).



TABELIONATO NOTAS Rua Vicente Machado, 1267 Fone: (066) 3262-1227 PALMAS - PR Reconhecido por semelhança a firma de [Havido] ANESTOR PAULO SERAFINI JUNIOR Por semelhança face a impossibilidade do signatário em comparecer na cartoria. (Lei. Art. 708, 92; Art. 24, 95). Em testemunha da verdade. PALMAS, 14 de Outubro de 2014 CRISTIANO GUIMARAES DE ANDRUSKI TABELIÃO SUBSTITUTO FUNARPEN-SELLO DIGITAL s/nvc . 01x4b . 1269y - Tshst Wk1S Consulte esse selo em http://funarpen.com.br

MUNICÍPIO DE CORONEL DOMINGOS SOARES ESTADO DO PARANÁ	
CERTIDÃO NEGATIVA 208/2026 Regularidade Fiscal de Pessoa Física	
IMPORTANTE:	Fica ressalvado o direito da Fazenda Municipal cobrar débitos constatados posteriormente mesmo referente ao período compreendido nesta Certidão.
Certificamos que até a presente data não existe débito tributário vencido relativo ao contribuinte abaixo.	
NOME: RODRIGO SANTIN DOS SANTOS	
ENDEREÇO: RUA AFONSO DE ALMEIDA ROCHA, 2554 - CENTRO - CASA Coronel Domingos Soares - PR CEP: 85557000	
CPF :	CÓDIGO DE AUTENTICAÇÃO:
033.527.719-52	SZXJ2G2QEM2C4XC3EP2
Observações:	
Coronel Domingos Soares, 05 de Março de 2026  Emitido por: ERONILDA DE ABREU	

MUNICÍPIO DE CORONEL DOMINGOS SOARES ESTADO DO PARANÁ			
CERTIDÃO NEGATIVA 205/2026			
IMPORTANTE:		FICA RESSALVADO O DIREITO DA FAZENDA MUNICIPAL COBRAR DÉBITOS CONSTATADOS POSTERIORMENTE MESMO REFERENTE AO PERÍODO COMPREENDIDO NESTA CERTIDÃO.	
CERTIFICAMOS QUE ATÉ A PRESENTE DATA NÃO EXISTE DÉBITO TRIBUTÁRIO VENCIDO RELATIVO AO IMÓVEL COM A LOCALIZAÇÃO DESCRITA ABAIXO.			
VALIDADE: 04/04/2026		CÓD AUTENTICAÇÃO: 5ZXJ2G2QEM2C4XC3EU5	
REQUERENTE:		PROTOCOLO:	
FINALIDADE: VERIFICAÇÃO			
CONTRIBUINTE: CLEIDE MARI SANTIN DOS SANTOS			
INSCRIÇÃO IMÓVEL	INDICAÇÃO FISCAL	QUADRA	LOTE
9857	01.01.000.0020.0130.001	20	130
ENDEREÇO			
RUA AFONSO DE ALMEIDA ROCHA, 2254 - BAIRRO NAO CADASTRAD Coronel Domingos Soares - PR CEP: 85557000			
ÁREA TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA	TESTADA PRINCIPAL	
411,56	0,00	17,71	
Observações:			
Coronel Domingos Soares, 05 de Março de 2026			
 Emitido por: ERONILDA DE ABREU			



MUNICÍPIO DE
CORONEL DOMINGOS SOARES

CNPJ 01614415/0001-18

044

PARECER CONTABIL 50/2026

Os tramites legais deste processo obedecerão ao disposto na Lei de Diretrizes Orçamentárias conforme os itens abaixo, respeitados os limitadores constantes do orçamento aprovado para 2026.

Informamos a existência de previsão orçamentária para assegurar o pagamento das obrigações decorrentes de possível contratação do objeto: **Locação de Imóvel não residencial para instalação e funcionamento da Pré-Escola.**

Especificação de Dotações:

07 DEPARTAMENTO DE EDUCAÇÃO

004 DIVISÃO DE ENSINO PRÉ-ESCOLAR

12.365.0005.2058 – Manutenção do Ensino Infantil – Pré-Escolar

Conta de despesa – 4840 – fonte de recurso 0103

3.3.90.36.00.00- Outros Serv. De Terceiros Pessoa Física

07 DEPARTAMENTO DE EDUCAÇÃO

004 DIVISÃO DE ENSINO PRÉ-ESCOLAR

12.365.0005.2061 – Manutenção do Ensino Infantil – Creches

Conta de despesa – 5070 – fonte de recurso 0103

3.3.90.36.00.00- Outros Serv. De Terceiros Pessoa Física

Ressalva-se, contudo, que o presente parecer se restringe meramente a indicar a existência de dotações orçamentárias específicas e suficientes, não havendo com isso destaque ou aprisionamento de recursos. Ou seja, visa tão somente apontar a existência de previsão de recursos orçamentários no exercício para fins de atendimento ao decreto 161/2023, art 75 inciso VI. A análise de existência de disponibilidade de recursos financeiros fica reservada para o momento posterior a confirmação da contratação e anterior a realização da despesa decorrente da etapa de empenho, conforme art. 58 e SS da lei 4.320/64. Bem como não compete à contabilidade a análise e determinação do objeto da compra.

Por fim, alerta-se que, caso a soma global das obrigações de mesma natureza venha a superar o valor das dotações indicadas acima, poderá haver limitação de empenho e bloqueio de realização das despesas decorrentes.

Coronel Domingos Soares, 06 de março de 2026.



Daniel Falquemback de Lima
Contador CRC PR-052525/O-0



MUNICÍPIO DE
CORONEL DOMINGOS SOARES

CNPJ 01614415/0001-18

045

Parecer de Licitação 27/2026

Origem: Gabinete

Destino: Comissão Permanente de Licitações

Considerando:

1. A necessidade de dar suprimento(os) a (as) demanda (as) em anexo para Inexigibilidade referente a Locação de Imóvel não residencial para instalação e funcionamento da Pré-Escola.
2. O contido na Lei de 14.133 de 01 de abril de 2021, a Lei de Responsabilidade Fiscal somando-se ainda aos princípios que regem a administração pública de uma maneira geral;
3. A existência prévia das respectivas dotações orçamentárias aliado a existência dos recursos financeiros para a quitação das despesas que virão a se originar da eventual contratação;

Determino:

Que a Comissão Permanente de Licitações, proceda todos os atos necessários, estritamente dentro da competência para a construção do processo, preferencialmente "Inexigibilidade", a fim de que se seja realizado o serviço para aperfeiçoamento do objeto: Locação de Imóvel não residencial para instalação e funcionamento da Pré-Escola. Limitado ao teto máximo de R\$ 45.600,00 (Quarenta e cinco mil e seiscentos reais), levando em conta as necessidades do serviço público, com quantias estimadas e valores previamente orçados, tudo de acordo com a demanda informada através do Departamento de Educação.

Coronel Domingos Soares, 09 de março de 2026.

Maria Antonieta de A. Almeida
Maria Antonieta de Araújo Almeida
Prefeita Municipal



PROCESSO N.º 27/2026
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO N.º 11/2026
LOCAÇÃO DE IMÓVEL

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Enquadramento: art. 74 inc. V da Lei nº 14.133/21

JUSTIFICATIVA

A locação pretendida se dá em decorrência da necessidade de um espaço para o funcionamento da pré-escola, considerando a importância que ela tem para a comunidade em geral, surge a necessidade da locação de um local adequado para que suas atividades possam continuar a ser realizadas de maneira que atendam a demanda do Departamento de Educação e dos munícipes, visto que o espaço ocupado atualmente pela pré-escola passará por reforma visando atender melhor professores e alunos que ocupam aquele espaço para suas atividades diárias.

O futuro contrato de Locação visa o funcionamento de uma boa gestão por meio da ocupação de um local adequado para a realização das atividades da Pré-escola. A Pré-escola é uma fase essencial na educação infantil marcando o início da jornada escolar das crianças de forma mais estruturada. A Prefeitura Municipal de Coronel Domingos Soares e o Departamento de Educação acreditam que a Pré-escola é fundamental para o desenvolvimento integral da criança preparando-as para o ensino fundamental e para a vida, ele deve oferecer um ambiente seguro e acolhedor, onde as crianças possam explorar suas habilidades motoras, cognitivas e emocionais. Além disso a Pré-escola promove a interação social, a autonomia e a confiança e ajuda a formar hábitos saudáveis. A transição para o ensino fundamental é facilitada por atividades que promovem organização, seguir instruções e adaptar-se a uma rotina escolar. Considerando a importância da Pré-escola e a necessidade de um espaço adequado para seu funcionamento, surge a necessidade de locação de uma sala para que suas atividades possam ser realizadas sem prejuízos a Administração Pública, professores e alunos que frequentam aquele espaço, tendo em vista que o espaço ocupado atualmente pela Pré-escola precisará passar por reformas para melhor atender funcionários e alunos, sendo esta a alternativa viável e eficaz para assegurar a continuidade dos serviços educacionais, até que a reforma seja concluída. Investir na educação Pré-escolar é um passo importante para garantir um futuro mais equilibrado e produtivo para as crianças. Desta forma, a presente locação configura-se como instrumento necessário para assegurar estratégias educacionais para efetividade do ensino público de qualidade e de atendimento à demanda da educação infantil, com respaldo no interesse público e na busca pela eficiência.

Considerando a pesquisa mercadológica realizada pelo Departamento, dentre os imóveis disponíveis para locação, com uma estimativa de valor médio de mercado, localização com facilidade de acesso a toda as participantes e ainda atendendo as condições e necessidades do espaço para instalação do objeto pretendido aliado ao fato de que a estrutura construtiva do quadro urbano é muito limitada, especialmente quanto a existência de imóveis com aptidão comercial e que esteja disponível para locação.

Considerando que a contratação pretendida encontra guarida no que dispõe o artigo 74, da Lei nº14.133/2021, conforme segue:

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

(...)

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

(...)

É necessário asseverarmos que a adoção de licitação convencional para a contratação em tela não se mostra, ao nosso sentir, como via mais eficiente e adequada, ao que entendemos que a aplicação do disposto no artigo 51 da Lei 14.133/2021 deverá dar lugar ao inciso V do art. 74.



Considerando que o atualmente não existe um local adequado para o funcionamento do Departamento de Indústria e Comércio, que contemple as ideias condições para o desenvolvimento dos serviços esperados deste setor.

Entendemos que a solução encontrada atenderá da melhor forma ao serviço público, somando-se ao fato de que, segundo levantamentos de mercado, consoante laudos anexos, dão conta que o custo está dentro da média local, tendo o proprietário do imóvel apresentado um valor mensal da ordem de **RS 3.800,00 (três mil e oitocentos reais)**, excluídos os consumos de água, luz e conexão digital, ao que entendemos ser a melhor opção, aliado as características da sala, já descritas inicialmente.

Frisamos que foram feitas 3 pesquisas mercadológicas para chegar à média do aluguel e, após estudo de comparação, chegou-se à conclusão que estão de acordo com o valor de mercado de locações no quadro urbano do município de Coronel Domingos Soares/PR.

Nos cumpre destacar que consultamos previamente o setor patrimonial desta Administração Pública e não identificamos outro imóvel público com condições de atender a presente demanda, assim como nos asseguramos que não há outro imóvel de titularidade do Estado e/ou da União neste quadro urbano que pudesse ser alvo de cedência entre entes. Para o setor destacado não há em trâmite nesta municipalidade qualquer projeto de edificação/ampliação/reforma em andamento capaz de suprir a necessidade de médio e longo prazo. Da mesma forma verificamos os demais contratos de aluguel vigentes da municipalidade e nenhum deles tem a possibilidade de atender, também, a demanda deste departamento.

DESCRIÇÃO DO OBJETO

Locação de imóvel não residencial, através de Inexigibilidade de licitação, para instalação e funcionamento da Pré-escola, Conforme especificações abaixo:

Sala comercial de 350,00 m² situada na Rua Afonso de Almeida Rocha, 2254, Centro de Coronel Domingos Soares/PR, sobre um terreno urbano Lote 130 Quadra 20 com área total de 411,56 m²; sendo frente de 17,71 m com Rua Afonso de Almeida Rocha, Fundos de 17,08 m, Lateral Direita: 21,47 m com Rua José Salvador; Lateral Esquerda: 27,59 m conforme Cadastro Imobiliário emitido pela Prefeitura Municipal de Coronel Domingos Soares.

O edifício possui área total construída de 1.174,40 m², sendo a sala objeto desta descrição correspondente ao pavimento térreo, com 350m², construída em alvenaria.

Trata-se de uma construção nova, apresentando instalações elétricas e hidráulicas aparentemente em bom funcionamento. Os acabamentos (pisos e paredes) encontram-se em bom estado de conservação com pintura recente. Aparelhos sanitários, pias, torneiras, ralos, vidros, trincos, fechaduras, portas e janelas estão em perfeito funcionamento. A estrutura do imóvel não apresenta problemas aparentes.

O imóvel encontra-se situado em área urbana privilegiada do Município de Coronel Domingos Soares/PR, com acesso direto pela Rua Afonso de Almeida Rocha.

A via possui característica mista, com predominância de imóveis residenciais e comerciais, proporcionando boa dinâmica urbano e favorecendo atividades comerciais e prestação de serviços, além de oferecer conveniência para fins residenciais.

A região é dotada de infraestrutura urbana completa, incluindo: rede de energia elétrica; Iluminação Pública; Redes de telefone e Internet; Coleta regular de lixo; Redes de abastecimento de água; Vias pavimentadas.

Destaca-se, ainda, a proximidade com diversos serviços e estabelecimentos essenciais, tais como: Instituições de ensino (creche, ensino fundamental e médio); Posto de Combustível; Supermercados; Rede bancária; Casa lotérica; Unidade de Saúde. A localização estratégica torna o imóvel apto para múltiplas finalidades, especialmente comerciais, sem prejuízo de eventual uso institucional ou de prestação de serviço



MUNICÍPIO DE
CORONEL DOMINGOS SOARES

CNPJ 01614415/0001-18

048

RODRIGO SANTIN DOS SANTOS

Lote	Item	Produto/Serviço	Unidade	Quantidade	Preço	Preço total
1	1	Locação de sala comercial com 350 m², situada no lote nº 130 da quadra nº 20, sito a Rua Afonso de Almeida Rocha, 2254, centro, para a instalação e funcionamento da Pré-escola	MES	12,00	3.800,00	45.600,00
TOTAL						45.600,00

ORIGEM: Departamento de Educação

RESPONSÁVEL: Cristiane das Graças Machado Pires

PERÍODO/VIGÊNCIA: 12 (doze) meses de locação

LOCADOR

RODRIGO SANTIN DOS SANTOS, PORTADOR DO CPF Nº 033.527.719-52;

RECURSOS FINANCEIROS E ORÇAMENTÁRIOS

Dotações					
Exercício da despesa	Conta da despesa	Funcional programática	Fonte de recurso	Natureza da despesa	Grupo da fonte
2026	4840	07.004.12.365.0005.2058	103	3.3.90.36.00.00	Do Exercício
2026	5070	07.004.12.365.0005.2061	103	3.3.90.36.00.00	Do Exercício

Os recursos financeiros destinados ao pagamento são provenientes de receita própria do Município.

LOCAL DE EXECUÇÃO

No próprio endereço do imóvel locado.

REGULARIDADE FISCAL

Órgão de Origem	Identificação	Emissão	Validade
Receita Municipal PF	208/2026	05/03/2026	04/04/2026
Receita Municipal Imóvel	205/2026	05/03/2026	04/04/2026

VALOR

O fornecimento/execução em tela limita-se a importância de:
45.600,00 (Quarenta e Cinco Mil e Seiscentos Reais)

CRITÉRIOS DE AFERIÇÃO E DE PAGAMENTO

Liquidação

- I. Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de 15 (quinze) dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período.
- II. Para fins de liquidação, o setor competente deverá verificar se a nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente apresentado expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:



MUNICÍPIO DE
CORONEL DOMINGOS SOARES

CNPJ 01614415/0001-18

049

- a) o prazo de validade;
- b) a data da emissão;
- c) os dados do contrato e do órgão contratante;
- d) o período respectivo de execução do contrato;
- e) o valor a pagar; e
- f) eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

III. Havendo erro na apresentação da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus ao contratante;

IV. A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta on-line ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021.

V. As notas fiscais deverão ser encaminhadas a municipalidade até as 16 horas do mesmo dia em que forem emitidas, podendo ser feito, de forma provisória, através do e-mail compraspmcds@gmail.com e posteriormente, de forma definitiva, encaminhando a original. Nenhum pagamento será efetuado antes que o documento fiscal original esteja devidamente arquivado junto ao setor contábil desta municipalidade.

VI. A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para: a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas no edital; b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, que implique proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas.

VII. Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.

VIII. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

IX. Persistindo a irregularidade, o contratante deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.

X. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação junto ao SICAF.

XI. Notas fiscais, quando emitidas, devem ater-se ao departamento para o qual foi destinado objeto havendo 3 possibilidade a saber:

Para o setor municipal de saúde: Fundo Municipal de Saúde de Cel. Domingos Soares, av Araucária, sn, CNPJ 08899631/0001-04, isento de inscrição estadual;

a. Para o setor municipal de ação social: Fundo Municipal de Assistência Social de Cel Dom Soares, av Araucária, sn, CNPJ 14689536/0001-70, isento de inscrição estadual;

b. Para os demais setores da administração: Município de Cel Domingos Soares, Av Araucária, 3120, CNPJ 01614415/0001-18, isento de inscrição estadual.

Prazo de pagamento

I. O pagamento será efetuado no prazo de até 25 dias úteis contados da finalização da liquidação da despesa, conforme seção anterior.



MUNICÍPIO DE
CORONEL DOMINGOS SOARES

CNPJ 01614415/0001-18

050

Forma de pagamento

- I. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.
- II. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.
- III. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.
- IV. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.
- V. O contratado regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

Antecipação de pagamento

- I. A presente contratação não permite a antecipação de pagamento.

FISCALIZAÇÃO DO PROCESSO LICITATÓRIO

- I. O(s) objeto(s) deverá(o) estar em conformidade com as normas vigentes.
- II. O objeto será recebido e conferido por servidor da Administração Municipal, indicado como fiscal de contrato.
- III. A fiscalização do objeto da presente contratação será exercida pelo Fiscal Técnico Gracieli Garcia dos Santos.
- IV. Caberá a futura Contratada indicar um funcionário técnico para acompanhar solicitações e fornecimentos/execuções, bem como reportar-se ao fiscal de contrato quando necessário, adotando as providências pertinentes para a correção de eventuais falhas detectadas.
- V. O fiscal técnico acompanhará a execução do objeto contratado, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no Processo licitatório, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.
- VI. O fiscal técnico anotará no histórico de gerenciamento do processo licitatório todas as ocorrências relacionadas à execução do objeto, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

Coronel Domingos Soares-PR, 09/03/2026.

FERNANDA ROBERTA DA ROSA
Agente de Contratações



ANEXO I- MINUTA DO CONTRATO

Contrato de Locação de imóvel nº ____/2026, que entre si celebram de um lado o **Município de Coronel Domingos Soares** e de outro lado ____.

CONTRATANTE: MUNICÍPIO DE CORONEL DOMINGOS SOARES, Estado do Paraná, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Av. Araucária, 3120, inscrito no CNPJ nº 01614415/0001-18, **LOCATÁRIO**, representado neste ato pela Prefeita Maria Antonieta de Araújo Almeida, de CPF nº 396.207.199-72 em pleno exercício de seu mandato e funções, residente e domiciliada nesta cidade.

LOCADOR(A): _____, Pessoa física, inscrito no CPF sob o n.º _____, residente e domiciliado no(a) _____, e-mail _____ e telefone _____.

O presente Contrato será regido pela Lei Federal n.º 14.133, de 1º de abril de 2021, pelo Decreto Municipal 161/2023 que regulamentou a Norma Federal, pelo processo de contratação direta Inexigibilidade n.º ____/2026, que originou o presente instrumento, com todos os seus anexos e pelas cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1 O objeto do presente instrumento é **Locação de imóvel não residencial, através de Inexigibilidade de licitação, para instalação e funcionamento da Pré-escola**, nas condições estabelecidas no Termo de Referência.

1.2 Objeto da contratação:

1.3 O LOCADOR desde já exara sua ciência de que o LOCATÁRIO poderá adaptar o imóvel para atender às necessidades dos seus serviços, desde que não lhe afete as características e não interfira nos elementos estruturais.

1.4 Antes da ocupação do imóvel pelo LOCATÁRIO, será elaborado e assinado por ambas as partes, um "termo de vistoria" sobre as condições de conservação do imóvel, que servirá de base para comparação com o "termo" a ser feito, quando da devolução do imóvel, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

CLÁUSULA SEGUNDA – DOS PRAZOS E DO REAJUSTE

2.1 O prazo de locação é de **12 (doze)** meses, podendo ser rescindido por ambas as partes, mediante notificação prévia com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, ou prorrogado, por consenso das partes, mediante termo aditivo.

2.2 O prazo de vigência do presente termo é de **12 (doze)** meses, a partir de sua assinatura, podendo ser dilatado, por consenso das partes, mediante termo aditivo.

PARÁGRAFO ÚNICO – O valor mensal da locação poderá ser atualizado anualmente, após decorridos doze meses, mediante requerimento do interessado, com base na variação do INPC, dos 12 (doze) meses anteriores. No cálculo do primeiro reajuste deverá ser utilizado o índice do mês anterior à data da proposta comercial e o índice do mês anterior à data prevista para o reajuste, conforme disposto na lei nº 10.192 de 14/02/2001. Para reajustes subsequentes deverá ser utilizado o índice do mês anterior à data de concessão do último reajuste do contrato e o índice do mês anterior à data prevista para o reajuste.



CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR DA LOCAÇÃO, DO PAGAMENTO E DOS RECURSOS:

3.1 O LOCATÁRIO pagará a LOCADORA o valor mensal de R\$ 3.800,00 (três mil e oitocentos reais), pelo período de 12 (doze) meses.

3.2 O custeio das despesas decorrentes do presente contrato se dará através de Recursos de receita própria do Município, de acordo com a dotação orçamentária específica, na seguinte nomenclatura:

Dotações					
Exercício da despesa	Conta da despesa	Funcional programática	Fonte de recurso	Natureza da despesa	Grupo da fonte
2026	4840	07.004.12.365.0005.2058	103	3.3.90.36.00.00	Do Exercício
2026	5070	07.004.12.365.0005.2061	103	3.3.90.36.00.00	Do Exercício

CLÁUSULA QUARTA – DAS RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO E DO LOCADOR:

4.1 SÃO RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO:

- Comunicar ao locador qualquer dano ou defeito cuja reparação que ao mesmo incumba;
- Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;
- Utilizar o imóvel somente 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;
- Não sublocar o imóvel;
- Restituir o imóvel em perfeitas condições ao final da locação, ressalvados os desgastes naturais do uso.

4.2 SÃO RESPONSABILIDADES DO LOCADOR:

- Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina.
- Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- Pagar todos os impostos, especialmente o IPTU e taxas incidentes sobre o imóvel;
- Adaptar e/ou permitir a adaptação do layout do imóvel às necessidades de ambientes, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos serviços;
- Informar ao locatário quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive a apresentação da documentação correspondente;
- Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.
- Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, caso a legislação assim condicione;
- Proporcionar todas as facilidades para que o Locatário possa bem utilizar o imóvel para os fins que se destina dentro das normas, deste pacto e do Termo de Referência que instruiu o processo de inexigibilidade;
- Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991.

CLÁUSULA QUINTA - INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

05.1. A parte que incorrer em infrações sujeitar-se-á às sanções administrativas previstas no art. 156 da Lei Federal nº 14.133, de 2021 sem prejuízo de eventuais implicações penais nos termos do que prevê o Capítulo II-B do Título XI do Código Penal.



05.2. A multa não poderá ser inferior a 0,5% (cinco décimos por cento), nem superior a 30% (trinta por cento) sobre o valor total do lote no qual participou ou do contrato, observando ainda as seguintes variações:

a) multa de 0,5% a 5%, nos casos de:

a.1 - descumprimento, de pequena relevância, de obrigação legal ou infração à Lei quando não se justificar aplicação de sanção mais grave;

a.2 - inexecução parcial de obrigação contratual principal ou acessória de pequena relevância, a critério da Administração, quando não se justificar aplicação de sanção mais grave;

Considera-se pequena relevância o descumprimento de obrigações ou deveres instrumentais ou formais que não impactam objetivamente na execução do contrato, bem como não causem prejuízos à Administração.

b) multa de 5% a 30%, nos casos de:

b.1 - dar causa à inexecução parcial do contrato, que supere aquela prevista no inciso II do art. 155 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, ou que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

b.2 - dar causa à inexecução total do contrato;

b.3 - deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

b.4 - não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

b.5 - não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

b.6 - ensejar o retardamento da execução do objeto sem motivo justificado;

Considera-se inexecução total do contrato a recusa injustificada de cumprimento integral da obrigação contratualmente determinada bem como a recusa injustificada do Locador em assinar contrato ou em aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração também caracterizará o descumprimento total da obrigação assumida.

c) multa de 15% a 30%, nos casos de:

c.1 - apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante o processo ou a execução do contrato;

c.2 - fraudar o processo de contratação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

c.3 - comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

c.4 - praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da contratação;

c.5 - praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

05.3. O cálculo da multa será justificado e levará em conta:

a. a natureza e a gravidade da infração cometida;

b. as peculiaridades do caso concreto;

c. as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

d. os danos que dela provierem para a Administração Pública;

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

f. situação econômico-financeira do acusado, em especial sua capacidade de geração de receitas e seu patrimônio, no caso de aplicação de multa;

05.3.1. São circunstâncias agravantes para o cálculo da multa:

a. a prática da infração com violação de dever inerente a cargo, ofício ou profissão;

b. o conluio entre licitantes ou contratados para a prática da infração;

c. a apresentação de documento falso no curso do processo administrativo de apuração de responsabilidade;

d. a reincidência, verificada quando o acusado comete nova infração, depois de condenado definitivamente por idêntica infração anterior.



05.3.2. São circunstâncias atenuantes para o cálculo da multa:

- a. a primariedade;
- b. procurar evitar ou minorar as consequências da infração antes do julgamento;
- c. reparar o dano antes do julgamento;
- d. confessar a autoria da infração.

05.4. A multa poderá ser descontada do pagamento devido pela Administração Municipal, decorrente de outros contratos firmados entre as partes, caso em que a Administração reterá o pagamento até o adimplemento da multa, com o que concorda o licitante ou contratante.

05.4.1. A retenção de pagamento de outros contratos, pela Administração Pública, no período compreendido entre a decisão final que impôs a multa e seu adimplemento, suspende a fluência de prazo para a Administração, não importando em mora, nem gera compensação financeira.

05.5. Multa de mora diária de até 0,3% (três décimos por cento), calculada sobre o valor global do contrato ou da parcela em atraso, até o 30º (trigésimo) dia de atraso na entrega; a partir do 31º (trigésimo primeiro) dia, a multa de mora será convertida em compensatória, aplicando-se, no mais, o disposto nos itens acima.

05.6 O procedimento para aplicação das sanções seguirá o disposto na regulação do Município.

05.7 Nos casos não previstos no instrumento convocatório, inclusive sobre o procedimento de aplicação das sanções administrativas, deverão ser observadas as disposições da Lei Federal n.º 14.133, de 2021.

05.8 Sem prejuízo das sanções previstas nos itens anteriores, a responsabilização administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a Administração Pública, nacional ou estrangeira, na participação do presente certame e nos contratos ou vínculos derivados, também se dará na forma prevista na Lei Federal n.º 12.846, de 2013, e regulamento no âmbito do Município de Coronel Domingos Soares.

05.9 Quaisquer penalidades aplicadas serão transcritas no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e nos demais cadastro federais e estaduais pertinentes.

CLÁUSULA SEXTA - DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

6.1 A gestão do contrato será efetuada pelo(a) Servidor(a) Cristiane das Graças Machado Pires, Diretora do Departamento Municipal de Educação, Portaria 22/2025, em atenção ao constante no artigo 15 do Decreto Municipal 161/2023.

6.2 A fiscalização e o acompanhamento da execução do objeto do contrato, será efetuada pelo(a) Servidor(a) Gracieli Garcia dos Santos do Departamento Municipal de Educação, matrícula 115861, a fim de verificar a conformidade dele com as especificações técnicas dispostas no mesmo, em atenção ao disposto no artigo 16 do Decreto Municipal 161/2023.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA FRAUDE E DA CORRUPÇÃO

7.1 As partes declaram conhecer as normas de prevenção à corrupção previstas na legislação brasileira, dentre elas, a Lei de Improbidade Administrativa (Lei Federal nº 8.429/1992), a Lei Federal nº 12.846/2013 e seus regulamentos, se comprometem que para a execução deste contrato nenhuma das partes poderá oferecer, dar ou se comprometer a dar, a quem quer que seja, aceitar ou se comprometer a aceitar, de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou benefícios indevidos de qualquer espécie, de modo fraudulento que constituam prática ilegal ou de corrupção, bem como de manipular ou fraudar o equilíbrio econômico financeiro do presente contrato, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste contrato, devendo garantir, ainda que seus prepostos, administradores e colaboradores ajam da mesma forma.

CLÁUSULA OITAVA - DA PROTEÇÃO DE DADOS

8.1 As partes se comprometem a proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural, relativos ao tratamento de dados



pessoais, inclusive nos meios digitais, nos termos da Lei Geral de Proteção de Dados - LGPD (Lei n. 13.709, de 14 de agosto de 2018).

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O tratamento de dados pessoais dar-se-á de acordo com as bases legais previstas nas hipóteses dos artigos 7º, 11 e/ou 14 da Lei 13.709/2018 às quais se submeterão os serviços, e para propósitos legítimos, específicos, explícitos e informados ao titular.

PARÁGRAFO SEGUNDO - A CONTRATADA dará integral cumprimento à Lei n. 13.079/2018, no que tange aos dados eventualmente compartilhados ou recebidos em razão do contrato com ao CONTRATANTE.

PARÁGRAFO TERCEIRO - A CONTRATADA obriga-se ao dever de proteção, confidencialidade, sigilo de toda informação, dados pessoais e base de dados a que tiver acesso, nos termos da LGPD, suas alterações e regulamentações posteriores, durante o cumprimento do objeto descrito no instrumento contratual.

PARÁGRAFO QUARTO - A CONTRATADA não poderá se utilizar de informação, dados pessoais ou base de dados a que tenham acesso, para fins distintos da execução dos serviços especificados no instrumento contratual.

PARÁGRAFO QUINTO - Em caso de necessidade de coleta de dados pessoais dos titulares mediante consentimento, indispensáveis à própria prestação do serviço, esta será realizada após prévia aprovação do MUNICÍPIO LOCATÁRIO, responsabilizando-se o LOCADOR pela obtenção e gestão.

CLÁUSULA NONA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

09.1 O presente instrumento poderá ser extinto:

09.1.1 por ato unilateral e escrito da Administração, exceto no caso de descumprimento decorrente de sua própria conduta;

09.1.2 de forma consensual, por acordo entre as partes, por conciliação, por mediação ou por comitê de resolução de disputas, desde que haja interesse da Administração; ou

09.1.3 por decisão arbitral, em decorrência de cláusula compromissória ou compromisso arbitral, ou por decisão judicial.

09.2 No caso de rescisão consensual, a parte que pretender rescindir o Contrato comunicará sua intenção à outra, por escrito.

09.3 Os casos de extinção contratual devem ser formalmente motivados nos autos do processo, assegurado o contraditório e o direito de prévia e ampla defesa ao LOCADOR.

09.4 O LOCADOR, desde já, reconhece todos direitos da Administração Pública, em caso de extinção administrativa por inexecução total ou parcial deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA- DOS CASOS OMISSOS

10.1 Os casos omissos serão decididos pelo segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021, e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei 8245/91.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – ALTERAÇÕES

11.1 Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

11.2 O LOCADOR é obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato.

11.3 Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.



CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – PUBLICAÇÃO

12.1 Incumbirá ao LOCATÁRIO divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO FORO

13. As partes firmam o presente instrumento em 02 (duas) vias (impressas por sistema eletrônico de dados) de igual teor e forma, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo, obrigando-se por si e seus sucessores, ao fiel cumprimento do que ora ficou ajustado, elegendo para Foro do mesmo a Comarca de Palmas, estado do Paraná, não obstante qualquer mudança de domicílio do LOCADOR, que em razão disso é obrigado a manterum representante com plenos poderes para receber notificações, citação inicial e outras em direito permitidas neste referido foro.

Local e data

CONTRATANTE

CONTRATADA

Testemunhas

1 – Nome:

2 – Nome:



**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
CORONEL DOMINGOS SOARES - PR**

Lei Municipal 1.037/2022

CNPJ 01.614.415/0001-18 - Av Araucária, 3120, CEP 85.557-000 – Fone 46-3254-1166



057

PARECER JURIDICO nº 036/2026

PROCESSO: 27/2026

INEXIGIBILIDADE: 11/2026

Interessado: Agente de Contratação Fernanda Roberta da Rosa

Objeto: locação de imóvel para “instalação e funcionamento da Pré-Escola”, com as seguintes características:

Proprietário: Rodrigo Santin dos Santos, portador do CPF nº 033.527.719-52;

Localização e características: imóvel constante do lote 130 da quadra 20, sendo parte de edificação com 1.174,40m² edificadas em alvenaria, dos quais se pretende a locação de 350m² localizado no térreo do imóvel, sito a Rua Afonso de Almeida Rocha, 2254.

Prazo de locação: 12 meses;

Valor mensal da locação: R\$ 3.800,00, totalizando R\$ 45.600,00.

A aquisição/contratação está sendo formalizada mediante **CONTRATAÇÃO DIRETA**, na modalidade **INEXIGIBILIDADE**, fulcrada no **ART. 74, INCISO “V” DA LEI FEDERAL Nº. 14.133/2021**, conforme justificadoras e especificações constantes no processo e seus anexos.

Inicialmente, quanto a emissão de parecer jurídico no processo em apreço, nos cumpre invocar o constante da Lei 14.133/21, em seu artigo 53, que dispõe que:

Art. 53. Ao final da fase preparatória, o processo licitatório seguirá para o órgão de assessoramento jurídico da Administração, que realizará controle prévio de legalidade mediante análise jurídica da contratação.

(...)

§ 4º Na forma deste artigo, o órgão de assessoramento jurídico da Administração também realizará controle prévio de legalidade de contratações diretas, acordos, termos de cooperação, convênios, ajustes, adesões a atas de registro de preços, outros instrumentos congêneres e de seus termos aditivos.

§ 5º É dispensável a análise jurídica nas hipóteses previamente definidas em ato da autoridade jurídica máxima competente, que deverá considerar o baixo valor, a baixa complexidade da contratação, a entrega imediata do bem ou a utilização de minutas de editais e instrumentos de contrato, convênio ou outros ajustes previamente padronizados pelo órgão de assessoramento jurídico.

§ 6º (VETADO).(destacamos)

Assim, observado o dispositivo citado acima, a Norma prevê ser dispensável a análise jurídica, no caso em tela da contratação direta via inexigibilidade, quando assim definido em ato da autoridade jurídica máxima competente, levando em consideração o baixo valor, a baixa complexidade, a entrega imediata do bem ou as demais hipóteses ali previstas.

Nesta toada o Decreto Municipal 161/23, que regulou no âmbito do Poder Executivo deste Município a aplicação das disposições constantes da Lei Federal 14.133/21, elencou em seu art. 127, alguns aspectos da contratação direta, observemos:

Art. 127. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes elementos:

(...)

VII- parecer jurídico, o qual pode ser dispensado nos termos deste Decreto.

(...)(grifamos)

[Assinatura manuscrita]



**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
CORONEL DOMINGOS SOARES - PR**

Lei Municipal 1.037/2022

CNPJ 01.614.415/0001-18 - Av Araucária, 3120, CEP 85.557-000 – Fone 46-3254-1166



058

Do dispositivo acima destacamos o que está inserido no inciso VII, que nos remete ao que está esculpido no art. 137 do mesmo Decreto 161/23, senão vejamos:

Art. 137. Ficam dispensadas de análise jurídica e emissão de parecer as contratações diretas por inexigibilidade de licitação, fundamentadas no art. 74 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, desde que observadas as seguintes condições:

I—seus valores não ultrapassem os limites previstos nos incisos I e II do art. 75 da Lei Federal nº 14.133, de 2021;

II—que não haja necessidade de celebração de contrato administrativo ou que exista contrato padronizado pelo órgão de assessoramento jurídico do Município.

Assim, neste ente federado, a autoridade máxima do Poder Executivo regulou a faculdade descrita no §5º do art. 53 da Lei federal 14.133/21, dispensando a análise jurídica em casos de contratação direta, como no caso em comento, estando inserido nas condicionantes inseridas nos incisos I e II (art. 137 Dec. 163/23).

A título ilustrativo, a Advocacia-Geral da União (AGU) fixou hipóteses em que poderão ser dispensadas as análises jurídicas em contratações e licitações públicas e, no exercício dessa prerrogativa, o Advogado Geral da União expediu a Orientação Normativa AGU nº 69, de 13 de setembro de 2021, publicada no Diário Oficial da União de 23 setembro de 2021:

NÃO É OBRIGATÓRIA MANIFESTAÇÃO JURÍDICA NAS CONTRATAÇÕES DIRETAS DE PEQUENO VALOR COM FUNDAMENTO NO ART. 75, I OU II, E § 3º DA LEI Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021, SALVO SE HOUVER CELEBRAÇÃO DE CONTRATO ADMINISTRATIVO E ESTE NÃO FOR PADRONIZADO PELO ÓRGÃO DE ASSESSORAMENTO JURÍDICO, OU NAS HIPÓTESES EM QUE O ADMINISTRADOR TENHA SUSCITADO DÚVIDA A RESPEITO DA LEGALIDADE DA DISPENSA DE LICITAÇÃO. APLICA-SE O MESMO ENTENDIMENTO ÀS CONTRATAÇÕES DIRETAS FUNDADAS NO ART. 74, DA LEI Nº 14.133, DE 2021, DESDE QUE SEUS VALORES NÃO ULTRAPASSEM OS LIMITES PREVISTOS NOS INCISOS I E II DO ART. 75, DA LEI Nº 14.133, DE 2021.

A literalidade da Orientação acima, deixa claro que nas contratações por dispensa de licitação em razão do valor (art. 75, incs. I e II e § 3º, da Lei nº 14.133/2021), não é obrigatória manifestação jurídica. Exceção ocorrerá se a contratação direta por dispensa de licitação em razão do valor exigir a celebração de contrato administrativo e este não for padronizado pelo órgão de assessoramento jurídico ou nas hipóteses em que o administrador tenha suscitado dúvida a respeito da legalidade da dispensa de licitação.

Ainda, de acordo com a Orientação Normativa AGU nº 69/2021, a obrigatoriedade será afastada nas contratações diretas por inexigibilidade de licitação, firmadas com amparo no art. 74 da Lei nº 14.133/2021, mas cujos valores não ultrapassem os limites previstos nos incisos I e II do art. 75 da Lei nº 14.133/2021.

Ou seja, na hipótese de ser apontado como fundamento para a contratação direta a inexigibilidade de licitação, caso o montante esteja dentro dos limites para a dispensa de licitação em razão do valor (art. 75, incisos I e II), será aplicado o entendimento que afasta a obrigatoriedade da análise de legalidade pela assessoria jurídica, havendo que se levar em conta que a minuta de contrato acostada aos Autos se trata de instrumento padronizado pela Administração municipal local.



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
CORONEL DOMINGOS SOARES - PR

Lei Municipal 1.037/2022

CNPJ 01.614.415/0001-18 - Av Araucária, 3120, CEP 85.557-000 – Fone 46-3254-1166



059

Obviamente, a previsão do § 5º não autoriza a eliminação da manifestação do órgão de assessoramento jurídico relativamente a hipóteses que apresentem complexidade ou que possam gerar reflexos relevantes para os interesses da Administração. Mesmo se configurado caso concreto subsumível à previsão de desnecessidade de manifestação da assessoria jurídica, a autoridade dispõe de autonomia para recorrer a ela em vista de peculiaridades que se fizerem presentes. Vale ressaltar que a demanda apresentada, processo citado no preâmbulo deste Parecer, não suscitou qualquer apontamento para apreciação em matéria de ordem jurídica, conforme preconiza os arts.139 e 140 do Decreto Municipal 161/23:

Art. 139. O Chefe do Poder Executivo Municipal poderá suscitar dúvidas a respeito da legalidade das contratações diretas, caso em que o processo será, obrigatoriamente, submetido à análise jurídica, mediante provocação expressa daquela autoridade.

Art. 140. A dispensa de análise jurídica que trata este capítulo não impede o órgão de assessoramento jurídico de dirimir dúvidas e subsidiar os servidores públicos com informações relevantes para prevenir riscos na execução das contratações públicas, quando provocado expressamente sobre questões de aspecto jurídico devidamente delimitadas. (destacamos)

Para o caso das locações a Lei 14133/21, estampa em seu artigo 51, a prevalência de licitação convencional para locação de imóveis, senão vejamos o texto:

Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.

O dispositivo supracitado faz ressalva remetendo para o texto da mesma Norma, já inerente ao tema da inexigibilidade, art. 74, inciso V, §5º, da Lei nº 14.133/21, observemos os destaques:

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

(...)

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

(...)

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

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

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

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

Oportuno ressaltar que para a efetivação da inexigibilidade, segundo inciso V do art. 74, acima, necessário se faz o cumprimento dos requisitos inseridos no § 5º do mesmo dispositivo, já igualmente destacados, visto que, em tese, se encaminha para a inviabilidade de competição, consoante caput, vinculado a algumas comprovações que deverão ser atestadas nos Autos do Processo, como descrito nos incisos I a III.



**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
CORONEL DOMINGOS SOARES - PR**

Lei Municipal 1.037/2022

CNPJ 01.614.415/0001-18 - Av Araucária, 3120, CEP 85.557-000 – Fone 46-3254-1166



060

A realização do processo de contratação direta por inexigibilidade de licitação, fundamentado na Lei n.º 14.133/2021, precisa, também, guardar observância ao artigo 72, que assim dispõe:

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;

III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

VI - razão da escolha do contratado;

VII - justificativa de preço;

VIII - autorização da autoridade competente.

Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.

No presente caso, foi elaborado Termo de Referência que se propõe a demonstrar o atendimento às disposições do art. 74, § 5º e incisos da Lei 14.133/2021, ou seja, de que existe compatibilidade do imóvel escolhido com a satisfação das necessidades de instalação e localização, para os fins a que se destina, ante as atividades institucionais desenvolvidas pelo departamento municipal de educação, com a instalação temporária de pré-escola, cujo prédio da municipalidade carece de várias reformas, aliado às justificadoras apresentadas pela direção do Departamento de Educação, justificou-se considerando os pareceres técnicos de avaliação. O Termo de Referência, nas contratações diretas, é elemento exigido pelo §1º do art. 66 do Decreto Municipal 161/23, ao passo que a instrução dos processos de contratação direta obedecerá ao previsto no art. 127 do mesmo Decreto local.

Ao Termo de Referência foram anexadas avaliações mercadológicas, com vistas a estabelecer relação entre o valor da locação do imóvel destacado e o praticado no quadro urbano, sendo que o valor mensal máximo que a Administração pretende pagar, segundo anexado aos Autos, corresponde ao valor aceito pelo proprietário do imóvel e considerando que o mesmo encontra-se dentro do percentual de variação de aceitação constante das avaliações efetuadas, demonstrando assim que o preço ofertado é condizente com o que vem praticando e guarda proporção com a contratação ora pretendida, segundo relatado nos Autos.

Ressalta-se que o contrato de locação de imóveis, no qual a Administração Pública é locatária, rege-se pelo art. 51 da Lei nº 8.245/91 (Lei de Locações), não estando sujeito aos limites estipulados pelo art. 105 e seguintes da Lei nº 14.133/2021, por força do art. 3º, inc. II, também da NLLC, permitindo-se estabelecer prazo diferenciado do limite do exercício em que foi contratado, além de prorrogações independentes do estipulado na Lei nº. 14.133/2021, segundo se infere do seu art. 112, diga-se de passagem.

A Contadoria municipal exarou parecer, no qual atesta que os gastos com esta contratação não comprometem os recursos mínimos obrigatórios. O parecer contábil constitui exigência prescrita nos artigos 212 e 216, § 6º, ambos da Constituição de 1988. O art. 212



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
CORONEL DOMINGOS SOARES - PR

Lei Municipal 1.037/2022

CNPJ 01.614.415/0001-18 - Av Araucária, 3120, CEP 85.557-000 – Fone 46-3254-1166



061

impõe aos entes federados a vinculação de parcela da arrecadação tributária, enquanto que o art. 216, § 6º apenas faculta a vinculação de tais receitas. Além disso, o art. 167 da Carta Política abre uma exceção à regra da impossibilidade de vinculação da receita proveniente de impostos, autorizando, contudo, quando se tratar de repasses destinados à saúde e à educação. Por fim, verifica-se o atendimento ao art. 72, inc. IV, e ao art. 150, ambos da Lei n.º 14.133/21.

Frisa-se, que não se identifica no processo, manifestação do setor de patrimônio da municipalidade, quanto a existência ou não de outro imóvel de propriedade do Município que pudesse acomodar os alunos da pré-escola, ou, ainda, a existência de eventual imóvel do Estado ou da União capazes de suprirem tal demanda no quadro urbano.

Quanto à minuta contratual, a mesma está inserida nos Autos, em observância ao disposto no art. 89 e seguintes da Lei n.º 14.133/21, especialmente o estabelecido no art. 92, § 2º, contendo cláusula de reajuste de preços, permanecendo a exigência do interregno mínimo de 01 (um) ano para o reajustamento dos preços. Ainda, em relação ao instrumento contratual, observa-se que não é obrigatória a utilização de Matriz de Riscos no caso em questão, posto que o art. 22 da Lei 14.133/2021 estabelece que a mesma é de modo geral facultativa, sendo obrigatória apenas nas contratações de grande vulto e nas contratações integradas e semi-integradas.

Demais considerações necessárias

Para além da análise jurídica esculpida no art. 53 da Lei 14.133/21, somos compelidos a nos manifestar quanto ao propósito finalístico da locação em debate, em respeito ao contido no art. 169 da mesma lei, senão vejamos:

Art. 169. **As contratações públicas deverão submeter-se a práticas contínuas e permanentes de gestão de riscos e de controle preventivo,** inclusive mediante adoção de recursos de tecnologia da informação, e, além de estar subordinadas ao controle social, sujeitar-se-ão às seguintes linhas de defesa:

I - primeira linha de defesa, integrada por servidores e empregados públicos, agentes de licitação e autoridades que atuam na estrutura de governança do órgão ou entidade;

II - segunda linha de defesa, integrada pelas unidades de assessoramento jurídico e de controle interno do próprio órgão ou entidade;

III - terceira linha de defesa, integrada pelo órgão central de controle interno da Administração e pelo tribunal de contas.

(...) **(destacamos)**

Pois bem, almeja a administração municipal local imóvel para acomodar o funcionamento de pré-escola que hoje opera, há mais de 20 anos, em imóvel de propriedade da municipalidade, cujas motivações elencam a necessidade de reforma estrutural urgente no dito prédio.

O tema dessa destinação é peculiar e exige a máxima diligência na escolha do imóvel, a fim de garantir as condições adequadas aos usuários da rede escolar. Desta feita, a presente análise deve ser orientada pelo regime jurídico de proteção integral conferido às crianças, consagrado no Estatuto da Criança e do Adolescente, bem como pelas normas que regem a educação infantil no ordenamento jurídico brasileiro.

Nos termos do art. 4º do Estatuto da Criança e do Adolescente, é dever do Poder Público assegurar, com absoluta prioridade, a efetivação dos direitos fundamentais da criança,



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
CORONEL DOMINGOS SOARES - PR

Lei Municipal 1.037/2022

CNPJ 01.614.415/0001-18 - Av Araucária, 3120, CEP 85.557-000 – Fone 46-3254-1166



062

dentre os quais se destacam o direito à vida, à saúde e à educação. Tal comando não se limita ao acesso formal à vaga em creche ou pré-escola, mas abrange, necessariamente, a garantia de condições adequadas, seguras e dignas para o atendimento educacional.

O art. 7º do mesmo diploma legal, por sua vez, reforça que a criança tem direito a proteção à vida e à saúde, mediante a implementação de políticas sociais que assegurem seu desenvolvimento sadio e harmonioso, o que inclui a exigência de ambientes físicos salubres, seguros e apropriados à sua faixa etária.

Também, o art. 53 do ECA, assegura o direito à educação visando ao pleno desenvolvimento da pessoa, não sendo juridicamente admissível a oferta de ensino em locais que não atendam a padrões mínimos de infraestrutura, higiene e segurança.

No mesmo sentido, o art. 70 estabelece o dever de todos, inclusive da Administração Pública, de prevenir a ocorrência de ameaça ou violação dos direitos da criança, vedando a sua exposição a situações de risco, ainda que sob justificativa de necessidade emergencial.

Ressalta-se, que no âmbito da educação, a Lei de Diretrizes e Bases da Educação Nacional dispõe, em seu art. 30, que a educação infantil será oferecida em creches e pré-escolas, devendo tais instituições observar padrões mínimos de qualidade definidos pelos sistemas de ensino. Tais padrões incluem, necessariamente, a adequação do espaço físico, das instalações e das condições de funcionamento.

Ademais, as diretrizes fixadas pelo Conselho Nacional de Educação, especialmente aquelas relativas à infraestrutura de instituições de educação infantil, estabelecem parâmetros obrigatórios quanto à organização dos espaços, condições sanitárias, segurança, acessibilidade e adequação pedagógica dos ambientes destinados ao atendimento de crianças.

Ainda, corroborando e reforçando todo o explicitado alhures, a Lei Brasileira de Inclusão impõe a obrigatoriedade de observância das normas de acessibilidade em edificações de uso coletivo, incluindo estabelecimentos educacionais, de modo a garantir o acesso universal e inclusivo.

Dessa forma, a utilização de imóvel que não atenda às exigências legais e normativas, tais como ausência de condições adequadas de segurança estrutural, insuficiência de instalações sanitárias, inexistência de acessibilidade e descumprimento de normas da vigilância sanitária e do Corpo de Bombeiros, bem como a não garantia de segurança do perímetro utilizado, quer seja no interior da edificação, quer seja das áreas externas (pátios, etc), configura violação direta aos direitos fundamentais das crianças.

Ressalte-se, que a eventual alegação de caráter provisório ou emergencial da utilização do imóvel, não afasta a incidência das normas de proteção, tampouco legitima a mitigação de direitos fundamentais, uma vez que o princípio da proteção integral e da prioridade absoluta possui natureza vinculante e prevalente.

Por fim, cumpre destacar que a Administração Pública está estritamente vinculada ao princípio da legalidade, previsto no art. 37 da Constituição Federal, não podendo autorizar ou convalidar o funcionamento de unidade de educação infantil em desacordo com as exigências



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
CORONEL DOMINGOS SOARES - PR

Lei Municipal 1.037/2022

CNPJ 01.614.415/0001-18 - Av Araucária, 3120, CEP 85.557-000 – Fone 46-3254-1166



063

normativas vigentes, sob pena de responsabilização civil, administrativa, criminal e, eventualmente, por improbidade administrativa.

Neste sentido nos cumpre suscitar a **necessidade de observância de elementos essenciais**, sem prejuízo de outros inerentes e específicos à atividade educacional e que possam escapar a esta análise jurídica, a saber:

- a. Habite-se da edificação, sendo documento que comprova que a edificação é regular e adequada para o uso que se propõem (no caso não residencial);
- b. AVCB ou CLCB, sendo “auto de vistoria do corpo de bombeiros” (ou certificado de licenciamento), o qual é obrigatório para atestar que o local possui equipamentos de combate a incêndio e rotas de fuga adequadas para o público que utiliza o imóvel;
- c. Cópia da matrícula do imóvel, com vistas a identificar a titularidade do patrimônio que será locado;
- d. Acessibilidade, sendo necessárias as adequações para pessoas com deficiência a exemplo de tampas e banheiros acessíveis;
- e. Higiene e segurança, cujos ambientes devem contar com ventilação e iluminação adequada ao fim que se propõe, assim como há que se observar as áreas mínimas por aluno, existência de pátio coberto e descoberto para recreação bem como de local adequado para a confecção de alimentos para os educandos;
- f. Licenciamento educacional e de vigilância sanitária, os quais visam assegurar níveis adequados de utilização dos espaços físicos com vistas a garantir o fim que o imóvel se destina, unidade escolar de pré-escola.

De outra via, nos cumpre destacar que este Município sofreu, em passado recente, AÇÃO CIVIL PÚBLICA movida pela representação local do Ministério Público, quanto a necessidade de adequação de unidade local de “Casa Lar”, cujos trabalhos de reforma daquela unidade de acolhimento importou ao Município diversas restrições de ação político/administrativas, sob o risco de aplicação de pesadas multas ao gestor pelo não cumprimento das decisões judiciais naquele processo (Autos 0005790-26.2024.8.16.0123 – PROJUDI).

Neste sentido nos cumpre alertar a alta administração da municipalidade, da possibilidade da ocorrência de novas ações similares, caso não sejam garantidos níveis mínimos na prestação dos serviços públicos aos educandos. Ainda que a utilização de imóvel locado seja temporária, visando reparos e melhorias necessários na estrutura própria atual, não se pode se distanciar de elementos garantidores mínimos para os usuários da estrutura: as crianças.

Diante do breve exposto, podemos concluir que:

1. Em primeiro momento, se tem que **a contratação de locação de imóveis pode se dar através de confecção de processos de inexigibilidade de licitação, sob a inteligência do inciso I do art. 74 da Lei 14.133/2021, sendo oportuno alertar, quanto a este tópico de análise, que seja anexado aos autos:**

- a. Certidão emitida pelo setor de patrimônio desta municipalidade, quanto a existência ou não de outros imóveis da municipalidade que poderiam suprir a demanda em debate, ou, ainda, a eventual existência de imóveis do Estado ou da União que poderiam comportar a necessidade mediante eventual cedência temporária;



PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
CORONEL DOMINGOS SOARES - PR

Lei Municipal 1.037/2022

CNPJ 01.614.415/0001-18 - Av Araucária, 3120, CEP 85.557-000 – Fone 46-3254-1166



064

2. Em segundo momento, e não menos importante, em homenagem ao previsto no inciso II do art. 169 da Lei 14.133/21, **entendemos que a presente contratação não merece prosperar nos moldes em que se encontra, até que se dê a satisfação do seguinte rol de adequações e documentos, já debatido anteriormente, anexando-se aos autos comprovação de:**

- a. Habite-se da edificação, sendo documento que comprova que a edificação é regular e adequada para o uso que se propõem (no caso não residencial);
- b. AVCB ou CLCB, sendo “auto de vistoria do corpo de bombeiros” (ou certificado de licenciamento), o qual é obrigatório para atestar que o local possui equipamentos de combate a incêndio e rotas de fuga adequadas para o público que utiliza o imóvel;
- c. Matrícula do imóvel, com vistas a identificar a titularidade do patrimônio que será locado;
- d. Adequada acessibilidade, sendo necessárias as adequações para pessoas com deficiência a exemplo de rampas e banheiros acessíveis;
- e. Níveis suficientes de higiene e segurança, cujos ambientes a serem utilizados devem contar com ventilação e iluminação adequada ao fim que se propõe, assim como há que se observar as áreas mínimas por aluno, existência de pátio coberto e descoberto para recreação bem como de local adequado para a confecção e consumo de alimentos para os educandos;
- f. Licenciamento educacional e de vigilância sanitária, os quais visam assegurar níveis adequados de utilização dos espaços físicos com vistas a garantir o fim que o imóvel se destina, unidade escolar de pré-escola.

3. Por fim, considerando que nenhuma dúvida jurídica específica adicional, nos foi suscitada, nada temos a acrescentar ou opinar quanto à escolha da via de contratação, salvo o rol dos itens 1, 2 e 3 supracitados, restando o poder decisório dos demais atos administrativos vinculados à “alta administração”, consoante inciso I do art. 2º do Decreto Municipal 161/23.

É o parecer.

Coronel Domingos Soares/PR, 24 de março de 2026.

Rogério Everaldo Schmidt
Procurador – OAB 59902/PR
Portaria de Nomeação 166/2015



**MUNICÍPIO DE
CORONEL DOMINGOS SOARES**

CNPJ 01614415/0001-18

065

Memorando interno 26/2026

Coronel Domingos Soares, 25 de março de 2026

De: Pregoeira Municipal

Para: Departamento de Educação

Considerando o Parecer jurídico 36/2026 datado de 24 de março de 2026, onde solicita que seja anexado os seguintes documentos:

- Certidão emitida pelo setor de Patrimônio;

Também, no mesmo Parecer é alertado que o presente processo licitatório não deve ter continuidade até senas os seguintes documentos:

- Habite-se da Edificação;
- AVCB ou CLCB (vistoria do corpo de bombeiros)
- Matrícula do imóvel;
- Adequada acessibilidade;
- Níveis suficientes de higiene e segurança;
- Licenciamento Educacional e de vigilância sanitária.

Nos cumpre:

1. Requerer, que seja anexado os documentos elencados acima.

Sem mais para o momento, nos colocamos a disposição para maiores esclarecimentos.

Fernanda Roberta da Rosa
Pregoeira
Portaria 018/2025



MUNICÍPIO DE
CORONEL DOMINGOS SOARES

CNPJ 01614415/0001-18

066

DECLARAÇÃO

O Departamento de Patrimônio da Prefeitura Municipal de Coronel Domingos Soares, no uso de suas atribuições, declara para os devidos fins que, após levantamento e verificação do patrimônio imobiliário pertencente ao Município, constatou-se que **não há imóvel de propriedade da Prefeitura Municipal disponível ou adequado para a instalação e funcionamento da Pré escola.**

Declara-se ainda que, após análise da disponibilidade de imóveis pertencentes a outros entes públicos, **não foram identificados no município imóveis pertencentes ao Governo do Estado ou ao Governo Federal que possam ser utilizados ou cedidos para essa finalidade.**

Diante da inexistência de imóvel público municipal, estadual ou federal disponível para a referida instalação, **resta como alternativa administrativa a locação de imóvel pertencente a pessoa física**, a fim de garantir o adequado funcionamento das atividades do Departamento de Educação, dito Pré Escola.

Por ser verdade, firma-se a presente declaração para os fins necessários.

Coronel Domingos Soares, 25 de março de 2026.

Bianca Rochemback
Responsável pelo Departamento de Patrimônio
Prefeitura Municipal de Coronel Domingos Soares

PROCURAÇÃO PARA ALUGAR IMÓVEL

OUTORGANTE: CLEIDE MARI SANTIN DOS SANTOS, portadora do CPF: 939.135.679-68 residente e domiciliada em Palmas/PR.

OUTORGADO: RODRIGO SANTIN DOS SANTOS, C.P.F. nº 033.527.719-52 residente e domiciliado no Ap.01 na Rua Afonso de Almeida Rocha, 2254 – Centro, Coronel Domingos Soares/ PR

Através do presente instrumento particular de mandato, o OUTORGANTE nomeia e constitui como seu procurador o OUTORGADO para gerir e administrar a locação do imóvel, sala comercial, situado à Rua Afonso de Almeida Rocha, 2254 – Centro, Coronel Domingos Soares/ PR. O OUTORGADO poderá com quem convier, contratar, distratar e rescindir a locação do imóvel; estipular livremente condições e cláusulas, inclusive penais, preço, prazo e multa; aceitar, recusar, exigir substituição de fiança, caução e quaisquer garantias real ou fidejussória; receber e dar quitação de aluguel, multa ou quaisquer pagamento relativo à locação firmada; representar o outorgante perante quaisquer repartições públicas, federal, estadual ou municipal, em tudo que relacione com o referido imóvel, requerendo o que for preciso a bem do interesse da outorgante, assinando contrato, declaração, termo etc., praticando, ainda, todos os demais atos que necessário se façam para o fiel cumprimento deste mandato, inclusive substabelecer com ou sem reserva de poderes.

Coronel Domingos Soares/PR, 23 de fevereiro de 2026.

Cleide Santin

TABELIONATO DE NOTAS
E PROTESTO DE TÍTULO
PALMAS - PARANÁ

TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO DE TÍTULO

- RECONHECIMENTO DE FIRMA

Reconheço a(s) assinatura por VERDADEIRO de
CLEIDE MARI SANTIN DOS SANTOS.

Palmas-PR, 13 de abril de 2026.
Em test. _____ da verdade.

Jose Eduardo Souza dos Santos
Jose Eduardo Souza dos Santos - Escrevente

Emolumentos: ITJ: 12,07 + Sundepr: R\$0,00 + Funraju: R\$3,02 +
SS: R\$0,00 = Selo: R\$1,00 Total: R\$17,29

SELO DE FISCALIZAÇÃO nº:
SFTN1.UGW8b.sjIF-YLRz5.1483p
Consulte este selo em <http://consulta.funarpn.com.br/selo>



Mapa e Memorial unificação Rodrigo

1 mensagem

Aquiles da Rocha <aquiles.arquitetura@gmail.com>

7 de abril de 2026 às 17:33

Para: keury fabris <kfm.eng.pmcads@gmail.com>

Boa tarde Keury,
segue Mapa e Memorial
att;
Aquiles

6 anexos

 **MAPA 1 ASSINADO.pdf**
139K

 **MAPA 2 ASSINADO.pdf**
139K

 **MAPA 3 ASSINADO.pdf**
140K

 **MEMORIAL DESCRITIVO ASSINADO.pdf**
143K

 **MATR. E ESPELHOS.pdf**
3987K

 **RRT REGISTRADA.pdf**
228K



MEMORIAL DESCRITIVO PARA LOTES URBANOS - UNIFICAÇÃO**LOTE Nº 130/171 DA QUADRA Nº 20****BAIRRO CENTRO****CIDADE DE CORONEL DOMINGOS SOARES****ESTADO DO PARANÁ****SITUAÇÃO ATUAL**

PROPRIETÁRIO: CLEIDE MARI SANTIN DOS SANTOS – CPF 939.135.679-68

LOTE Nº 130 - AREA: 411,56 M2.

CARACTERÍSTICAS:

Uma área de terreno, situada no quadro urbano desta cidade, e corresponde atualmente ao Lote nº 130 da Quadra nº 20, medindo 411,56 m2. (Quatrocentos e onze vírgula cinquenta e seis metros quadrados), cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 9857, localizado na Rua Afonso de Almeida Rocha, lado par do arruamento, na esquina com a Rua José Salvador e seu número predial será nº 2254, com as seguintes divisas e confrontações:

NORTE: Divide com o Lote nº 171 e com o Lote nº 186, medindo 17,08 metros;

SUL: Faz frente com a Rua Afonso de Almeida Rocha, medindo 17,71 metros;

LESTE: Divide com o Lote nº 90, medindo 27,59 metros;

OESTE: Divide com a Rua José Salvador, medindo 21,47 metros.

PROPRIETÁRIO: CLEIDE MARI SANTIN DOS SANTOS – CPF 939.135.679-68

LOTE Nº 171 - AREA: 368,96 M2.

CARACTERÍSTICAS:

Uma área de terreno, situada no quadro urbano da cidade de Coronel Domingos Soares/PR, e corresponde atualmente ao **Lote nº 171, da Quadra nº 20, medindo 368,96 m2. (Trezentos e sessenta e oito metros e noventa e seis centímetros quadrados)**, localizado na Rua Manoel Augustinho de Souza Farias, lado ímpar do arruamento, distante 0,00m. da Rua José Salvador, cadastrado na Prefeitura municipal de Cel. Domingos Soares, sob nº 9.865, e seu número predial será nº 2.237, com as seguintes divisas e confrontações: Coordenada plano retangular relativa, sistema UTM, Datum-Sirgas 2.000, 0=PP N=397.189,58. E=7.098.819,00, Vértice: 0=PP Para: 1, Distância: 14,52m, Confrontantes: Rua Manoel Augustinho de Souza Farias, Coord. Este: 397.189,58, Coord. Norte: 7.098.819,00; Vértice:1, Para: 2. Distância 25,68m, Confrontantes: Lote Nº186-Quadra Nº20. Coord. Este: 397.173,91, Coord. Norte: 7.098.816,95; Vértice: 2, Para: 3. Distância: 14,28m, Confrontantes: Lote Nº 130-Quadra Nº20, Coord. Este: 397.171,58 Coord. Norte: 7.098.842,54; Vértice: 3, Para: 0=PP, Distância: 25,68m, Confrontantes: Rua José Salvador, Coord. Este: 397.186,88, Coord. Norte: 7.098.844,56.

SITUAÇÃO PRETENDIDA**PROPRIETÁRIO: CLEIDE MARI SANTIN DOS SANTOS – CPF 939.135.679-68****LOTE Nº 130 - AREA: 780,52 M2.****CARACTERÍSTICAS:**

Uma área de terreno, situada no quadro urbano desta cidade, e corresponde atualmente ao Lote nº 130 da Quadra nº 20, medindo 780,52 m2. (Setecentos e oitenta virgula cinquenta e dois metros quadrados), cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 9857, localizado na Rua Afonso de Almeida Rocha, lado par do arruamento, na esquina com a Rua José Salvador e seu número predial será nº 2254, com as seguintes divisas e confrontações:

NORTE: Divide com a Rua Augustinho de Souza Farias medindo 14,76 metros e com o Lote nº 186, medindo 2,80 metros;

SUL: Faz frente com a Rua Afonso de Almeida Rocha, medindo 17,71 metros;

LESTE: Divide com o Lote nº 186, medindo 25,68 metros e com o Lote nº 90, medindo 27,59 metros;

OESTE: Divide com a Rua José Salvador, medindo 47,15 metros.

Palmas/Pr., 06 de Abril de 2026.

Documento assinado digitalmente
 **AQUILES LUIZ GONÇALVES DA ROCHA**
Data: 07/04/2026 17:28:57-0300
Verifique em <https://validar.ti.gov.br>

Aquiles Luiz Gonçalves da Rocha
Arquiteto e Urbanista
CAU/BR – A105170-9



DECISÃO ADMINISTRATIVA

Assunto: Locação de imóvel não residencial para instalação provisória de pré-escola

Interessado: Município de Coronel Domingos Soares

Fundamento: Art. 74, § 5º, da Lei nº 14.133/2021

Vistos, etc.

Trata-se de procedimento administrativo destinado à locação de imóvel não residencial para a instalação e funcionamento provisório de pré-escola da rede municipal de ensino, pelo prazo de 12 (doze) meses, em razão da necessidade de realização de reforma e ampliação do prédio atualmente utilizado, o que inviabiliza sua ocupação durante a execução das obras.

Consta dos autos justificativa técnica no sentido de que a permanência das atividades educacionais no local em reforma compromete a segurança das crianças e dos profissionais, além de gerar interferência negativa no andamento da obra, notadamente em razão de ruídos, circulação de pessoas e riscos inerentes à construção civil.

Foi elaborado Estudo Técnico Preliminar e respectivo Termo de Referência, os quais demonstram a adequação da contratação às hipóteses previstas no art. 74, § 5º, da Lei nº 14.133/2021, especialmente quanto à necessidade de instalação e localização condicionantes da escolha do imóvel, inclusive situado a frente da Escola Municipal Aurora Tortelli facilitando a logística quanto ao transporte escolar, bem como à compatibilidade do preço com os valores praticados no mercado, comprovada mediante avaliações imobiliárias anexadas aos autos.

O Setor de Patrimônio certificou a inexistência de imóvel público disponível ou adequado para atender à demanda, o que reforça a necessidade da contratação pretendida.

O imóvel selecionado está localizado na Rua Afonso de Almeida Rocha, nº 2254, Centro, Coronel Domingos Soares/PR, com área construída de aproximadamente 350,00 m² em alvenaria, apresentando condições estruturais compatíveis com a finalidade pública a que se destina.



Consta, ainda, que o interessado deu andamento a regularização do imóvel, com requerimento de alvará e Habite-se, bem como juntou matrícula atualizada, mapas, memoriais descritivos e demais documentos técnicos pertinentes.

O Departamento de Contabilidade manifestou-se favoravelmente, atestando a existência de dotação orçamentária suficiente para suportar a despesa decorrente da contratação.

O valor total da locação foi fixado em R\$ 45.600,00 (quarenta e cinco mil e seiscentos reais), a ser pago em 12 (doze) parcelas mensais de R\$ 3.800,00 (três mil e oitocentos reais), mostrando-se compatível com o mercado local, conforme demonstrado nos autos.

Diante do exposto, com fundamento no art. 74, § 5º, da Lei nº 14.133/2021, e considerando a necessidade pública devidamente justificada aliada com a inexistência de imóvel próprio adequado, bem como demonstrada a adequação técnica do imóvel escolhido com a compatibilidade do valor com o mercado e a existência de previsão orçamentária decido por AUTORIZAR a contratação direta, por inexigibilidade de licitação, para a locação do imóvel situado na Rua Afonso de Almeida Rocha, nº 2254, Centro, Coronel Domingos Soares/PR, pelo prazo de 12 (doze) meses, destinado à instalação provisória da pré-escola municipal.

Coronel Domingos Soares/PR, 13 de abril de 2026.

Maria Antonieta de A. Almeida
MARIA ANTONIETA DE ARAÚJO ALMEIDA
Prefeita Municipal



MUNICÍPIO DE
CORONEL DOMINGOS SOARES

CNPJ 01614415/0001-18

073

PROCESSO N.º 27/2026
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 11/2026

TERMO DE RATIFICAÇÃO

Reconheço, com fundamento no caput do artigo 74, da Lei Federal 14.133/21, a inexigibilidade de licitação para o seguinte objeto:

Locação de imóvel não residencial, através de Inexigibilidade de licitação, para instalação e funcionamento da Pré-escola.

Locatário: RODRIGO SANTIN DOS SANTOS
CPF: 033.527.719-52

O fornecimento/execução em tela limita-se a importância de R\$ 45.600,00 (Quarenta e Cinco Mil e Seiscentos Reais).

Cel. Domingos Soares-PR, 14/04/2026.

Maria Antonieta de A. Almeida

Maria Antonieta de Araújo Almeida
Prefeita Municipal

PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL DOMINGOS SOARES

PROCESSO N.º 27/2026**INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 11/2026****TERMO DE RATIFICAÇÃO**

Reconheço, com fundamento no caput do artigo 74, da Lei Federal 14.133/21, a inexigibilidade de licitação para o seguinte objeto:

Locação de imóvel não residencial, através do Inexigibilidade de licitação, para instalação e funcionamento da Pré-escola.

Locatário: RODRIGO SANTIN DOS SANTOS

CPF: 033.527.719-52

O fornecimento/execução em tela limita-se a importância de R\$ 45.600,00 (Quarenta e Cinco Mil e Seiscentos Reais)

Cel. Domingos Soares-PR, 14/04/2026.

Mara Antonieta de Araújo Almeida

Prefeita Municipal

Assinatura



MUNICÍPIO DE
CORONEL DOMINGOS SOARES

CNPJ 01614415/0001-18

075

Contrato de Locação de Imóvel nº 65/2026, que entre si celebram de um lado o **Município de Coronel Domingos Soares** e de outro lado **RODRIGO SANTIN DOS SANTOS**.

CONTRATANTE: MUNICÍPIO DE CORONEL DOMINGOS SOARES, Estado do Paraná, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Av. Araucária, 3120, inscrito no CNPJ nº 01614415/0001-18, **LOCATÁRIO**, representado neste ato pela Prefeita Maria Antonieta de Araújo Almeida, de CPF nº 396.207.199-72 em pleno exercício de seu mandato e funções, residente e domiciliada nesta cidade.

LOCADOR(A): RODRIGO SANTIN DOS SANTOS, Pessoa jurídica, inscrita no CNPJ/MF sob o nº, Com sede à RUA AFONSO DE ALMEIDA ROCHA, 2254 CASA - CEP: 85557000 - BAIRRO: CENTRO, Coronel Domingos Soares/PR,, neste ato representado por RODRIGO SANTIN DOS SANTOS, Portador da Cédula de Identidade nº 7555876-7 e do CPF nº 033.527.719-52, Residente e domiciliado na de RUA AFONSO DE ALMEIDA ROCHA, 2254 CASA - CEP: 85557000 - BAIRRO: CENTRO, Coronel Domingos Soares/PR, e-mail: rodrigo_santinfenix@hotmail.com, Telefone: 4632541114.

O presente Contrato será regido pela Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, pelo Decreto Municipal 161/2023 que regulamentou a Norma Federal, pelo processo de contratação direta **Inexigibilidade nº 11/2026**, que originou o presente instrumento, com todos os seus anexos e pelas cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1 O objeto do presente instrumento é **Locação de imóvel não residencial, através de Inexigibilidade de licitação, para instalação e funcionamento da Pré-escola**, nas condições estabelecidas no Termo de Referência.

1.2 Objeto da contratação:

ITENS

Lote	Item	Código do serviço	Descrição do serviço	Marca do produto	Unidade de medida	Quantidade	Preço unitário	Preço total
LOTE: 001 - Lote 001	1	10072	Locação de sala comercial com 350 m², situada no lote nº 130 da quadra nº 20, sito a Rua Afonso de Almeida Rocha, 2254, centro, para a instalação e funcionamento da Pré-escola		MES	12,00	3.800,00	45.600,00
TOTAL								45.600,00

1.3 Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

- O Termo de Referência;
- O Edital da Inexigibilidade;
- A Proposta do contratado;
- Eventuais anexos dos documentos supracitados.



1.3 O LOCADOR desde já exara sua ciência de que o LOCATÁRIO poderá adaptar o imóvel para atender às necessidades dos seus serviços, desde que não lhe afete as características e não interfira nos elementos estruturais.

1.4 Antes da ocupação do imóvel pelo LOCATÁRIO, será elaborado e assinado por ambas as partes, um "termo de vistoria" sobre as condições de conservação do imóvel, que servirá de base para comparação com o "termo" a ser feito, quando da devolução do imóvel, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

CLÁUSULA SEGUNDA – DOS PRAZOS E DO REAJUSTE

2.1 O prazo de locação é de **12 (doze)** meses, podendo ser rescindido por ambas as partes, mediante notificação prévia com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, ou prorrogado, por consenso das partes, mediante termo aditivo.

2.2 O prazo de vigência do presente termo é de **12 (doze)** meses, a partir de sua assinatura, podendo ser dilatado, por consenso das partes, mediante termo aditivo.

PARÁGRAFO ÚNICO – O valor mensal da locação poderá ser atualizado anualmente, após decorridos doze meses, mediante requerimento do interessado, com base na variação do INPC, dos 12 (doze) meses anteriores. No cálculo do primeiro reajuste deverá ser utilizado o índice do mês anterior à data da proposta comercial e o índice do mês anterior à data prevista para o reajuste, conforme disposto na lei nº 10.192 de 14/02/2001. Para reajustes subsequentes deverá ser utilizado o índice do mês anterior à data de concessão do último reajuste do contrato e o índice do mês anterior à data prevista para o reajuste.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR DA LOCAÇÃO, DO PAGAMENTO E DOS RECURSOS:

3.1 O LOCATÁRIO pagará a LOCADORA o valor mensal de R\$ 3.800,00 (três mil e oitocentos reais), pelo período de 12 (doze) meses.

3.2 O custeio das despesas decorrentes do presente contrato se dará através de Recursos de receita própria do Município, de acordo com a dotação orçamentária específica, na seguinte nomenclatura:

Dotações					
Exercício da despesa	Conta da despesa	Funcional programática	Fonte de recurso	Natureza da despesa	Grupo da fonte
2026	4840	07.004.12.365.0005.2058	103	3.3.90.36.00.00	Do Exercício
2026	5070	07.004.12.365.0005.2061	103	3.3.90.36.00.00	Do Exercício

CLÁUSULA QUARTA – DAS RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO E DO LOCADOR:

4.1 SÃO RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO:

- Comunicar ao locador qualquer dano ou defeito cuja reparação que ao mesmo incumba;
- Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;
- Utilizar o imóvel somente 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;
- Não sublocar o imóvel;
- Restituir o imóvel em perfeitas condições ao final da locação, ressalvados os desgastes naturais do uso.

4.2 SÃO RESPONSABILIDADES DO LOCADOR:

- Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina.
- Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;



- c. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- d. Pagar todos os impostos, especialmente o IPTU e taxas incidentes sobre o imóvel;
- e. Adaptar e/ou permitir a adaptação do layout do imóvel às necessidades de ambientes, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos serviços;
- f. Informar ao locatário quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive a apresentação da documentação correspondente;
- g. Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.
- h. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, caso a legislação assim condicione;
- i. Proporcionar todas as facilidades para que o Locatário possa bem utilizar o imóvel para os fins que se destina dentro das normas, deste pacto e do Termo de Referência que instruiu o processo de inexigibilidade;
- j. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991.

CLÁUSULA QUINTA - INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

05.1. A parte que incorrer em infrações sujeitar-se-á às sanções administrativas previstas no art. 156 da Lei Federal nº 14.133, de 2021 sem prejuízo de eventuais implicações penais nos termos do que prevê o Capítulo II-B do Título XI do Código Penal.

05.2. A multa não poderá ser inferior a 0,5% (cinco décimos por cento), nem superior a 30% (trinta por cento) sobre o valor total do lote no qual participou ou do contrato, observando ainda as seguintes variações:

a) multa de 0,5% a 5%, nos casos de:

a.1 - descumprimento, de pequena relevância, de obrigação legal ou infração à Lei quando não se justificar aplicação de sanção mais grave;

a.2 - inexecução parcial de obrigação contratual principal ou acessória de pequena relevância, a critério da Administração, quando não se justificar aplicação de sanção mais grave;

Considera-se pequena relevância o descumprimento de obrigações ou deveres instrumentais ou formais que não impactam objetivamente na execução do contrato, bem como não causem prejuízos à Administração.

b) multa de 5% a 30%, nos casos de:

b.1 - dar causa à inexecução parcial do contrato, que supere aquela prevista no inciso II do art. 155 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, ou que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

b.2 - dar causa à inexecução total do contrato;

b.3 - deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

b.4 - não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

b.5 - não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

b.6 - ensejar o retardamento da execução do objeto sem motivo justificado;

Considera-se inexecução total do contrato a recusa injustificada de cumprimento integral da obrigação contratualmente determinada bem como a recusa injustificada do Locador em assinar contrato ou em aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração também caracterizará o descumprimento total da obrigação assumida.

c) multa de 15% a 30%, nos casos de:

c.1 - apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante o processo ou a execução do contrato;

c.2 - fraudar o processo de contratação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;



- c.3 - comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
 - c.4 - praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da contratação;
 - c.5 - praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.
- 05.3. O cálculo da multa será justificado e levará em conta:
- a. a natureza e a gravidade da infração cometida;
 - b. as peculiaridades do caso concreto;
 - c. as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
 - d. os danos que dela provierem para a Administração Pública;
 - e. a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle;
 - f. situação econômico-financeira do acusado, em especial sua capacidade de geração de receitas e seu patrimônio, no caso de aplicação de multa;
- 05.3.1. São circunstâncias agravantes para o cálculo da multa:
- a. a prática da infração com violação de dever inerente a cargo, ofício ou profissão;
 - b. o conluio entre licitantes ou contratados para a prática da infração;
 - c. a apresentação de documento falso no curso do processo administrativo de apuração de responsabilidade;
 - d. a reincidência, verificada quando o acusado comete nova infração, depois de condenado definitivamente por idêntica infração anterior.
- 05.3.2. São circunstâncias atenuantes para o cálculo da multa:
- a. a primariedade;
 - b. procurar evitar ou minorar as consequências da infração antes do julgamento;
 - c. reparar o dano antes do julgamento;
 - d. confessar a autoria da infração.
- 05.4. A multa poderá ser descontada do pagamento devido pela Administração Municipal, decorrente de outros contratos firmados entre as partes, caso em que a Administração reterá o pagamento até o adimplemento da multa, com o que concorda o licitante ou contratante.
- 05.4.1. A retenção de pagamento de outros contratos, pela Administração Pública, no período compreendido entre a decisão final que impôs a multa e seu adimplemento, suspende a fluência de prazo para a Administração, não importando em mora, nem gera compensação financeira.
- 05.5. Multa de mora diária de até 0,3% (três décimos por cento), calculada sobre o valor global do contrato ou da parcela em atraso, até o 30º (trigésimo) dia de atraso na entrega; a partir do 31º (trigésimo primeiro) dia, a multa de mora será convertida em compensatória, aplicando-se, no mais, o disposto nos itens acima.
- 05.6 O procedimento para aplicação das sanções seguirá o disposto na regulação do Município.
- 05.7 Nos casos não previstos no instrumento convocatório, inclusive sobre o procedimento de aplicação das sanções administrativas, deverão ser observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133, de 2021.
- 05.8 Sem prejuízo das sanções previstas nos itens anteriores, a responsabilização administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a Administração Pública, nacional ou estrangeira, na participação do presente certame e nos contratos ou vínculos derivados, também se dará na forma prevista na Lei Federal nº 12.846, de 2013, e regulamento no âmbito do Município de Coronel Domingos Soares.
- 05.9 Quaisquer penalidades aplicadas serão transcritas no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e nos demais cadastro federais e estaduais pertinentes.

CLÁUSULA SEXTA - DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

6.1 A gestão do contrato será efetuada pelo(a) Servidor(a) Cristiane das Graças Machado Pires, Diretora do Departamento Municipal de Educação, Portaria 22/2025, em atenção ao constante no artigo 15 do Decreto Municipal 161/2023.



6.2 A fiscalização e o acompanhamento da execução do objeto do contrato, será efetuada pelo (a) Servidor(a) Gracieli Garcia dos Santos do Departamento Municipal de Educação, matrícula 115861, a fim de verificar a conformidade dele com as especificações técnicas dispostas no mesmo, em atenção ao disposto no artigo 16 do Decreto Municipal 161/2023.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA FRAUDE E DA CORRUPÇÃO

7.1 As partes declaram conhecer as normas de prevenção à corrupção previstas na legislação brasileira, dentre elas, a Lei de Improbidade Administrativa (Lei Federal nº 8.429/1992), a Lei Federal nº 12.846/2013 e seus regulamentos, se comprometem que para a execução deste contrato nenhuma das partes poderá oferecer, dar ou se comprometer a dar, a quem quer que seja, aceitar ou se comprometer a aceitar, de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou benefícios indevidos de qualquer espécie, de modo fraudulento que constituam prática ilegal ou de corrupção, bem como de manipular ou fraudar o equilíbrio econômico financeiro do presente contrato, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste contrato, devendo garantir, ainda que seus prepostos, administradores e colaboradores ajam da mesma forma.

CLÁUSULA OITAVA - DA PROTEÇÃO DE DADOS

8.1 As partes se comprometem a proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural, relativos ao tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, nos termos da Lei Geral de Proteção de Dados - LGPD (Lei n. 13.709, de 14 de agosto de 2018).

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O tratamento de dados pessoais dar-se-á de acordo com as bases legais previstas nas hipóteses dos artigos 7º, 11 e/ou 14 da Lei 13.709/2018 às quais se submeterão os serviços, e para propósitos legítimos, específicos, explícitos e informados ao titular.

PARÁGRAFO SEGUNDO - A CONTRATADA dará integral cumprimento à Lei n. 13.079/2018, no que tange aos dados eventualmente compartilhados ou recebidos em razão do contrato com ao CONTRATANTE.

PARÁGRAFO TERCEIRO - A CONTRATADA obriga-se ao dever de proteção, confidencialidade, sigilo de toda informação, dados pessoais e base de dados a que tiver acesso, nos termos da LGPD, suas alterações e regulamentações posteriores, durante o cumprimento do objeto descrito no instrumento contratual.

PARÁGRAFO QUARTO - A CONTRATADA não poderá se utilizar de informação, dados pessoais ou base de dados a que tenham acesso, para fins distintos da execução dos serviços especificados no instrumento contratual.

PARÁGRAFO QUINTO - Em caso de necessidade de coleta de dados pessoais dos titulares mediante consentimento, indispensáveis à própria prestação do serviço, esta será realizada após prévia aprovação do MUNICÍPIO LOCATÁRIO, responsabilizando-se o LOCADOR pela obtenção e gestão.

CLÁUSULA NONA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

09.1 O presente instrumento poderá ser extinto:

09.1.1 por ato unilateral e escrito da Administração, exceto no caso de descumprimento decorrente de sua própria conduta;

09.1.2 de forma consensual, por acordo entre as partes, por conciliação, por mediação ou por comitê de resolução de disputas, desde que haja interesse da Administração; ou

09.1.3 por decisão arbitral, em decorrência de cláusula compromissória ou compromisso arbitral, ou por decisão judicial.

09.2 No caso de rescisão consensual, a parte que pretender rescindir o Contrato comunicará sua intenção à outra, por escrito.



MUNICÍPIO DE
CORONEL DOMINGOS SOARES

CNPJ 01614415/0001-18

080

09.3 Os casos de extinção contratual devem ser formalmente motivados nos autos do processo, assegurado o contraditório e o direito de prévia e ampla defesa ao LOCADOR.

09.4 O LOCADOR, desde já, reconhece todos direitos da Administração Pública, em caso de extinção administrativa por inexecução total ou parcial deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA- DOS CASOS OMISSOS

10.1 Os casos omissos serão decididos pelo segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021, e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei 8245/91.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – ALTERAÇÕES

11.1 Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

11.2 O LOCADOR é obrigado a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato.

11.3 Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – PUBLICAÇÃO

12.1 Incumbirá ao LOCATÁRIO divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO FORO

13. As partes firmam o presente instrumento em 02 (duas) vias (impressas por sistema eletrônico de dados) de igual teor e forma, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo, obrigando-se por si e seus sucessores, ao fiel cumprimento do que ora ficou ajustado, elegendo para Foro do mesmo a Comarca de Palmas, estado do Paraná, não obstante qualquer mudança de domicílio do LOCADOR, que em razão disso é obrigado a manter um representante com plenos poderes para receber notificações, citação inicial e outras em direito permitidas neste referido foro.

Coronel Domingos Soares-PR, 15/04/2026


**CRISTIANE DAS GRACAS MACHADO
PIRES**
02298575908


GRACIELI GARCIA DOS SANTOS
07684167952


**MARIA ANTONIETA DE ARAUJO
ALMEIDA**
39620719972


RODRIGO SANTIN DOS SANTOS
03352771952

Diário Oficial dos Municípios do Sudoeste do Paraná

Sexta-Feira, 17 de Abril de 2026

Ano XV – Edição Nº 3593

PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL DOMINGOS SOARES

EXTRATO DO CONTRATO Nº 65/2026 – Data 22/04/2026

Ref. Processo inexigibilidade 11/2026

CONTRATANTE: MUNICÍPIO DE CORONEL DOMINGOS SOARES, Estado do Paraná, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Av. Araucária, 3120, inscrito no CNPJ nº 01614415/0001-18. CONTRATANTE, representado neste ato pela Profa. Maria Antonieta de Araújo Almeida, brasileira, casada, residente e domiciliado em Cel. Domingos Soares/PR a Rua Lauro Eschemback, nº 21, de CPF nº 396.207.199-72 e RG nº 1445025-4 (SSP/PR). CONTRATADO(A): RODRIGO SANTIN DOS SANTOS, Sediada na RUA AFONSO DE ALMEIDA ROCHA, 2254 CASA - CEP: 85557000 - BAIRRO: CENTRO, Coronel Domingos Soares/PR, inscrita no CNPJ sob nº

OBJETO(S): Locação de imóvel não residencial, através de Inexigibilidade de licitação, para instalação e funcionamento da Pré-escola

VALOR CONTRATUAL: R\$ 45.600,00 (Quarenta e Cinco Mil e Seiscentos Reais), respeitados os valores individuais

FORMA DE PAGAMENTO: Conforme Edital.

Prazo de execução/entrega: 12 meses

Prazo de vigência: 12 meses

FORO: Comarca de Palmas-PR.

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

DOTAÇÕES				
Código da despesa	Função programática	Fundo de recurso	Natureza da despesa	Grupo de fonte
4840	07.094.12.305.2005.2058	105	3.3.90.36.00.00	Do Exercício
5070	07.004.12.305.0005.2001	103	3.3.90.36.00.00	Do Exercício

assinado