

# **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 055/2025**

*LEI N. 14.133/2021, ART. 74, INCISO V e § 5º, INCISO I*

**JOSÉ ANDRADE COSTA**

---

**CPF: 223.933.155-00**

**VALOR GLOBAL:**

**R\$ 32.400,00**

**(Trinta e dois mil e quatrocentos reais)**



**Ofício SEPLAN nº 069/2025**

Ao

Sra. Cristiane Anunciação Coelho

Secretária de Administração

**Ref.: Solicitação de inexigibilidade de licitação**

Prefeitura Municipal de Itapetinga

Registro na Portaria Sub nº 597/2025

as Fls 02 do Livro nº 01. Fica registrada essa Petição

Em, 22 / 10 / 2025

R. Augusto  
Funcionário (a)

Prezada senhora,

Autorizo a adoção dos procedimentos necessários para a formalização da inexigibilidade de licitação, referente à locação do imóvel situado à Avenida Rivadávia Ferraz (Antiga Av. E 5 e Rua "I"), nº 469, bairro Quintas do Morumbi, destinado ao funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Planejamento. As despesas decorrentes da locação deverão ser alocadas na seguinte dotação orçamentária:

| Unidade Gestora                     | Projeto/Atividade                                     | Elemento de Despesa                                               | Fonte de Recurso   |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 031300 - Secretaria de Planejamento | 2049 – Gestão das Ações da Secretaria de Planejamento | 33.90.36.00 – Outros outros serviços de terceiros - pessoa física | 1.500-0000 Tesouro |

Atenciosamente,

Antônio Freitas Júnior  
Secretário de Planejamento

Cristiane Anunciação Coelho  
Secretaria Municipal de  
Administração  
Decreto nº 271/2025

26/10/2025

Itapetinga/BA, 16 de outubro de 2025.



## **TERMO DE REFERÊNCIA**

### **1. OBJETO**

O presente TERMO DE REFERÊNCIA tem por objeto a locação de imóvel para o adequado funcionamento da Secretaria Municipal de Planejamento

### **2. JUSTIFICATIVA**

A Secretaria Municipal de Planejamento é o órgão responsável pelo planejamento estratégico da Administração Municipal, na gestão e controle dos projetos estratégicos intersetoriais, no acompanhamento de indicadores de desempenho, na avaliação de resultado das ações empreendidas pelo Poder Executivo Municipal e na captação de recursos financeiros. Diante disso, é imprescindível que a secretaria disponha de um espaço adequado e estruturado para o desenvolvimento de suas atividades e a realização de seus objetivos, o que justifica a necessidade da locação de um imóvel. Justifica-se ainda a mudança de local pelo custo benefício e economia para tesouro, a seleção do imóvel foi realizada com base em um estudo que avaliou as necessidades operacionais da Secretaria de planejamento. A escolha recaiu sobre o imóvel em questão, que se mostrou a opção mais adequada por atender a todos os requisitos técnicos, como localização estratégica, metragem adequada, número de salas, acessibilidade, infraestrutura para servidores e público. O valor do aluguel mensal, atualmente de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais) passará para R\$ 2.700,00 (dois mil e setecentos reais) uma economia ao tesouro público de R\$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais) mensais, foi estabelecido com base em laudo de avaliação de imóvel, pesquisa de mercado. Conforme o estudo realizado, o preço proposto está compatível com os valores praticados no mercado para imóveis com características e localização semelhantes.

### **3. REGIME DE CONTRATAÇÃO**

No caso de locação de imóveis para a Administração Pública, a inexigibilidade de licitação pode ser aplicada, de acordo com o artigo 74 da Lei nº 14.133/2021, quando se verifica que apenas um fornecedor específico pode fornecer o imóvel desejado,

**PGMI**



seja por razão de características exclusivas ou por ser a única opção no mercado capaz de atender às necessidades da Administração Pública.

#### **4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

**4.1.** O imóvel terá as seguintes características: Localização na Avenida Rivadávia Ferraz (Antiga Av. E 5 e Rua "I"), nº 469 – Bairro Quintas do Morumbi, com seis salas para funcionamento dos setores vinculados à secretaria.

#### **5. DO PRAZO, VALOR E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

**5.1.** A locação terá prazo de um ano, podendo ser renovada por conveniência das partes.

**5.2.** O valor mensal da locação será de R\$ 2.700,00 (dois mil e setecentos reais)

**5.3.** O pagamento será efetuado pela Secretaria de Finanças, através da Tesouraria Municipal, mensalmente

#### **6. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

**6.1.** Os pagamentos das despesas decorrentes da contratação, correrão pela seguinte Dotação Orçamentária:

| <b>Unidade Gestora</b>                    | <b>Projeto/Atividade</b>                                    | <b>Elemento de Despesa</b>                                                | <b>Fonte de Recurso</b> |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 031300 -<br>Secretaria de<br>Planejamento | 2049 – Gestão das<br>Ações da Secretaria<br>de Planejamento | 33.90.36.00 – Outro<br>outros serviços de<br>terceiros - pessoa<br>física | 1.500-0000<br>Tesouro   |

#### **7. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

**7.1.** O locador será responsável pelo pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) do imóvel locado durante a vigência da locação.

**7.2.** No caso de incêndio ou qualquer outro evento de força maior que impeça a utilização parcial ou total do imóvel locado, o município poderá optar por:

a) Considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações deste contrato, obrigando-se o locador a prorrogar o prazo de locação pelo período necessário à realização das obras de restauração ou pelo tempo correspondente ao impedimento do uso;

b) Considerar rescindido o presente contrato, sem que o locador tenha direito a qualquer indenização.

PGMI



**7.3.** O locador compromete-se a respeitar todas as cláusulas e condições contratuais. Caso infrinja qualquer disposição contratual ou legal, estará sujeito a uma multa de 1% sobre o valor total da locação, a ser paga integralmente, independentemente do tempo contratual decorrido. O pagamento da multa não impede a rescisão do contrato pela parte inocente, caso seja do seu interesse.

**7.4.** O locador reconhece os direitos da administração pública em caso de rescisão administrativa, conforme previsto no artigo 137 da Lei nº 14.133/21.

**7.5.** O locador assume a obrigação de manter, durante toda a execução do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas pela Lei nº 14.133/21.

## **8. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

**8.1.** O locatário será responsável pelo pagamento das contas exclusivamente relativas ao consumo de água, luz e esgoto.

**8.2.** Realizar uma vistoria detalhada do imóvel, atestando a situação atual antes do início da vigência do contrato.

**8.3.** Bem conservar o imóvel locado, realizando, por sua conta, as obras de reparação de danos causados por sua ação, salvo aqueles provenientes do uso normal do imóvel.

**8.4.** Restituir o imóvel, ao término da locação, nas mesmas condições em que o recebeu, salvo a deterioração decorrente do uso normal, conforme registrado no laudo de vistoria, assinado e anexado a este contrato, o qual fará parte integrante do mesmo.

**8.5.** O locatário compromete-se a respeitar todas as cláusulas e condições deste contrato, sujeitando-se à multa de 1% do valor total da locação, a ser paga integralmente, independentemente do tempo contratual decorrido, caso infrinja qualquer disposição contratual ou legal. O pagamento da multa não impede a rescisão do contrato pela parte inocente, caso isso seja do seu interesse.

Itapetinga/BA, 16 de outubro de 2025.

  
**Antônio Freitas Junior**  
Secretário de Planejamento

**PGMI**



|                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                   |                                                                                                                                                         |                 |            |     |           |      |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------|-----|-----------|------|--|
| Assunto:                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                   | Folhas:                                                                                                                                                 |                 |            |     |           |      |  |
| PARECER TÉCNICO PARA FINS DE LOCAÇÃO – SECRETARIA DE PLANEJAMENTO                                                                                                                                                                                       |                                                                                   | 25                                                                                                                                                      |                 |            |     |           |      |  |
| Empreendimento:                                                                                                                                                                                                                                         | Endereço da obra:                                                                 | Revisão:                                                                                                                                                |                 |            |     |           |      |  |
| PRIVADO                                                                                                                                                                                                                                                 | AV. Rivadavia Ferraz, nº 469,<br>Bairro Morumbi – Itapetinga<br>45700-000 – Bahia | A                                                                                                                                                       |                 |            |     |           |      |  |
| Local:                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                   | Data:                                                                                                                                                   |                 |            |     |           |      |  |
| SECRETARIA DE PLANEJAMENTO                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                   | 21/10/2025                                                                                                                                              |                 |            |     |           |      |  |
|  <b>ITAPETINGA</b><br>P R E F E I T U R A<br><br>Secretaria de<br><b>INFRAESTRUTURA</b>                                                                                |                                                                                   | Endereço:<br><br>Praça Dairy Walley, S/N – Itapetinga – Ba<br>(77)3261 8300 – <a href="http://www.itapetinga.ba.gov.br">www.itapetinga.ba.gov.br</a>    |                 |            |     |           |      |  |
| Assinaturas:                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                   |                                                                                                                                                         |                 |            |     |           |      |  |
| <br>Wadson Lucas Ferraz de Souza<br>Eng. Técnico Responsável<br>CREA BA 051962965-5                                                                                  |                                                                                   | <br>Antônio Freitas Junior<br>Secretário Municipal de Planejamento |                 |            |     |           |      |  |
| Observações:                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                   |                                                                                                                                                         |                 |            |     |           |      |  |
| Esta inspeção é classificada como “INSPEÇÃO DE NÍVEL 01” com validade de 6 (Seis) meses. Focando na Identificação das anomalias e falhas aparentes, elaborada por profissional habilitado, de forma visual sem a utilização de equipamentos ou ensaios. |                                                                                   |                                                                                                                                                         |                 |            |     |           |      |  |
| Quadro de Revisões:                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                   | Documentos de Referência:                                                                                                                               |                 |            |     |           |      |  |
| <table><tr><td>A</td><td>Emissão Inicial</td><td>15/01/2025</td></tr><tr><td>REV</td><td>DESCRIÇÃO</td><td>DATA</td></tr></table>                                                                                                                       |                                                                                   | A                                                                                                                                                       | Emissão Inicial | 15/01/2025 | REV | DESCRIÇÃO | DATA |  |
| A                                                                                                                                                                                                                                                       | Emissão Inicial                                                                   | 15/01/2025                                                                                                                                              |                 |            |     |           |      |  |
| REV                                                                                                                                                                                                                                                     | DESCRIÇÃO                                                                         | DATA                                                                                                                                                    |                 |            |     |           |      |  |

PGMI



## Sumário

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| 1. LOCALIZAÇÃO .....           | 3  |
| 2. OBJETIVO DA INSPEÇÃO. ....  | 4  |
| 3. METODOLOGIA .....           | 4  |
| 3.1 Critério Utilizado: .....  | 4  |
| 3.2 Nível de Inspeção: .....   | 5  |
| 3.3 Grau de Risco: .....       | 5  |
| 6. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO. .... | 6  |
| 7. CONCLUSÃO .....             | 25 |



PGMI



## 1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da vistoria, onde será implantada a sede da Secretaria Municipal de Planejamento, está localizado na Rua Rivadavia Ferraz, nº 469, Bairro Morumbi, nesta cidade de Itapetinga-BA. O padrão construtivo é **Normal (R1-N)**, conforme os critérios estabelecidos pela **NBR 12721/2006 — Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições — Procedimento da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT)**.



Figura 1: Identificação do Imóvel/Itapetinga, pelo *Google Ear*

**WILLIAMS**

**PGMI**





## **2. OBJETIVO DA INSPEÇÃO.**

O presente parecer técnico tem como objetivo apresentar a avaliação preliminar do imóvel residencial localizado na Avenida Rivadavia Ferraz, nº 469, Bairro Morumbi, onde será implantada a Secretaria Municipal de Planejamento. Ressalta-se que este parecer refere-se exclusivamente à avaliação prévia para fins de locação, não se caracterizando como parecer técnico de acompanhamento, fiscalização ou conclusão de obra.

A solicitação desta inspeção foi realizada pelo Secretário Municipal de Planejamento, Sr. Antônio Freitas Júnior, sendo o trabalho elaborado pelo Engenheiro Civil Wadson Lucas Ferraz de Souza, em conformidade com os preceitos da NBR 5674 — Manutenção de Edificações — Requisitos para o Sistema de Gestão de Manutenção, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente trabalho caracteriza-se como inspeção técnica da edificação, tendo como escopo o diagnóstico geral das condições construtivas e de manutenção do imóvel, com a identificação de anomalias construtivas e falhas de manutenção, bem como a avaliação dos riscos potenciais aos usuários, ao meio ambiente e ao patrimônio.

Tais condições podem interferir negativamente na saúde, segurança e habitabilidade dos ocupantes, em decorrência do desempenho inadequado dos sistemas construtivos e dos elementos vistoriados da edificação, com destaque para a estrutura e os elementos de vedação.

Neste contexto, entende-se por anomalia toda irregularidade ou não conformidade relacionada à execução da construção e de suas instalações, enquanto a falha corresponde à deficiência de manutenção, operação ou uso inadequado do imóvel.

## **3. METODOLOGIA**

### **3.1 Critério Utilizado:**

A inspeção predial está baseada na avaliação da edificação, que tem como resultado a análise técnica dos fatos ou da condição relativa à habitabilidade/utilização, mediante a verificação “in loco” de cada sistema construtivo, estando à mesma voltada para o enfoque da segurança e manutenção predial, de acordo com as diretrizes da Norma de Manutenção de Edificações – NBR 5674 da ABNT.

**WADSON LUCAS FERRAZ DE SOUZA**





A inspeção procede ao diagnóstico das anomalias construtivas e falhas de manutenção que interferem e prejudicam o estado de utilização do prédio e suas instalações, tendo como objetivo verificar os aspectos de desempenho, vida útil, utilização e segurança que tenham interfase direta com os usuários.

**Nota:** Não foram realizados testes, ensaios ou medições por conta das vistorias, consoante o nível de inspeção estabelecido como escopo para este trabalho.

### **3.2 Nível de Inspeção:**

Esta inspeção é classificada como “Inspeção de Nível 1”, representadas por análise expedita dos fatos e sistemas construtivos vistoriados, com a identificação de suas anomalias e falhas aparentes.

Caracteriza-se pela verificação isolada ou combinada das condições técnicas de uso de manutenção do sistema da edificação, de acordo com a Norma de manutenção de Edificações – NBR 5674 da ABNT, respeitando o nível de inspeção adotado, com a classificação das deficiências encontradas quanto ao grau de risco que representa em relação à segurança dos usuários, à habitabilidade e à conservação do patrimônio edificado.

### **3.3 Grau de Risco:**

Conforme a Norma de Inspeção Predial do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE, as anomalias e falhas são classificadas em três diferentes graus de recuperação, considerando o impacto do risco oferecido aos usuários, ao meio ambiente e ao patrimônio.

→ [REDACTED] – IMPACTO IRRECUPERÁVEL – é aquele que provoca danos contra a saúde e a segurança das pessoas e do meio ambiente, com perda excessiva de desempenho e funcionalidade, causando possíveis paralisações, aumento excessivo de custo, comprometimento sensível da vida útil e desvalorização imobiliária acentuada.





- [REDACTED] – IMPACTO PARCIALMENTE RECUPERÁVEL – é aquele que provoca a perda parcial de desempenho e funcionalidade da edificação, sem prejuízo à operação direta dos sistemas, deterioração precoce e desvalorização em níveis aceitáveis.
- [REDACTED] – IMPACTO RECUPERÁVEL – é aquele causado por pequenas perdas de desempenho e funcionalidade, principalmente quanto à estética ou atividade programável e planejada, sem incidência ou sem a probabilidade de ocorrência dos riscos relativos aos impactos recuperáveis e parcialmente recuperáveis, além de baixo ou nenhum comprometimento do valor imobiliário.

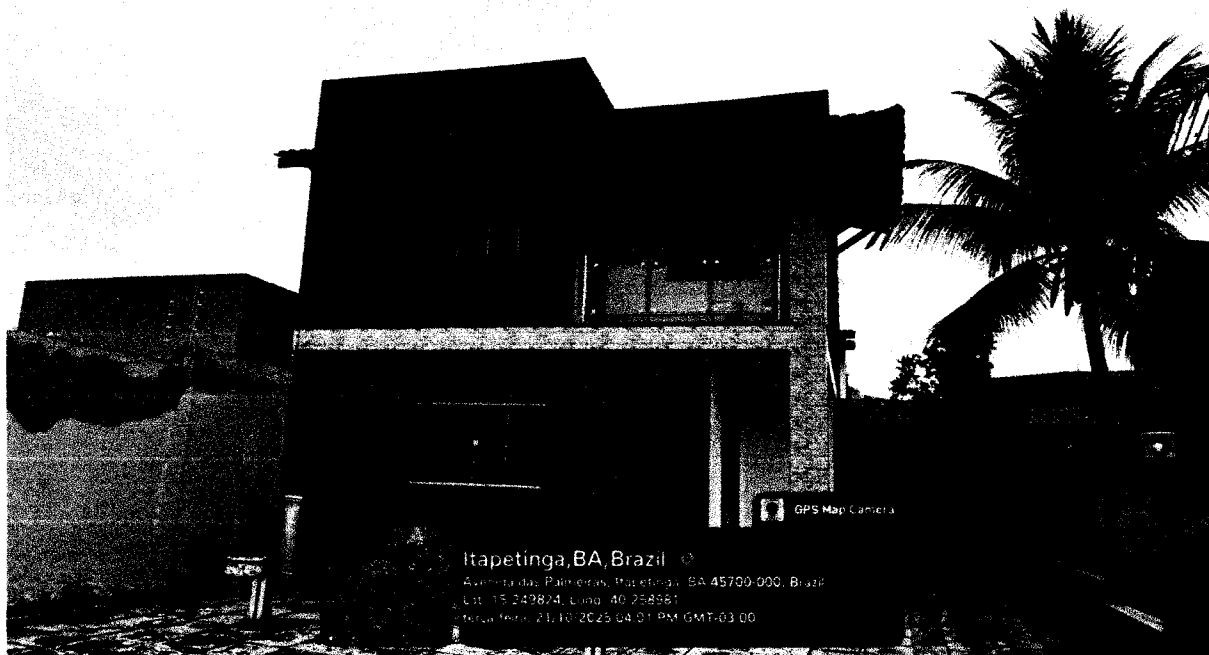
## 6. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.



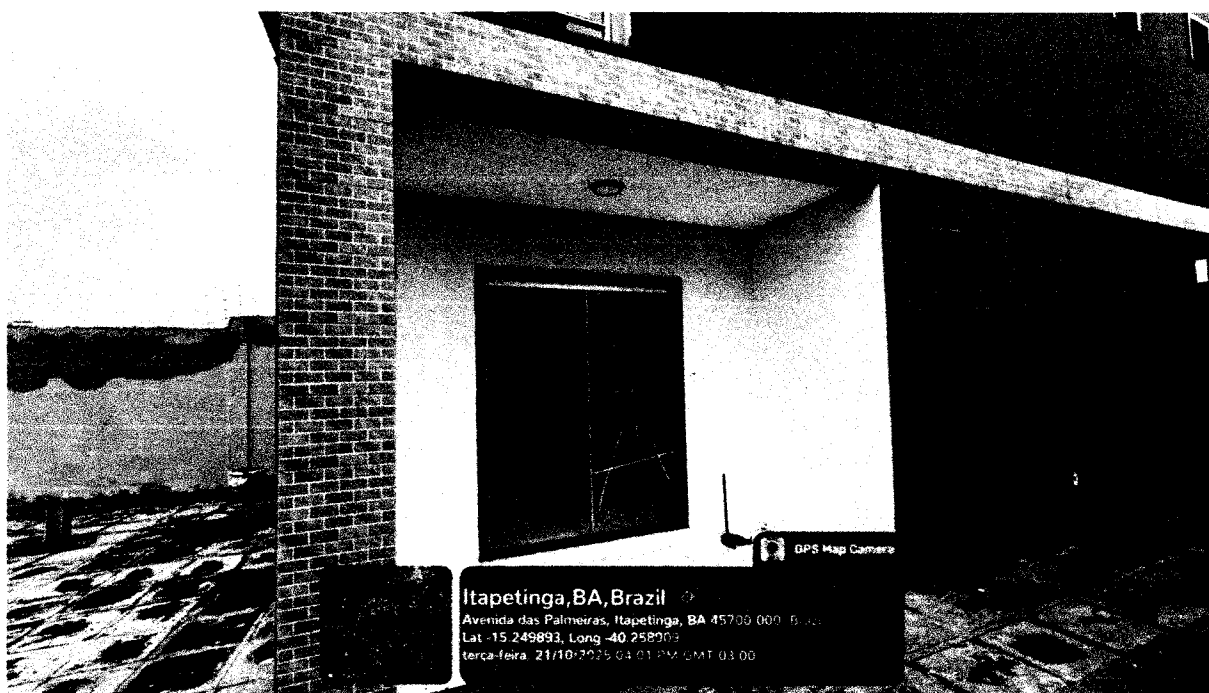
**Imagem 01: Fachada frontal.**

**WOLSON**





**Imagem 02: Fachada Interna.**



**Imagem 03: Porta Principal.**

**VOLUNTARIADO**

**PGMI**



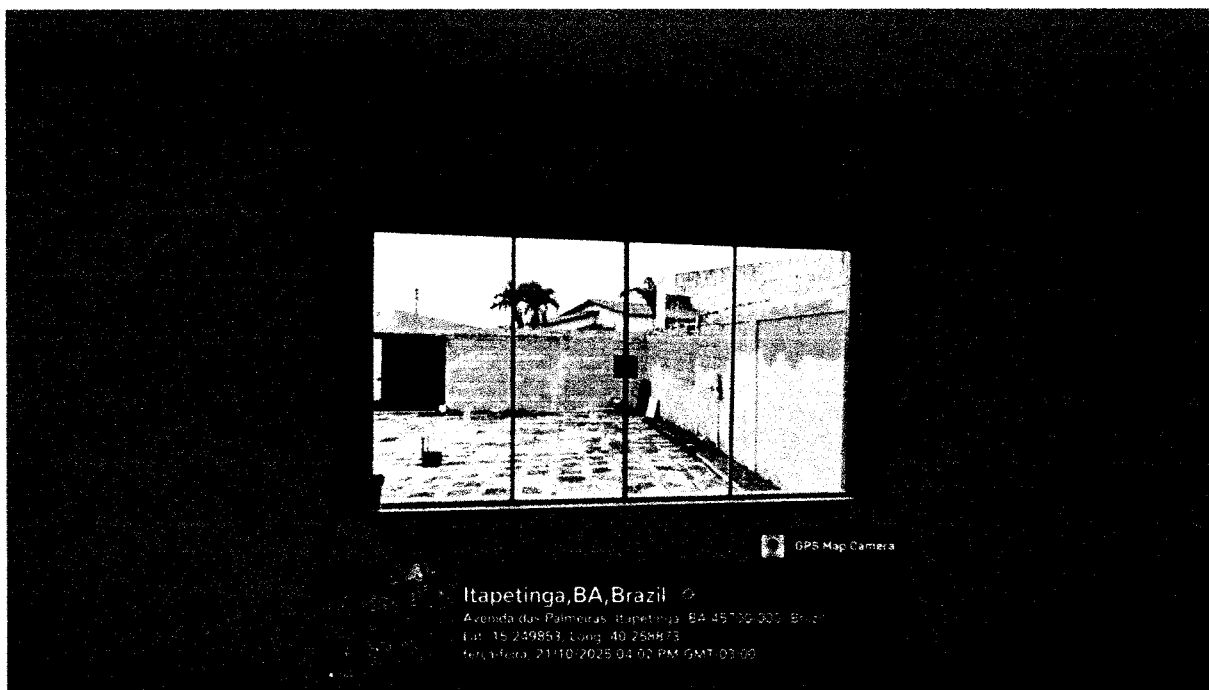
**Imagem 04: Area Externa.**



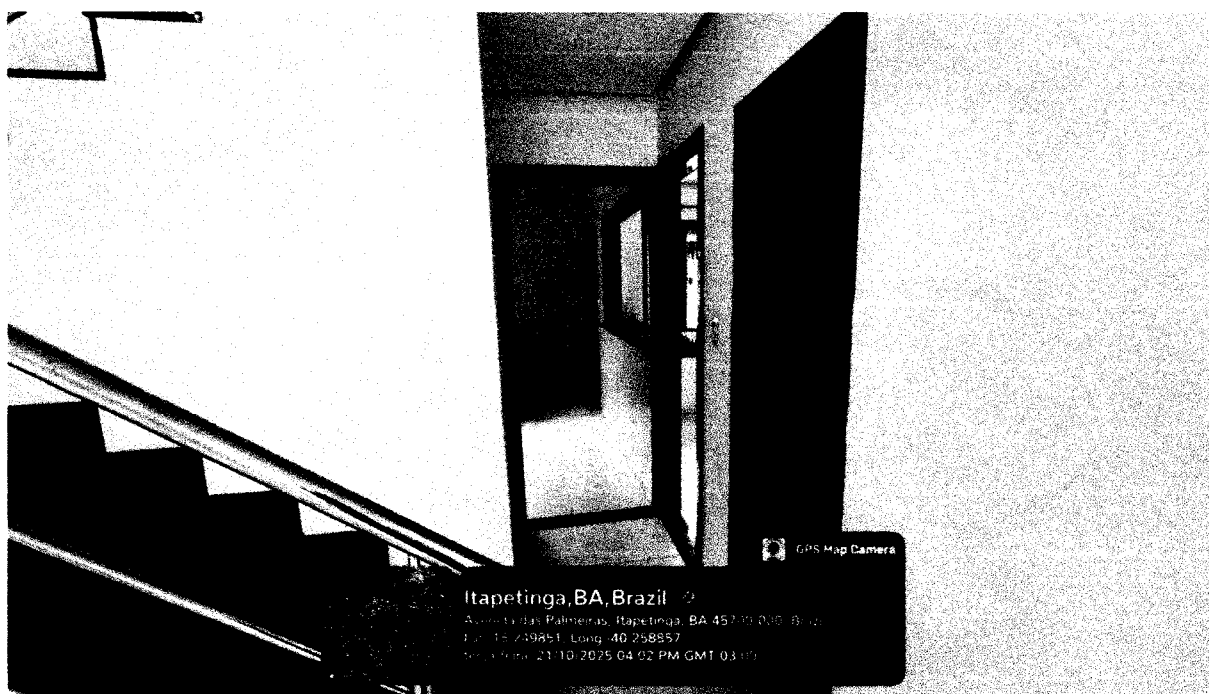
**Imagem 05: Sala**

**WOLFFSON**

**PGMI**



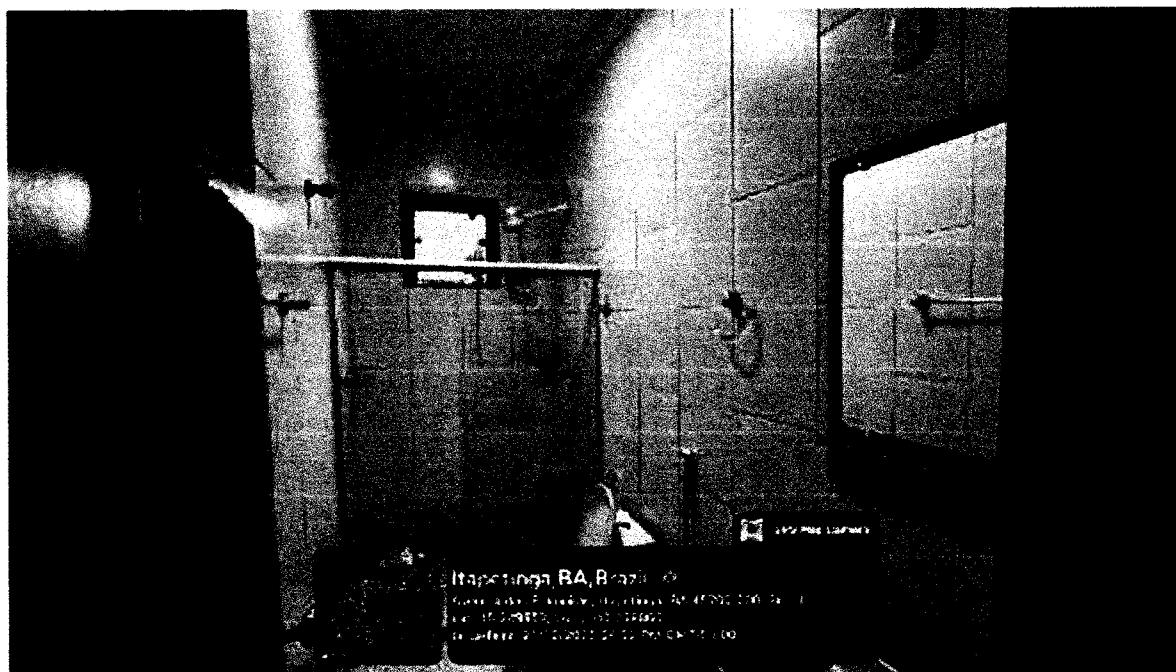
**Imagem 06: Sala**



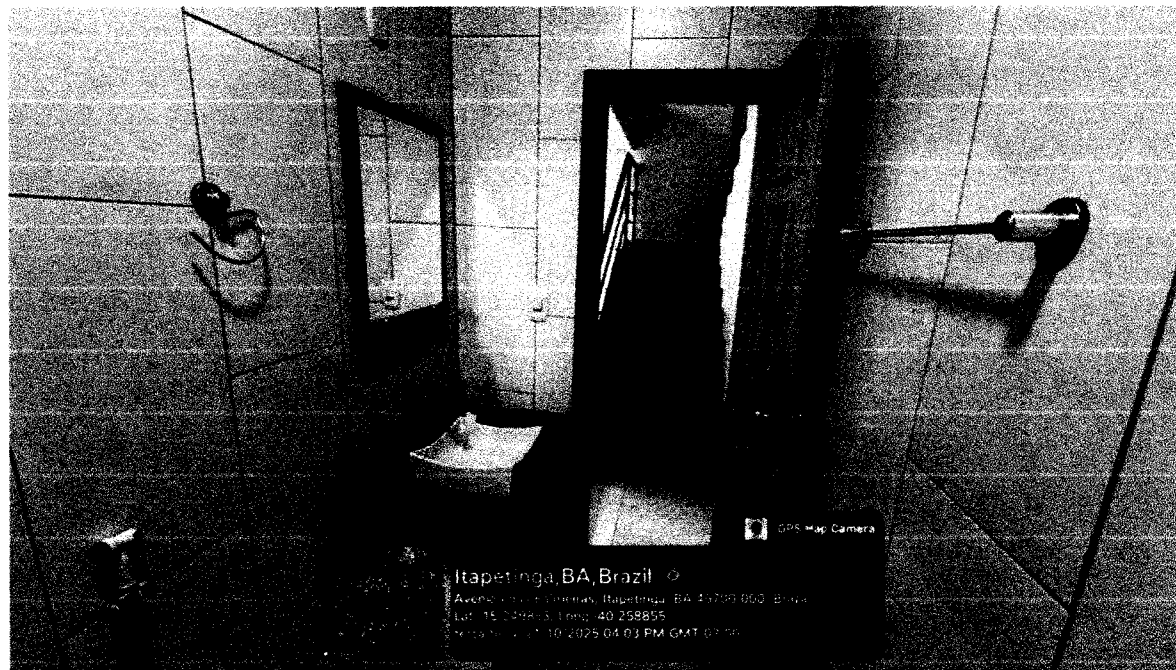
**Imagem 07: Circulação Térreo.**

**WOLFFSON**

**PGMI**



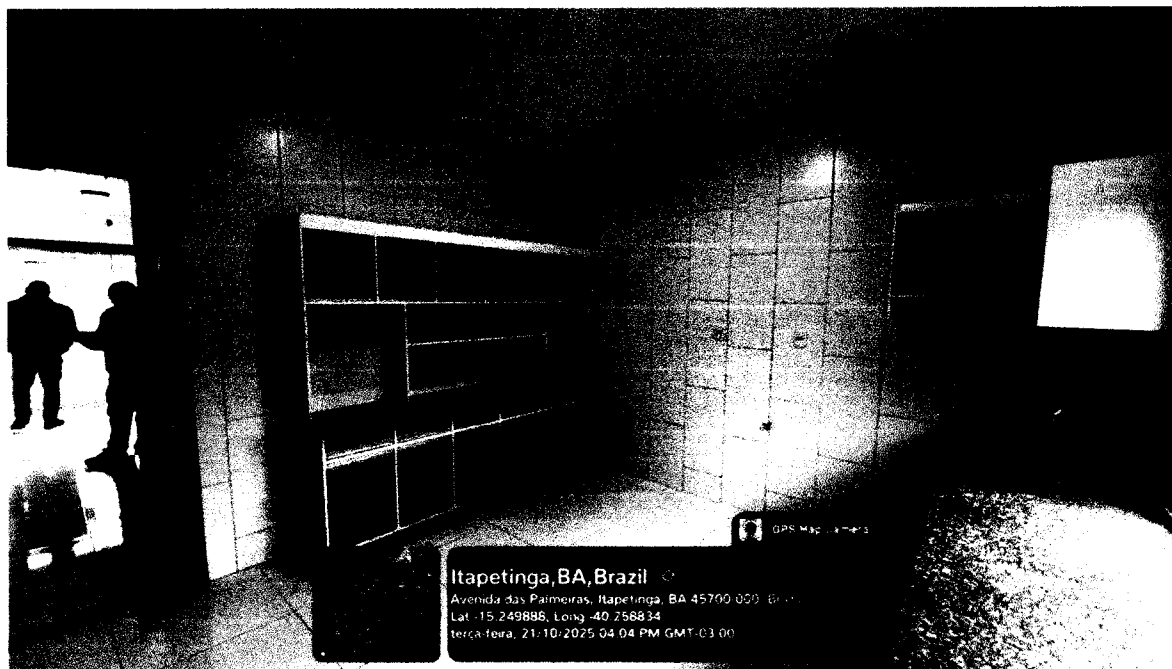
**Imagem 08: Banheiro Social**



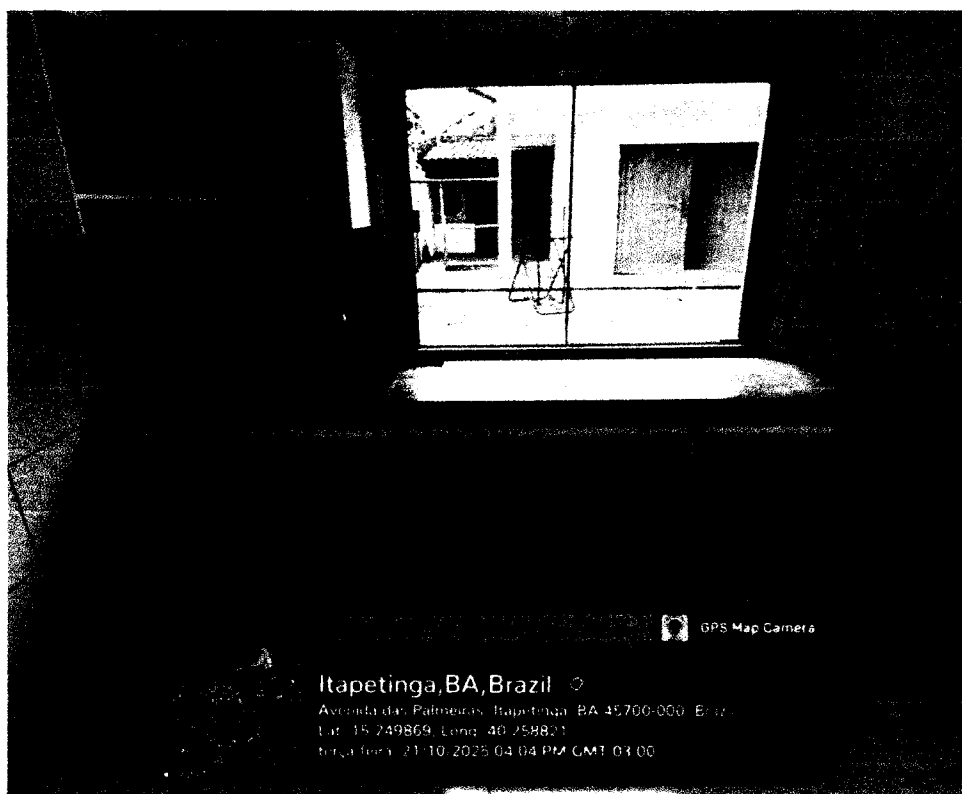
**Imagem 10: Banheiro Social.**

**WOLFF**

**PGMI**



**Imagem 11: Cozinha.**



**Imagem 12: Cozinha.**

**WONWONWON**

**PGMI**



GPS Map Camera

Itapetinga, BA, Brazil

Avenida das Palmeiras, Itapetinga, BA 45700-000, Brazil

Eat: -19.249880, Long: -40.258853

terça-feira, 21/10/2025 04:04 PM GMT-03:00



# PGMI



**Imagem 15: Area externa Quintal.**

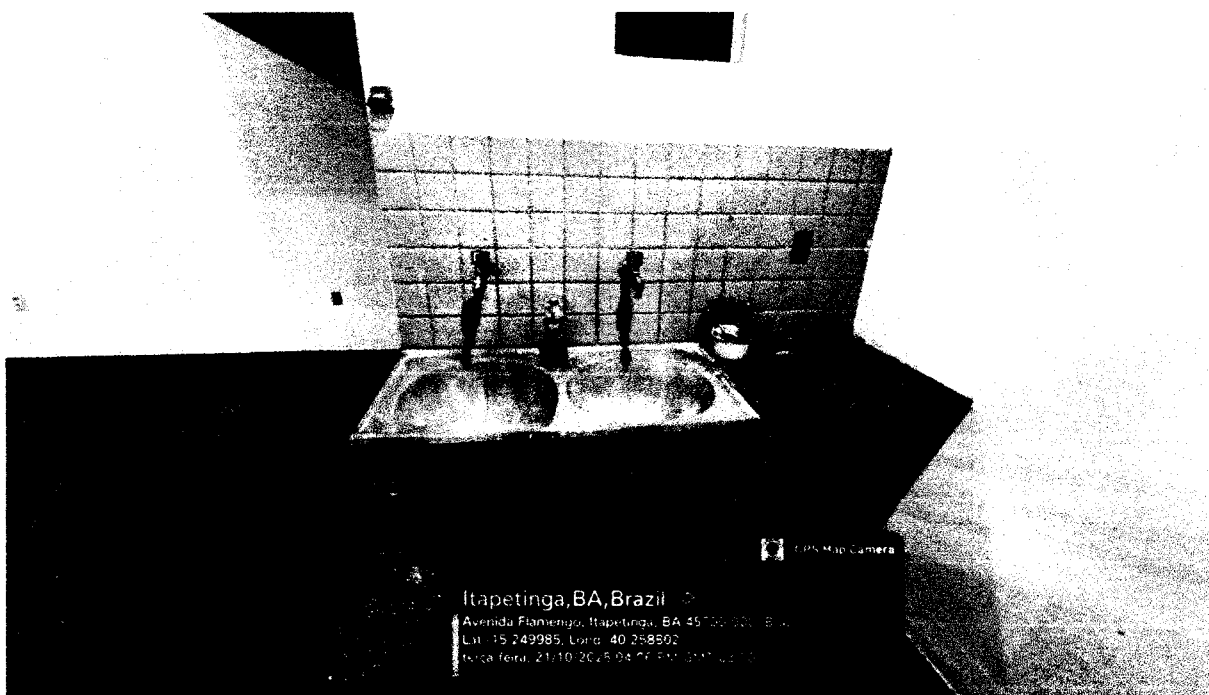


**Imagem 16: Salão.**

*[Handwritten signature]*

**VOLUNTARIO**

**PGMI**



**Imagem 17: Pia .**



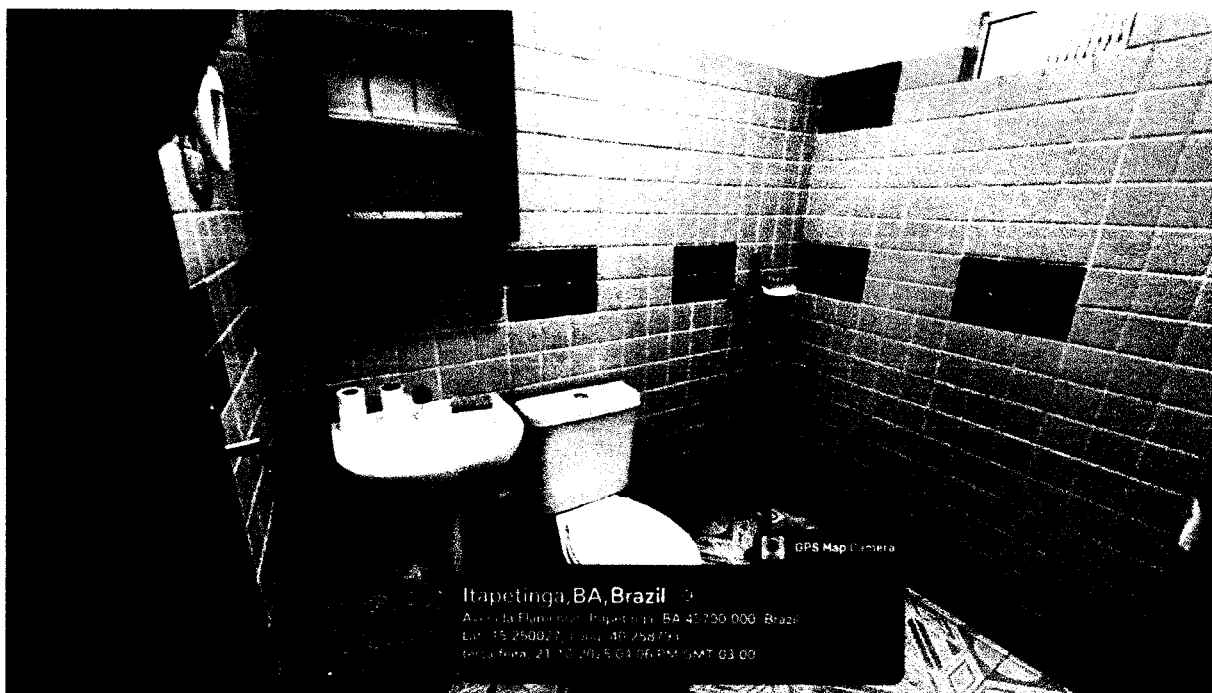
**Imagem 18: Churrasqueira**

**VOLUNTARIO**

**PGMI**



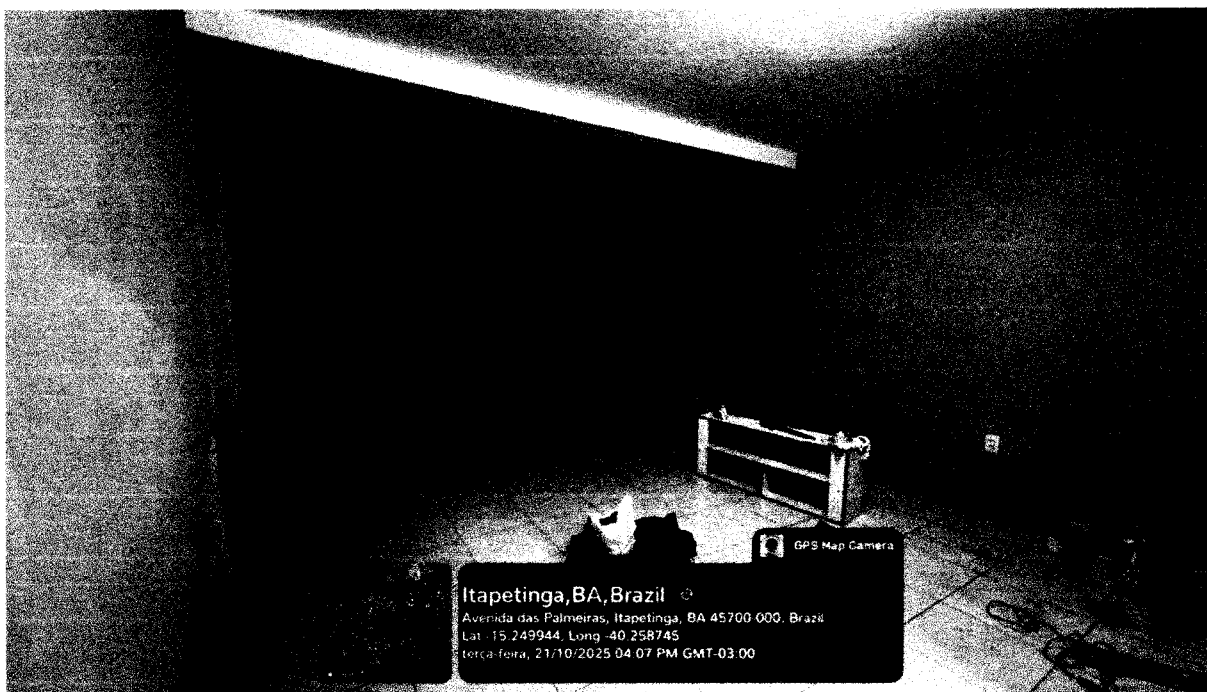
**Imagem 19: Churrasqueira**



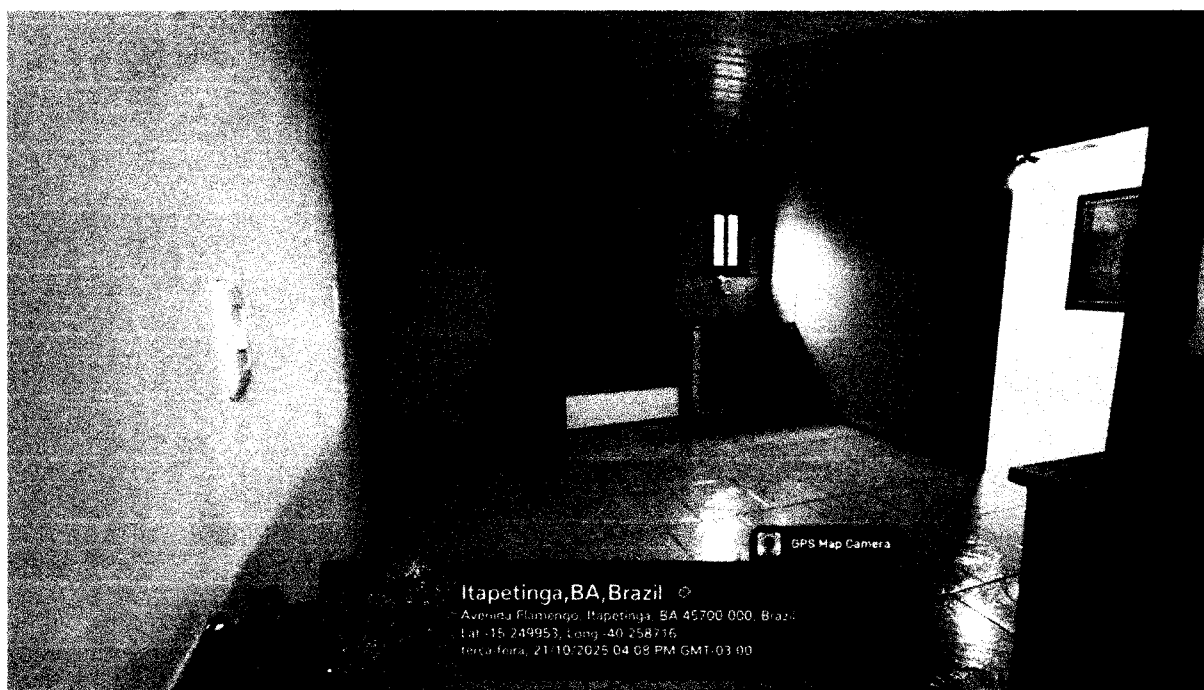
**Imagem 20: Banheiro**

**WOLFFSON**

**PGMI**



**Imagem 21: Sala**



**Imagem 22: Quarto**

**WOLFFSON**

**PGMI**



**Imagem 23: Sala.**



**Imagem 24: Banheiro**

**VOLUNTADIA**





**Imagem 25: Varanda.**



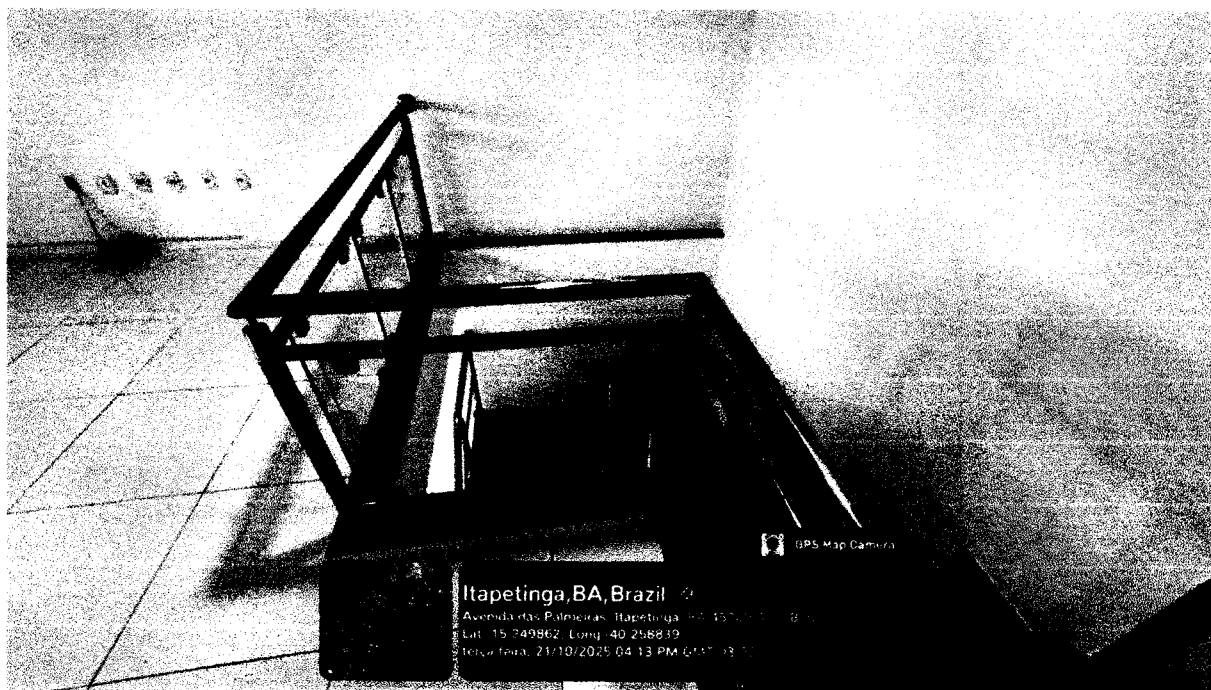
**Imagem 26: Muro de divisória com indícios de instabilidade Estrutural.**

**WOLFFSON**

**PGMI**



**Imagem 27: Fachada interna Lateral.**



**Imagem 28: Circulação Escada 1º Andar .**

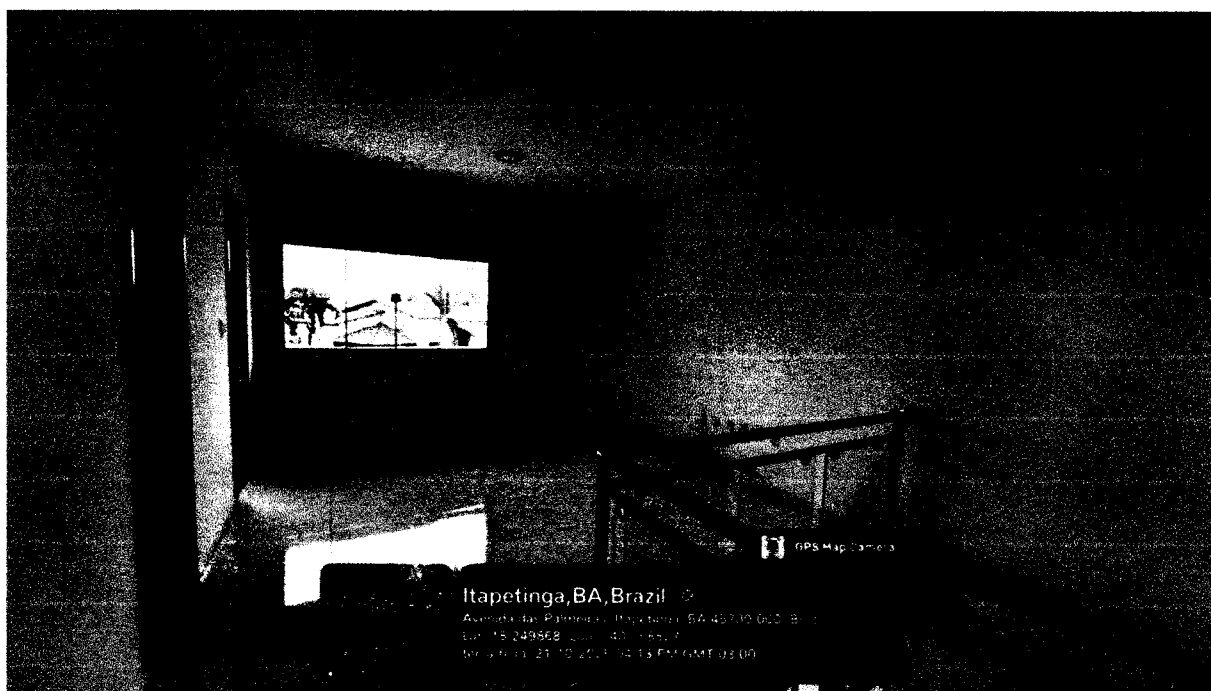
**WOLFFSON**

**PGMI**





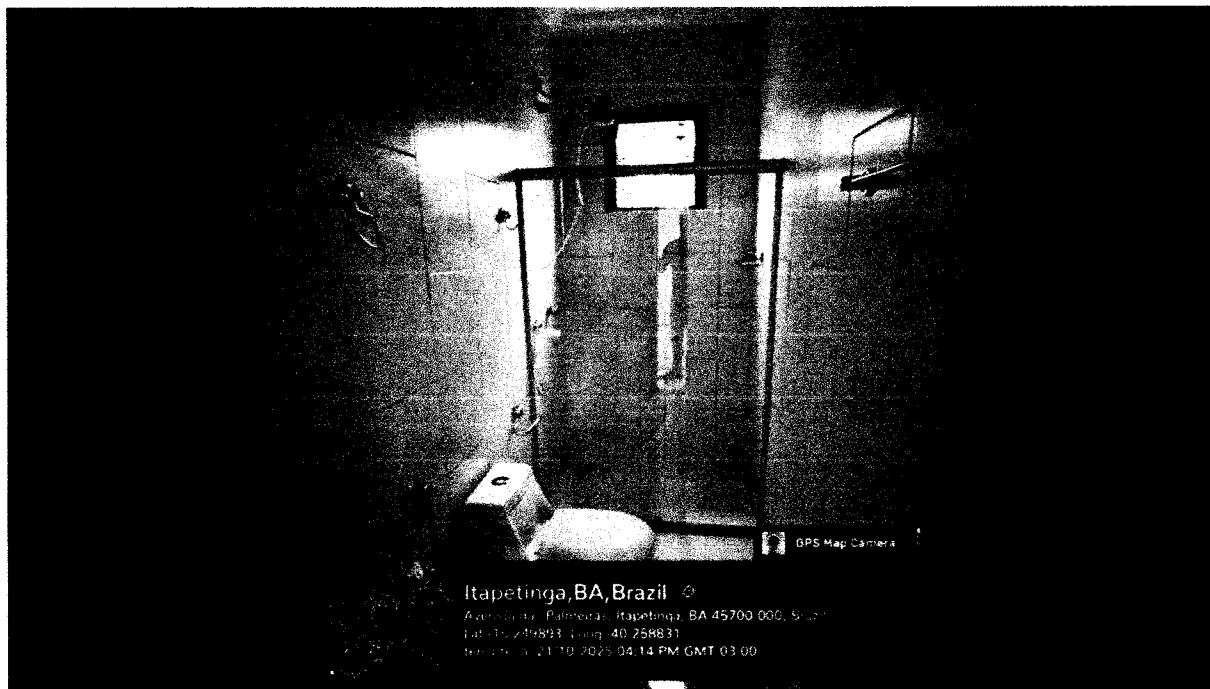
**Imagem 29: Circulação Escada**



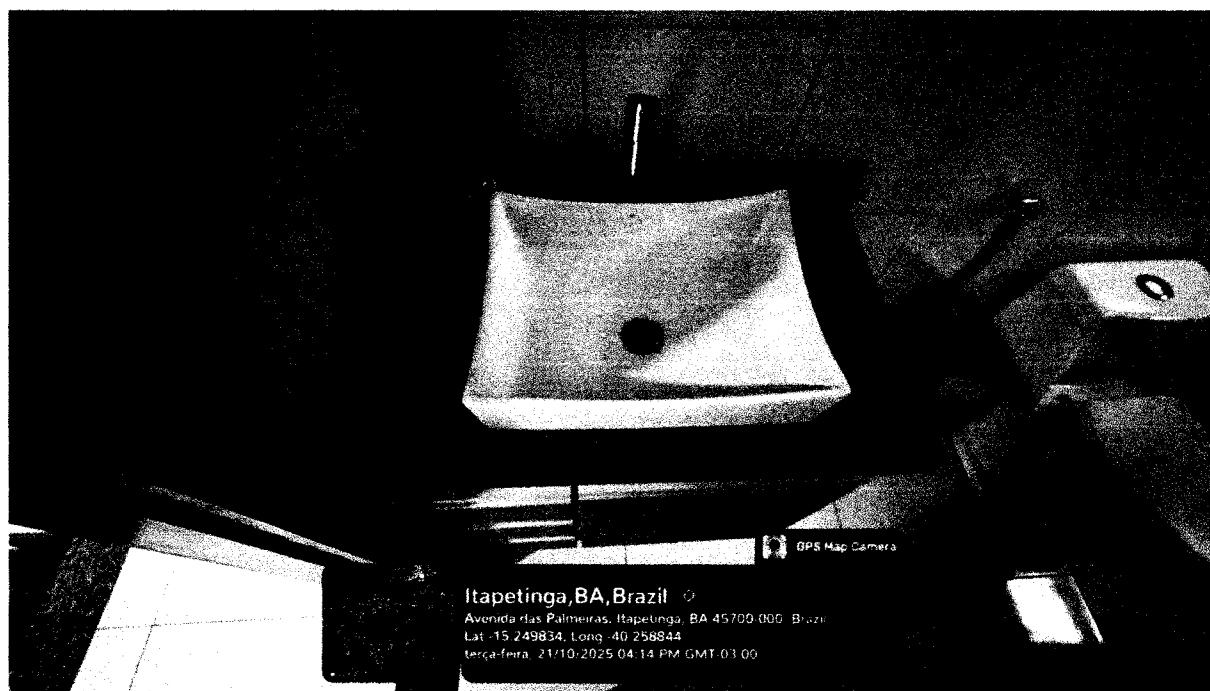
**Imagem 30: Sala 1º Andar**

**VOLUNTARIO**

**PGMI**



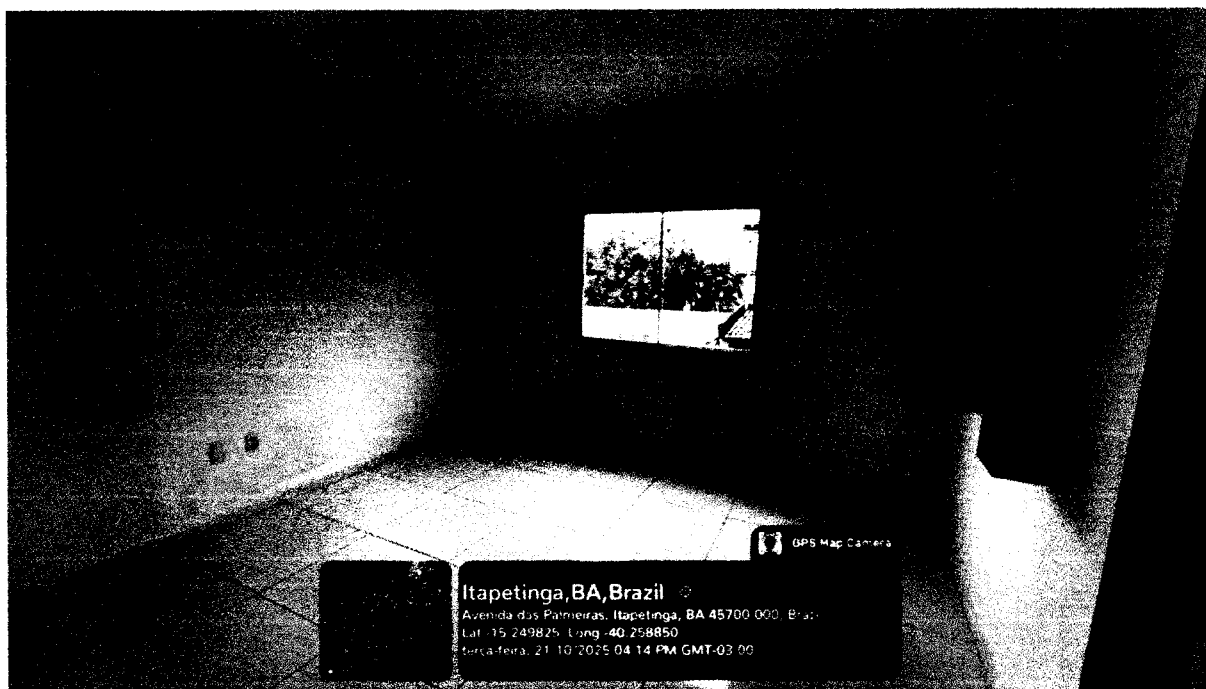
**Imagem 31: Banheiro 1º Andar**



**Imagem 32: Banheiro 1º Andar**

**WOLSON**





**Imagem 33: Quarto**



**Imagem 34: Closet.**

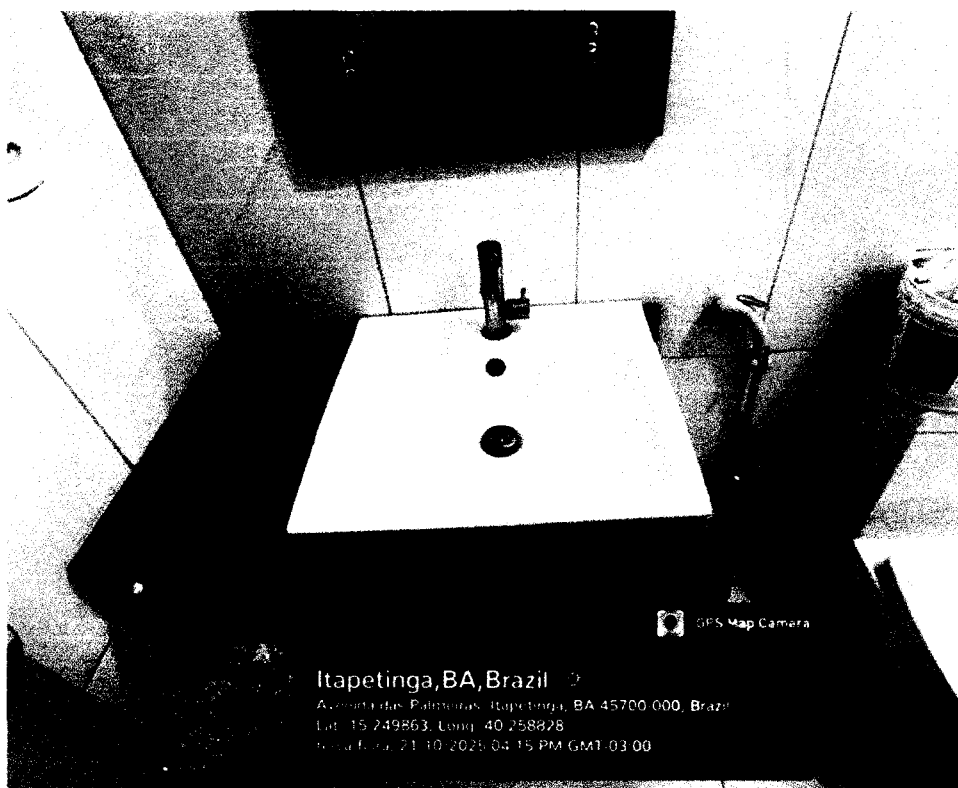
*[Handwritten signature]*

**WOLFFSON**





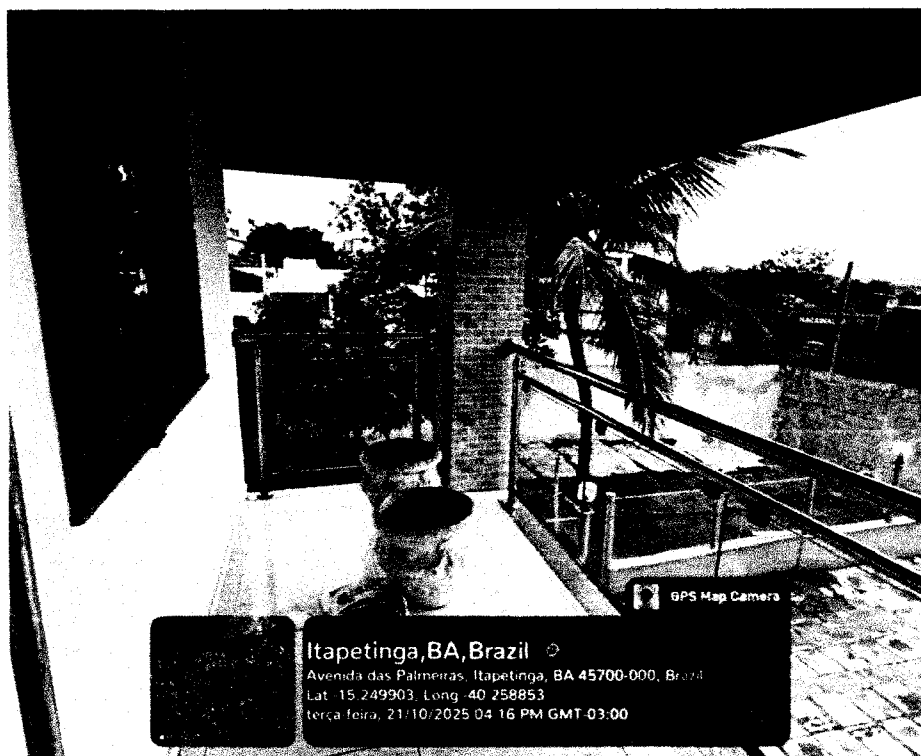
**Imagem 35: Banheiro 1º Andar**



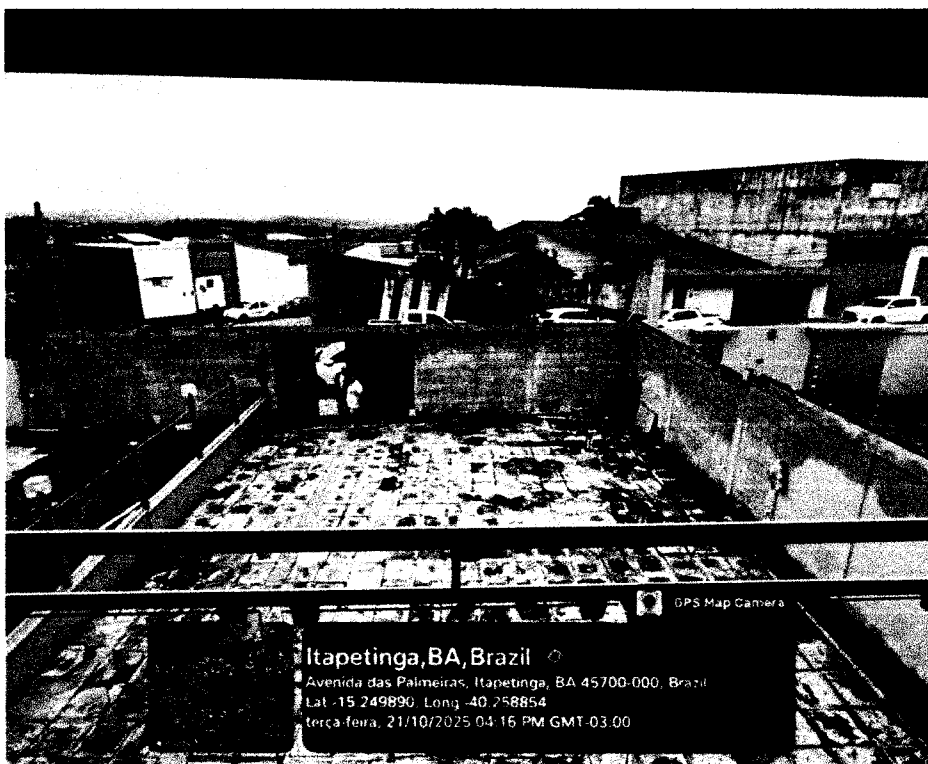
**Imagem 36: Banheiro**

**WOLSON**





**Imagem 37: Varanda.**



**Imagem 38: Area Externa.**

**WOLSON**





## 7. CONCLUSÃO

Após a vistoria realizada in loco, constatou-se que o imóvel apresenta bom estado geral de conservação, com instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em pleno funcionamento, não sendo observadas falhas aparentes de operação ou riscos imediatos aos usuários. Entretanto, foi identificada anomalia estrutural no muro de divisa, conforme registrado na Imagem 26, apresentando deslocamento lateral em direção ao imóvel vizinho, o que indica um processo de instabilidade estrutural em desenvolvimento. Observou-se desalinhamento dos blocos de alvenaria, acompanhado de fissuras verticais e horizontais distribuídas ao longo do muro, caracterizando movimentação diferencial na base da estrutura, possivelmente associada a deficiências no sistema de fundação, recalques diferenciais do solo ou ausência de amarração adequada entre os pilares e o painel de vedação.

A anomalia observada requer avaliação complementar de natureza estrutural, visando determinar a extensão do deslocamento, a causa principal da instabilidade e a necessidade de intervenção corretiva, a fim de garantir a segurança e estabilidade do elemento construtivo, bem como prevenir a propagação de danos às edificações adjacentes. Recomenda-se que a patologia seja sanada com a maior brevidade possível, restabelecendo as condições ideais de estabilidade e segurança do muro.

Considerando as observações apresentadas, o imóvel encontra-se apto para locação, devendo, entretanto, sanar as anomalias apontadas no laudo. O presente parecer técnico, composto por 25 (vinte e cinco) folhas impressas, foi solicitado pelo Secretário Municipal de Planejamento, Sr. Antônio Freitas Júnior, e elaborado e subscrito pelo Engenheiro Civil Wadson Lucas Ferraz de Souza.

Atenciosamente,

**SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA DA PREFEITURA M. DE ITAPETINGA**

Itapetinga, 21 de outubro de 2025.

Wadson Lucas Ferraz de Souza  
Eng. Técnico Responsável  
CREA BA 051962965-5

Antônio Freitas Júnior  
Secretário Municipal de Planejamento



PGMI



**ITAPETINGA**  
P R E F E I T U R A

## **AUTORIZAÇÃO**

---

Em observação ao Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, **AUTORIZO** dar início aos procedimentos de **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 055/2025**, aos quais serão juntados os componentes necessários para o referido processo, conforme solicitação da Secretaria Municipal de Planejamento, originada do Processo Administrativo nº **597/2025**

Itapetinga-BA, 22 de outubro de 2025

  
EDUARDO JORGE ALMEIDA HAGGE  
PREFEITO MUNICIPAL DE ITAPETINGA-BA



Itapetinga-BA, 22 de outubro de 2025.

Ao Ilm.º. **Secretário Municipal de Finanças**  
Carlito Ferraz Leite Filho

Senhor Secretário,

Solicitamos estimativa do impacto orçamentário financeiro (com reserva), conforme ofício SEPLAN nº 069/2025 – Secretaria Municipal de Planejamento, para a **locação do imóvel com objetivo de funcionar a sede da Secretaria de Planejamento**, situado a Avenida Rivadávia Ferraz (Antiga Avenida E 5 e Rua “I”, nº 469, bairro Quintas do Morumbi, nesta cidade de Itapetinga, Estado da Bahia, CEP: 45.700-000, neste ato representada pelo Senhor **JOSÉ ANDRADE COSTA**, inscrito no CPF sob o nº 223.933.155-00, justifica-se a mudança de local pelo custo benefício e economia para tesouro, a seleção do imóvel foi realizada com base em um estudo que avaliou as necessidades operacionais da Secretaria de planejamento. A escolha recaiu sobre o imóvel em questão, que se mostrou a opção mais adequada por atender a todos os requisitos técnicos, como localização estratégica, metragem adequada, número de salas, acessibilidade, infraestrutura para servidores e público. A modalidade para a contratação do referido processo é INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, pela Lei nº 14.133/21.

| UNIDADE GESTORA                               | FONTE                 | PROJETO/ ATIVIDADE                                              | ELEMENTO DE DESPESA | VALOR GLOBAL ESTIMADO | VIGÊNCIA                                          |
|-----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------------------------------|
| 03.13.00 Secretaria Municipal de Planejamento | 1.500.0000<br>Tesouro | 2049 – Gestão das Ações da Secretaria Municipal de Planejamento | 3.3.9.0.36.00       | R\$ 32.400,00         | Início:<br>01/11/2025<br><br>Termo:<br>31/10/2026 |

Atenciosamente,

*Christiane Anunciação Coelho*  
Secretária Municipal de  
Administração  
Decreto nº 271/2025  
**CHRISTIANE ANUNCIAÇÃO COELHO**  
**SECRETÁRIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO**

*Ramona Moreira de Souza Ângelo*  
**RAMONA MOREIRA DE SOUZA ÂNGELO**  
**DIRETORA DO DEPARTAMENTO DE COMPRAS, CONTRATOS E LICITAÇÕES**



**DISPONIBILIDADE ORÇAMENTÁRIA****TIPO DE AÇÃO GOVERNAMENTAL**☐ Geração de despesa ☐ Despesa obrigatória de caráter continuado

**DESCRIÇÃO: DISPONIBILIDADE ORÇAMENTÁRIA PARA LOCAÇÃO DO IMÓVEL COM O OBJETIVO DE FUNCIONAR A SEDE DA SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, SITUADO A AVENIDA RIVADÁVIA FERRAZ (ANTIGA AVENIDA E 5 E RUA "I"), Nº 469, BAIRRO QUINTAS DO MORUMBI, CONFORME SOLICITAÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO.**

**DESPESA**

| QUANTIDADE | ESPECIFICAÇÃO | PREÇO (R\$) |
|------------|---------------|-------------|
|            |               |             |
|            |               |             |

**PROGRAMAÇÃO DE PAGAMENTO**

| MÊS       | VALOR          |                |           |
|-----------|----------------|----------------|-----------|
|           | EXERCÍCIO 2025 | EXERCÍCIO 2026 | EXERCÍCIO |
| JANEIRO   | -              |                |           |
| FEVEREIRO | -              |                |           |
| MARÇO     | -              |                |           |
| ABRIL     | -              |                |           |
| MAIO      | -              |                |           |
| JUNHO     | -              |                |           |
| JULHO     | -              |                |           |
| AGOSTO    | -              |                |           |
| SETEMBRO  | -              |                |           |
| OUTUBRO   | -              |                |           |
| NOVEMBRO  | -              |                |           |
| DEZEMBRO  | -              |                |           |

**R\$ 5.400,00****FONTES DE RECURSO**☐ TESOURO MUNICIPAL☐ FUNDO MUNICIPAL☐ TRANSFERENCIA SUS☐ CONVENIOS☐ OPERAÇÃO DE CRÉDITO☐ OUTRA FONTE**DISPONIBILIDADE E IMPACTO ORÇAMENTÁRIO EXERCÍCIO DE 2025**

Secretaria Municipal de Planejamento: Projeto – 2049 - Elemento: 339036 - Fonte: 1.500.0000 – TESOURO - R\$ 5.400,00

Descrição resumida da despesa a ser empenhada - **DESPESA COM LOCAÇÃO DO IMÓVEL COM O OBJETIVO DE FUNCIONAR A SEDE DA SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, SITUADO A AVENIDA RIVADÁVIA FERRAZ (ANTIGA AVENIDA E 5 E RUA "I"), Nº 469, BAIRRO QUINTAS DO MORUMBI, CONFORME SOLICITAÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO.**

Informo que o valor acima encontra-se programado e disponível para a execução da referida despesa da Prefeitura Municipal de Itapetinga no Exercício de 2025.

**IMPACTO FINANCEIRO**☐ O recurso orçamentário está disponível na fonte acima identificada.

Em 24, 10, 2023

Ricardo Andrade Teixeira  
Contador  
CRC – BA 033387 / 1

## CERTIFICADO DE DISPONIBILIDADE ORÇAMENTÁRIA

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº:** 597/2025

**CONTRATO Nº:** 251/2025

**LOCADOR:** JOSÉ ANDRADE COSTA

**OBJETO:** Constitui objeto do presente contrato, a locação de um imóvel situado a Avenida Rivadávia Ferraz (Antiga Avenida E 5 e Rua "I", bairro Quintas do Morumbi, nesta cidade de Itapetinga, Estado da Bahia, CEP: 45.700-000, para o funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Planejamento.

**VALOR GLOBAL:** R\$ 32.400,00 (Trinta e dois mil e quatrocentos reais)

**FORMA DE PAGAMENTO:** Fica convencionado que o (s) LOCATÁRIO (S) deverá (ão) fazer o pagamento mensal de todo mês **subsequente**.

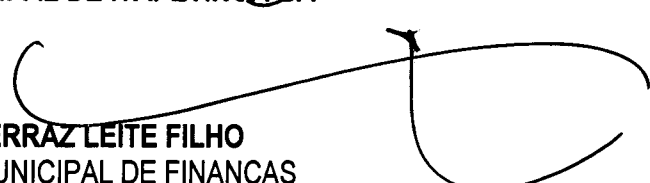
| UNIDADE GESTORA                               | FONTE                 | PROJETO/ ATIVIDADE                                              | ELEMENTO DE DESPESA |
|-----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------|
| 03.13.00 Secretaria Municipal de Planejamento | 1.500.0000<br>Tesouro | 2049 – Gestão das Ações da Secretaria Municipal de Planejamento | 3.3.9.0.36.00       |

Após análise para verificação da existência de recursos orçamentários para assegurar o pagamento das obrigações decorrentes do objeto supracitado certifico que há recursos orçamentários para empenho das obrigações conforme dotação ora especificada.

Itapetinga-BA, 30 de outubro de 2025



EDUARDO JORGE ALMEIDA HAGGE  
PREFEITO MUNICIPAL DE ITAPETINGA-BA



CARLITO FERRAZ LEITE FILHO  
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE FINANÇAS

Itapetinga Bahia, 21 outubro de 2025

Ao Senhor :

MD: Secretária municipal de planejamento Antônio Freitas Junior

Eu, José Andrade costa, RG 66852854 SSP/BA CPF 223.933.155-00 proprietário do imóvel à av. Rivadavia Ferraz 469 Quintas Morumbi, Itapetinga/Ba cep 45.700.000 venho informar a vossa Senhoria a Proposta de preço locação do imóvel no valor R\$ 2.700,00 mensal.

Atenciosamente,

---

José Andrade costa

Documento assinado digitalmente  
JOSE ANDRADE COSTA  
Data: 21/10/2025 17:17:05-0300  
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

**gov.br**

PGMI

# **ESCRITURA DE COMPRA E VENDA POR INSTRUMENTO PARTICULAR**

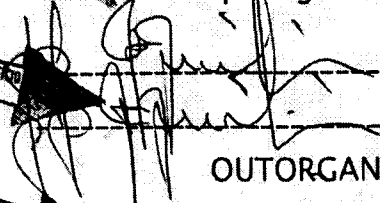
Cartório de Imóveis e Hipotecas  
 Comarca do Itapetinga-Bahia  
 Rita Santos Pereira  
 Sub. Oficial Designada  
 CPF 334.184.205 - 59

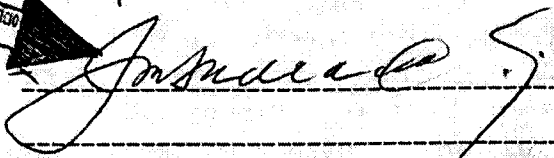
SAIBAM quanto esta Escritura de Compra e Venda, por Instrumento Particular, em duas vias de igual teor, virem aos 15 (quinze) dias do mês de julho de 1999, nesta cidade de Itapetinga-Bahia, são partes entre si justas e contratadas a saber: de um lado como OUTORGANTE (S) VENDEDOR (A/ES) **ASTROLINDA IMOBILIÁRIA LTDA**, com sede á rua Macarani, nº 30, Centro, nesta cidade de Itapetinga-Bahia, inscrita no CNPJ nº 13.272.398/0001-67, representada neste ato pelo sócio Diretor e INVENTARIANTE JOSÉ ESPINHEIRA, brasileiro, casado, comerciante, inscrito no CPF nº 019.919.735-00, residente em Salvador-bahia, e, pelo sócio JOÃO CALIXTO ESPINHEIRA, casado, comerciante, inscrito no CPF nº 067.068.355-87 e portador da CI-RG nº 733.675-SSP/BA, residente nesta cidade, sendo JOÃO CALIXTO ESPINHEIRA, já qualificado, representando o sócio JOSÉ ESPINHEIRA, conforme procuração pública, lavrada no 10º Ofício de notas da comarca de Salvador-Bahia, liv. 214, fls. 158, em 16/03/1995, e, de outro lado como OUTORGADO (A/OS) COMPRADOR (A/ES): **JOSÉ ANDRADE COSTA**, brasileiro, maior, casado sob o regime parcial de bens com **IVONETE SILVA ANDRADE COSTA**, inscrito no CPF nº 223.933.155-00 e da CI-RG nº 66852854-SSP/BA, residente e domiciliado na rua Rivadávia Ferraz, nº 203, Aptº 301, Quintas do Morumbi, nesta cidade de Itapetinga-Bahia. Reconhecidos das testemunhas ao final desta, nomeadas e assinadas. E pelo (s) OUTORGANTE (S) VENDEDOR (A/ES), foi dito que sendo senhor (es) e legítimo (s) possuidor (es) do imóvel constante de: Uma área de terras, para edificação, situada a rua Rivadávia Ferraz, bairro e loteamento Quintas do Morumbi, nesta cidade de Itapetinga-Bahia, medindo 17 metros de frente e de fundo, por 38 metros e 30 centímetros do lado direito e 35 metros do lado esquerdo, perfazendo a área total de 619,00m², compreendendo o lote 24, da Quadra 01, do citado loteamento, limitando-se na frente com a mencionada rua, do lado direito com o lote 25, do lado esquerdo com o lote 23 e fundo com o lote 04, com inscrição municipal sob nº 01.02.001.0017.001. Que, o imóvel acima descrito, encontra-se completamente livre e desembaraçado de todo e quaisquer ônus judiciais, foro e hipoteca de qualquer natureza, bem como, quites de impostos e taxas até a presente data, e foi adquirido anteriormente de acordo com o registro 01, da matrícula 3.461, livro 2-L, fls. 22, em 30/12/1982, do Cartório de Imóveis e Hipotecas 1º Ofício, da Comarca de Itapetinga-Bahia, pela presente Escritura e na melhor forma de direito o vende ao (s) OUTORGADO (A/OS) COMPRADOR (A/ES), pelo presente preço certo e ajustado de R\$ 13.500,00 (treze mil e quinhentos reais), sendo avaliado para o pagamento do imposto de transmissão conforme documento anexo. Que recebe neste ato, em moeda corrente nacional, pelo que dá (ão) a (ao/aos) mesmo (a/os) plena, geral e irrevogável quitação, transmitindo-lhes desde já, por força desta Escritura de COMPRA VENDA, toda posse, domínio, direitos e ações que vinha (m) exercendo até a presente data sobre o imóvel ora vendido, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores a fazerem esta Venda sempre

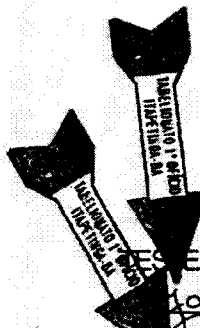
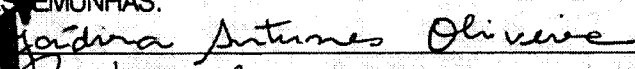
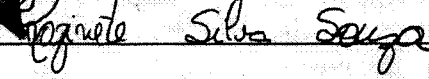
PGMI

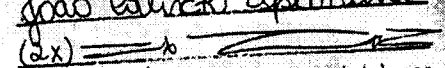
boa, firme e valiosa a todo tempo, a responderem pela evicção, pondo a ADQUIRENTE a salvo de quaisquer dúvidas futuras. Foram apresentados na forma da lei os seguintes documentos: Guia de ITBI conforme nº 17226, certidão Negativa de Débito Imobiliário, Certidão Negativa de Ônus reais. E por acharem justos e contratado (s) o (s) OUTORGANTE (S) VENDEDOR (A/ES) e OUTORGADO (A/OS) COMPRADOR (A/ES), mandaram datilografar a presente Escritura de compra e venda e assinam com as testemunhas na forma do Artigo 108, do Novo Código Civil Brasileiro - Lei 10.406, de 10/01/2002 e Artigo 221 da Lei nº 6.015. Em tempo, onde se lê que o comprador é casado pelo regime da comunhão parcial de bens, leia-se é casado pelo regime da comunhão universal de bens.-

Itapetinga-Bahia, 15 de julho de 1999

  
  
OUTORGANTE (S) VENDEDOR (A/ES)

  
  
OUTORGADO (A/S) COMPRADOR (A/ES)

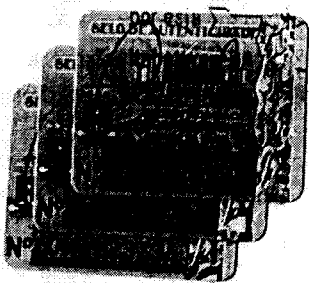
  
TESTEMUNHAS:  
  


Reconheço a(s) firma(s) retro ou supra de João Calisto Espinhosa  
(2x)   
como semelhante a esta   
Itapetinga-BA.



Reconheço a(s) firma(s) retro ou supra como SEMELHANÇA em nº 03 (três) assinalada(s)

12 MAR 2003



CARTÓRIO DO REG. DE IMÓVEIS E HIP. TÍTULOS E DOCUMENTOS - REG. CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS  
COMARCA - ITAPETINGA - BAHIA - 1º OFÍCIO  
Protocolo 1-C Sob 47.747 Pag 176  
Registrado no Livro 2-BD Fls. 28  
R. Sob Nº 01 Referente Matrícula 12.483  
OES: Relevo do Registro do Imóvel  
Itapetinga Ba 12 de março de 2003  
(Ass.) Oficial Rita Santos Pereira  
CARLOS JOSÉ BARRETO ROLIM - CPF. 002.887.015-17  
OFICIAL - VITALÍCIO





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

SECRETARIA DE SEGURANÇA PÚBLICA





VALIDE EM TODOS OS TERRITÓRIOS NACIONAIS

5035654279

## CARTEIRA NACIONAL DE HABILITAÇÃO / DRIVER LICENSE / PERMISO DE CONDUCCIÓN

2º 1 NOME E SOBRENOME

JOSE ANDRADE COSTA

1º HABILITAÇÃO

14/12/1979

3 DATA LOCAL E US DE NASCIMENTO

21/02/1950, POZOES, BA

4a DATA EMISSÃO

28/07/2025

4b VALIDADE

18/07/2028

4c AEC

**D**

4e OCC IDENTIDADE / ORIG EMISSOR / US

66852854 SSP BA

4d CPF

223.933.155-00

5 1º REGISTRO

01125740706

6 CAT HAB

**B**

NACIONALIDADE

BRASILEIRO(A)

FILIAÇÃO

CICERO ANDRADE

7 ASSINATURA DO PORTADOR

*Andrade J*

DURVALINA ANDRADE COSTA

|     | 9                                                                                 | 10 | 11         | 12 |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|----|------------|----|
| ACE |  |    |            |    |
| A   |  |    |            |    |
| A1  |  |    |            |    |
| B   |  |    | 18/07/2028 |    |
| B1  |  |    |            |    |
| C   |  |    |            |    |
| C1  |  |    |            |    |

|     | 9                                                                                 | 10 | 11 | 12 |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|----|----|----|
| D   |  |    |    |    |
| D1  |  |    |    |    |
| BE  |  |    |    |    |
| CE  |  |    |    |    |
| C1E |  |    |    |    |
| DE  |  |    |    |    |
| D1E |  |    |    |    |

12 OBSERVAÇÕES

LOCAL

ITAPETINGA, BA

ASSINADO DIGITALMENTE

DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO

58105462508

BA5H4495355

# BAHIA

5035654279

**QR-CODE**



Documento assinado com certificado digital em conformidade com a Medida Provisória nº 2200-2/2001. Sua validade poderá ser confirmada por meio do programa Assinador Serpro.

As orientações para instalar o Assinador Serpro e realizar a validação do documento digital estão disponíveis em:  
<https://www.serpro.gov.br/assinador-digital>.

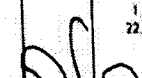
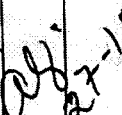
**SERPRO/SENATRAN**

[illegible]

I<BRA011257407<063<<<<<<<<<<  
5002216M2807188BRA<<<<<<<<<<O  
JOSE<<ANDRADE<COSTA<<<<<<<<<<

# PGMI

Chave de acesso  
2925 0815 1398 2900 0194 200 0205 2193 5310 1555 5858  
EMITIDO EM CONTINGÊNCIA Pendente de autorização

| DATA DE EMISSÃO                                                                   |       | LEITURA ANTERIOR |                                 | LEITURA ATUAL                                                                     |                       | 30 DE JULHO                  |                      | PROXIMA LEITURA |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------|------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------|----------------------|-----------------|---------------------|
| 18/08/2025                                                                        |       | 18/08/2025       |                                 | 18/08/2025                                                                        |                       | 30                           |                      | 17/10/2025      |                     |
| ITEM DE FATURA                                                                    | UNID. | QUANT.           | PREÇO UNIT.<br>COT. PREL. (R\$) | VALOR<br>(R\$)                                                                    | PREL.<br>COTING (R\$) | PREÇO C.A.C.<br>COTING (R\$) | ALÍQUOTA<br>ICMS (%) | ICMS PREL.      | TAXA<br>UNIT. (R\$) |
| Consumo TUSO                                                                      | KWH   | 50               | 8.55                            | 0.38                                                                              | 8.55                  | 20.50                        | 1.78                 | 0.58048000      |                     |
| Consumo TE                                                                        | KWH   | 11.50            | 4.23                            | 0.17                                                                              | 4.23                  | 20.50                        | 0.88                 | 0.27724000      |                     |
| Acresc. Bx VERMELHA P2                                                            |       |                  | 1.18                            | 0.04                                                                              | 1.18                  | 20.50                        | 0.24                 |                 |                     |
| TUSO GDI com trib.                                                                |       |                  | 22.48                           | 0.92                                                                              | 22.48                 | 20.50                        | 4.61                 |                 |                     |
|  |       |                  |                                 |  |                       |                              |                      |                 |                     |
|                                                                                   |       |                  |                                 |                                                                                   |                       |                              |                      |                 |                     |
| TOTAL DA FATURA                                                                   |       |                  |                                 | 36.48                                                                             |                       |                              |                      |                 |                     |

| HISTÓRICO DE CONSUMO |     |      |  | RESUMO DO CONSUMO   |                       |            |             |
|----------------------|-----|------|--|---------------------|-----------------------|------------|-------------|
| CONSUMO FATURADO     | MMR | DIAS |  | PONTO               | TAXA DE CÁLCULO (R\$) | AUGUSTA 75 | VALOR (R\$) |
| MAR 80               |     | 30   |  | PIS                 | 28,97                 | 0,93       | 0,26        |
| SET 79               | 17  | 30   |  | COFINS              | 28,97                 | 4,30       | 1,23        |
| AGO 79               | 7   | 32   |  | ICMS                | 36,45                 | 20,50      | 7,47        |
| JUL 79               | 8   | 32   |  | RESERVADO AO FISCOS |                       |            |             |
| JUN 79               | 0   | 30   |  |                     |                       |            |             |
| MAY 79               | 0   | 0    |  |                     |                       |            |             |
| ABR 79               | 0   | 0    |  |                     |                       |            |             |
| MAR 79               | 0   | 0    |  |                     |                       |            |             |
| FEV 79               | 0   | 0    |  |                     |                       |            |             |
| JAN 79               | 0   | 0    |  |                     |                       |            |             |
| DEZ 78               | 0   | 0    |  |                     |                       |            |             |
| NOV 78               | 0   | 0    |  |                     |                       |            |             |
| OUT 78               | 0   | 0    |  |                     |                       |            |             |
| SEP 78               | 0   | 0    |  |                     |                       |            |             |

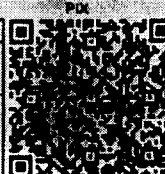
| PERIODO    | GRANDEZAS    | POSTOS<br>MIGRADOS | LECTURA<br>ANTERIOR | LECTURA<br>ACTUAL | CONVET<br>MEDICION | CONSUMO<br>LVA |
|------------|--------------|--------------------|---------------------|-------------------|--------------------|----------------|
| 5251249751 | Energia Aere | Unco               | 321.00              | 440.00            | 1.00000            | 11.5           |

Parabéns por manter suas contas em dia! Corte sempre com a gente. Este comunicado não contempla débitos em discussão judicial. A compensação do pagamento ocorrerá em até 3 dias úteis após data do pagamento.

CONFIDENTIAL

Na data da leitura a bandeira vigente é a VERMELHA.2 informações [www.ansel.gov.br](http://www.ansel.gov.br). Cobrança CMS sobre  
subsídio COE, conforme Parecer Nº26110/2013 Sefaz-BA. A fatura pode ser emitida com base na leitura informada  
pelo cliente. A iluminação Pública é de responsabilidade da Prefeitura.

|                                               |                                                                                |                            |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Para pagar via PIX, utilize o QR Code ao lado |                                                                                |                            |
| CODIGO DO CLIENTE<br>7091741290               | VENCIMENTO<br>27/10/2025                                                       | TOTAL A PAGAR R\$<br>36,46 |
| REF. MES/ANO<br>09/2025                       | Para cadastrar sua conta em débito automático,<br>utilize o código do cliente. |                            |



838300000004364600300078091741290212049789579238



PGM

 **maure** CRECI 14502  
**CORRETOR E AVALIADOR DE IMÓVEIS**  
**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO LOCAÇÃO IMÓVEL**  
**RESIDENCIAL URBANO - ITAPETINGA/BA**

AMAURE ALMEIDA CARVALHO FILHO  
CRECI 14502 9ª REGIÃO BAHIA  
AVALIADOR DE IMÓVEIS CNAI 010398  
CPF 392.452.095-04 RG SSP/SE  
AV. CINQUENTENARIO, 60 CENTRO  
ITAPETINGA/BAHIA  
CEP 45.700.000

**1-PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL**

**JOSE ANDRADE COSTA**  
CPF 223,933.155-00  
RG 66852854 SSP/BA

**2-LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL**

**ENDEREÇO: RUA RIVADAVIA FERRAZ 469 QUINTAS MORUMBI**  
**ITAPETINGA/BAHIA**

**3-OBJETO DA AVALIAÇÃO**

**DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO PARA FINS DE LOCAÇÃO.**

**4- SOICITAÇÃO AVALIAÇÃO**

**PREFEITURA MUNICIPAL**  
**PRAÇA DAIRY WALLY**





## 09-CONCLUSÃO FINAL

Tomando-se por base, todas considerações descritas acima, tendo em vista quanto a excelente localização, área de terreno, o preço por metro quadrado, e valores encontrados em imóveis com a mesma semelhança no bairro e área construída, o aferimento pelo jugo profissional dos corretores de imóveis consultados e a conjuntura atual do mercado imobiliário. conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é de:

VALOR MENSAL (R\$) 3.500,00 ( TRES MIL E QUINHENTOS REAIS )

## 10- OBSERVAÇÕES GERAIS

com o objetivo de determinar os valores praticados pelo mercado imobiliário no bairro do referido imóvel, para composição da pesquisa, foram coletados amostras que estão em oferta na região do imóvel, bem como opiniões e negócios concretizados por proprietários de imóveis na localidade.

Nível de apreciação: utilizamos o processo de avaliação expedita, ressaltando que o valor encontrado é um misto de fórmulas expressas dentro das normas ABNT e nossa experiência profissional na área imobiliária.

ITAPETINGA, 15 outubro 2025

AMAURE ALMEIDA C. FILHO  
CRECI 14502 9ª REGIÃO BAHIA CNAI 010398



## **5-MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**

Foi utilizado o método comparativo de dados com valor de mercado com outros imóveis existentes na localidade, com características semelhantes do mesmo

## **6-FATOR LOCALIZAÇÃO**

Leva-se em consideração a localização do imóvel na malha urbana, pela observação do mercado imobiliário e pela própria experiência do profissional. Ótima localização uma das principais rua.

## **07-CARACTERISTICAS DO IMÓVEL**

Imóvel urbano, medindo uma área total terreno 619,00mt<sup>2</sup> e área construída 200mt<sup>2</sup> imóvel comercial, construção de excelente padrão, construção nova. Contendo térreo sala ampla, banheiro sócial, cozinha com armários planejados, copa, escada que dá acesso ao primeiro andar, portas e janelas de esquadrias e vidros temperado, pavimento do primeiro andar; suíte ampla com closete, banheiro social, quarto, sala, sacada janelas com vidros temperados, imóvel com pintura nova.

### **Características de acabamento**

Os elementos utilizados se integram com harmonia de modo que a estrutura possui beleza e alta capacidade de atratividade. A edificação possui estilo moderno e antigo capaz de interagir positivamente com público.

## **08-VISTORIAS**

Foi efetuada a vistoria e fiscalização no local do imóvel, constatamos que o imóvel realmente possui a área de terreno e área construída. E padrão de construção de ótima.



## Sistema FoxFAT



SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO

ITAPETINGA

R. MACARANI, Nº 164 - 3142-0816

CENTRO - CEP: 45.700-000 CNPJ: 14.464.143/0001-69

### CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS DA LIGAÇÃO DE ÁGUA (IMÓVEL) Nº 18486

Ligação: 18486

Nome: JOSE ANDRADE COSTA

Inquilino:

Endereço: Rua RIVADAVIA FERRAZ, 00469

Hidrômetro: 509589

Rota/Sequencia: 006 / 02230

Inscrição: 01.01.005.0000.

Data da Ligação: 14/12/2007

CPF/CNPJ: 22393315500

Nada consta de débitos vencidos de faturas de água e esgoto, da ligação acima, nesta autarquia.

Eventuais débitos de outras ligações de água do(a) mesmo(a) proprietário(a) não têm efeito sobre a presente certidão

ITAPETINGA, 15/10/2025



Pela Autarquia

Leila Aureliana N. Coelho

Obs.: Fica ressalvado ao SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO a cobrança de débitos que venham a vencer ou a serem apurados e de responsabilidade do contribuinte (imóvel) acima caracterizado.

Obs.: Documento válido por 30 dias a partir da data de emissão.

PGMI

**Banco do Brasil**

**Ag. 0417-0**

**Conta 5.243.471-0**





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPETINGA**

**SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS**

**DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS**

**CNPJ: 13.751.102/0001-90**

**Endereço: PRAÇA DAIRY VALLEY Nº 338 - CENTRO, CEP: 45.700-000**

**Web-site: <http://www.itapetinga.ba.gov.br/>**

**CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRIBUTÁRIOS - CADASTRO IMOBILIÁRIO**

**Nº de Controle: 15794 / 2025**

**Contribuinte: JOSE ANDRADE COSTA**

**CPF/CNPJ: 223.933.155-00**

**Zoneamento: 01.02.001.0017.001**

**Endereço: AVENIDA RIVADAVIA FERRAZ (ANTIGA AV. E 5 E RUA "I"), 469 - QUINTAS DO MORUMBI - CASA - 45.700-000 ITAPETINGA.**

**— Dados do Imóvel —**

**Inscrição Reduzida: 8440**

**Ocupação do Lote: NÃO CONSTRUÍDO**

**Tipo de Utilização: TERRENO SEM USO**

**Quadra: LOTE:**

**Área do Terreno: 619.0(M²)**

**Área Construída:**

CERTIFICAMOS, na forma do disposto no Art. 205 da Lei 5.172 de 25/10/1996 C.T.N e Lei nº 635/93 C.T.M e suas alterações, que inexistente débito impeditivo desta certidão para o imóvel acima identificado, ressalvando a Fazenda Pública Municipal o direito de cobrar e inscrever débito(s) ainda não registrados ou que venham a ser apurados.

**Emissão: 15/10/2025 às 10:30:43**

**Validade: 13/01/2026**



**Observações:**

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na internet, no endereço <http://www.itapetinga.ba.gov.br/>.

Utilize o qrcode para o link de verificação de sua autenticidade.

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

**Código de Autenticidade: 2847 - 5613 - 8652**

**PGMI**



**PARECER JURÍDICO Nº 381/2025**

**OBJETO:** OFÍCIO Nº 577/2025 – D.C.C.L. ANÁLISE JURÍDICA DA POSSIBILIDADE DE CONTRATAÇÃO, POR INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, DA LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA DE PLANEJAMENTO DO MUNICÍPIO DE ITAPETINGA/BA.

**EMENTA:** PARECER JURÍDICO. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. ANÁLISE DOS REQUISITOS LEGAIS. MEIO ADEQUADO. REGULARIDADE DO PROCEDIMENTO. CONCLUSÕES.

**Requisitante:** Secretaria Municipal de Administração

**1. Relatório**

Trata-se de solicitação de parecer jurídico formulada pela Secretaria Municipal de Administração, por meio do Ofício nº 577/2025 – D.C.C.L., referente ao Processo de Inexigibilidade nº 055/2025, com vistas à locação do imóvel situado na Avenida Rivadavia Ferraz (antiga Avenida E-5 e Rua I), nº 469, bairro Quintas do Morumbi, para instalação da sede da Secretaria Municipal de Planejamento.

O procedimento foi instruído com os documentos a seguir indicados, num total de 61 laudas:

- 1) Ofício nº 069/2025, da Secretaria de Planejamento, solicitando a abertura do processo de contratação por Inexigibilidade de Licitação, datado de 16/10/2025, com o respectivo Termo de Referência, no valor de R\$ 32.400,00;
- 2) Parecer Técnico para fins de locação emitido pelo Engenheiro Wadson Lucas Ferraz de Souza - CREA BA 051962965-5, datado de 21/10/2025;
- 3) Proposta de preço apresentada pelo proprietário do imóvel destinado à locação, datada de 21/10/2025;
- 4) Documento que comprova a propriedade/posse do imóvel - escritura de compra e venda por instrumento particular -, datado de 15/07/1999;
- 5) Documento de Identificação (CHN) do proprietário José Andrade Costa;
- 6) Comprovante de residência do proprietário;
- 7) Parecer Técnico de Avaliação para locação do imóvel residencial urbano, emitido pela corretora de imóveis AMAURE – CRECI nº 14502, datado de 15/10/2025;
- 8) Certidão Negativa de Débitos da ligação de água do imóvel, emitida pelo SAAE, com validade até 13/11/2025;
- 9) Certidão Negativa de Débitos Tributários do Município de Itapetinga, com validade até 13/01/2026;
- 10) Dados bancários do proprietário do imóvel;
- 11) Minuta do Contrato de Locação, Inexigibilidade nº 055/2025, Processo Administrativo nº 597/2025;
- 12) Cópia da Portaria nº 001/2025, que designa o Fiscal de Contratos da Secretaria de Planejamento;





13) Cópia do contrato vigente relativamente ao imóvel onde funciona a Secretaria de Planejamento, sem assinatura.

É o relatório. Passa-se à análise.

## 2. Fundamentação Jurídica / Análise do Caso Concreto

A presente consulta versa sobre a análise da viabilidade jurídica de locação de imóvel, por inexigibilidade de licitação, para o uso e funcionamento da Secretaria Municipal de Planejamento, pelo prazo de 12 meses, no valor global de R\$ 32.400,00 (trinta e dois mil e quatrocentos reais) – R\$ 2.700,00/mês.

A solicitação de INEXIGIBILIDADE está fundamentada no artigo 74, inciso V e § 5º, da Lei nº 14.133/2021, *in verbis*:

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. (grifos nossos)

Assim, porém, de se adentrar na análise dos requisitos legais da contratação, é importante o exame das justificativas que a fundamentam.

A contratação em análise está motivada na necessidade de reacomodação da estrutura administrativa da Secretaria de Planejamento, notadamente à conta do custo-benefício, tendo em vista que o prédio atualmente ocupado pela Pasta possui aluguel mensal de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais).

Da análise da documentação que instrui o processo, verifica-se restarem ausentes informações acerca de eventuais custos com adaptações do imóvel, o que impõe reconhecer que nenhuma obra se fará necessária.

Ademais, a secretaria interessada afirma que a escolha recaiu sobre o imóvel em questão por atender a todos os requisitos técnicos: localização estratégica, metragem adequada, número de salas, acessibilidade e infraestrutura para servidores e público. Ocorre, todavia, que nenhuma evidência foi juntada a esse respeito (**singularidade do imóvel**), notadamente quanto ao



2



dimensionamento da Secretaria (número de setores/número de servidores), com vistas a garantir que o tamanho do imóvel que se busca alugar não esteja superestimado/superdimensionado em relação às necessidades reais da Pasta.

Nesse sentido, essa Procuradoria recomenda seja juntada uma planta baixa/croqui com a distribuição dos setores (número de servidores, estações de trabalho, etc.) no imóvel em questão, com vistas a demonstrar inexistirem espaços subutilizados/desnecessários.

Somente após esse levantamento será possível juntar aos autos a certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto (inciso II do § 5º do art. 74 da Lei Federal nº 14.133/2021), o que se faz necessário.

Prosseguindo, cumpre ainda esclarecer que o artigo 37, XXI, da Constituição Federal preceitua que as contratações públicas deverão ser precedidas de licitação.

Acerca do tema em questão, a Lei nº 14.133/2021:

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.**

Pois bem. Excepcionalmente, tratando-se de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, forçoso abordar os requisitos instrutórios previstos no artigo 72, também da Lei Federal nº 14.133/2021, quais sejam:

- 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.

No que concerne ao inciso IV (demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido), ausente a evidência da disponibilidade financeira para fazer face à contratação pretendida (declaração do ordenador de despesas), o que carece ser acrescido aos autos.



2





Essa Procuradoria entende que, em sendo cumpridas todas as recomendações apontadas alhures, inclusive com juntada de novos documentos, também restarão atendidos os requisitos do artigo 72, acima.

Nomeadamente em relação à minuta do contrato, recomenda-se a supressão da cláusula 1.2., porquanto a justificativa constante no DFD e/ou no Termo de Referência não se revestir da juridicidade ínsita às cláusulas contratuais.

Demais disso, observa-se que o teor da cláusula 4.4.1. contraria o quanto estabelecido na cláusula 4.4., o que carece ser ajustado.

Antes da formalização do contrato, recomenda-se, ainda, a conferência da validade e da regularidade dos documentos de habilitação, cumprindo renovar aqueles que, porventura, estejam vencidos, em harmonia com o art. 62 e seguintes da Lei Federal nº 14.133/2021.

Por fim, orienta-se que seja publicada a autorização da contratação direta ou o extrato decorrente do contrato, que deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial, nos termos do parágrafo único do artigo 72 da Lei de Licitações.

### 3. Conclusão

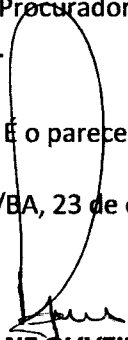
Por oportuno, registre-se que a Procuradoria-Geral presta consultoria sob o prisma estritamente jurídico, não lhe competindo adentrar a conveniência e a oportunidade dos atos praticados no âmbito da Administração Municipal, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnico-administrativa, que são de competência exclusiva do gestor responsável.

Ademais, destaca-se que a presente manifestação tem natureza opinativa e, por esse motivo, não vincula o gestor público, o qual pode, de forma justificada, adotar orientação contrária ou diversa daquela emanada por esse órgão de assessoramento jurídico.

Ante o exposto, resguardado o poder discricionário do gestor público quanto à oportunidade e a conveniência da prática do ato administrativo, após atendidas as recomendações constantes no tópico anterior, depreende-se que as informações carreadas aos autos demonstram a viabilidade, em tese, de justificar a hipótese de incidência do inciso V do art. 74 da Lei Federal nº 14.133/2021, motivo pelo qual essa Procuradoria não vislumbra óbice no prosseguimento da locação do imóvel que ora se persegue.

É o parecer, smj.

Itapetinga/BA, 23 de outubro de 2025.

  
**ROSANE OLIVEIRA DE DEUS**  
PROCURADORA-GERAL DO MUNICÍPIO  
OAB/BA 66427





Ofício SEPLAN nº 074/2025

A

Sra. Cristiane Anunciação Coelho

Secretária de Administração

C/C setor DCCL (Departamento Compras Contratos e licitação)

Ref.: Solicitação de inexigibilidade de licitação

Prezada senhora,

*Recebido por*  
  
Cristiane Anunciação Coelho  
Secretária Municipal de  
Administração  
Decreto nº 271/2025  
*Em 29/10/2025*

Ao cumprimentá-la, em atenção a recomendação da Procuradoria Geral do Município, encaminhamos em anexo as plantas baixas com as distribuições dos setores. Em tempo informamos a quantidade de seis (06) servidores distribuídos nas estações de trabalho, para que seja juntada ao processo a adoção dos procedimentos necessários para a formalização da inexigibilidade de licitação, referente à locação do imóvel situado à Avenida Rivadávia Ferraz (Antiga Av. E 5 e Rua "I"), nº 469, bairro Quintas do Morumbi, destinado ao funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Planejamento. Renovamos os votos de estima e consideração.

Atenciosamente,

  
**Antônio Freitas Júnior**  
Secretário de Planejamento

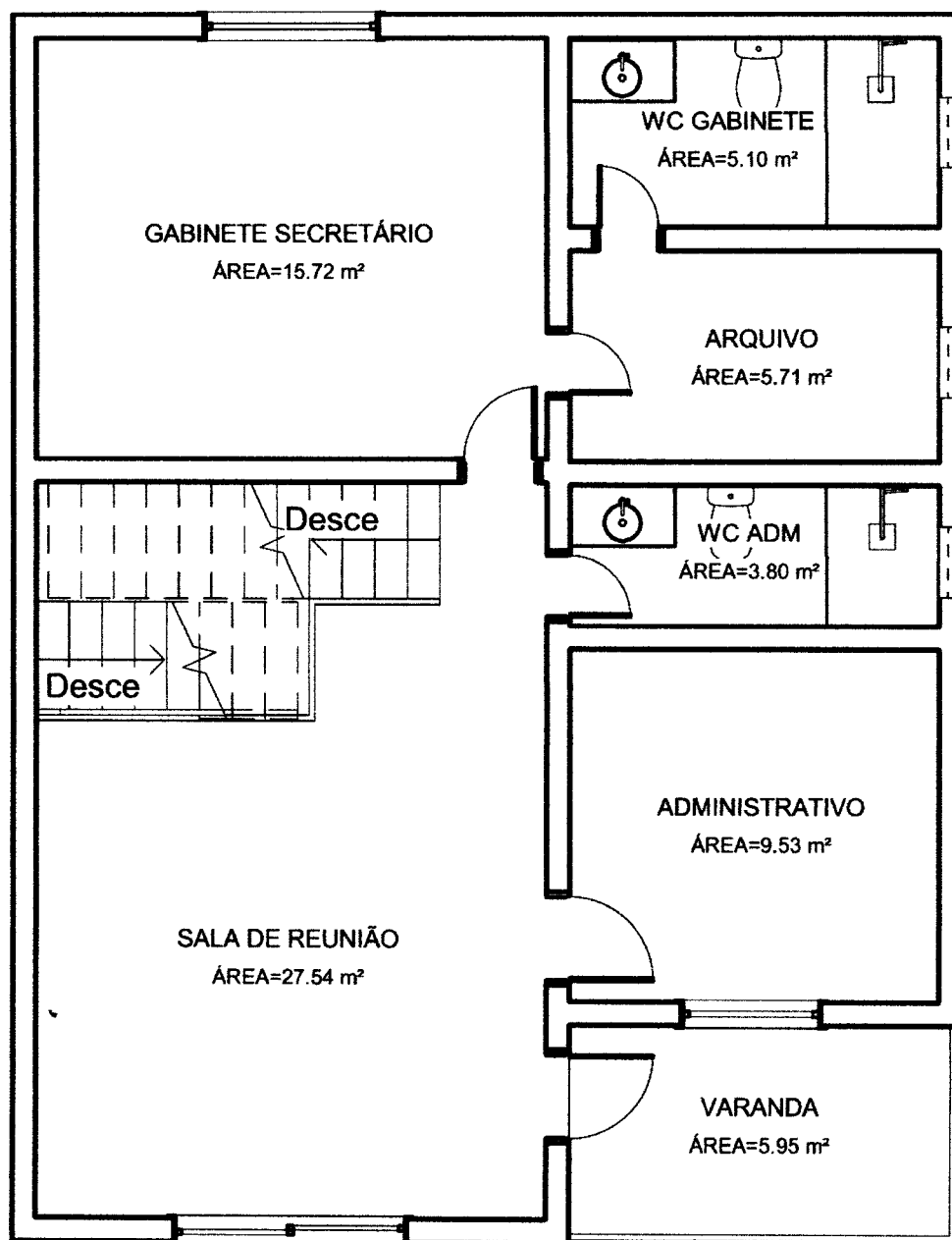
Itapetinga/BA, 29 de outubro de 2025.





**ÁREA DE IMPLANTAÇÃO SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO**

**CROQUI - PAVIMENTO SUPERIOR**

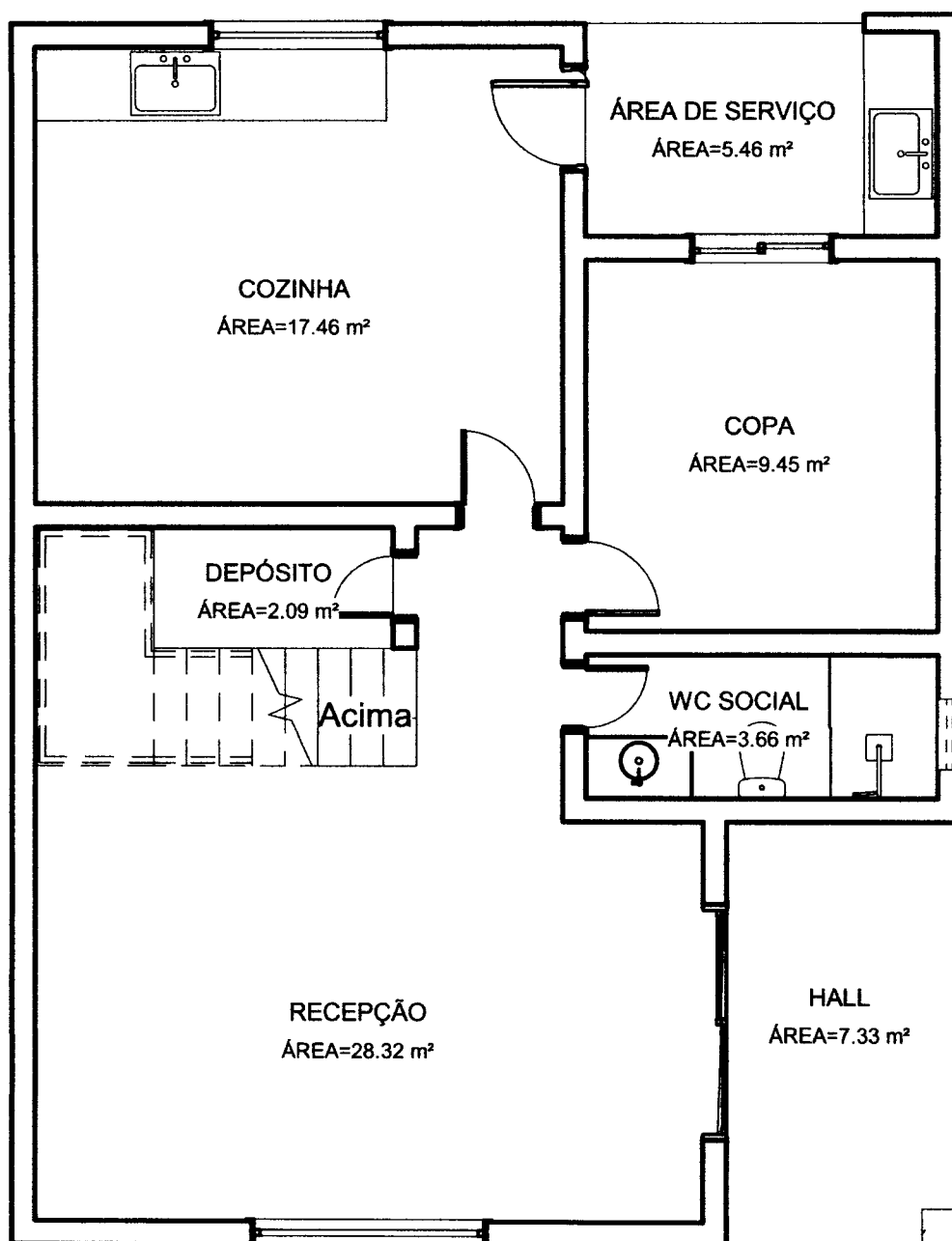


**WOLFFSON**



**ÁREA DE IMPLANTAÇÃO SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO**

**CROQUI - PAVIMENTO TÉRREO**



**WOLFFSON**



**ITAPETINGA**  
P R E F E I T U R A

## **COMUNICADO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**

Comunico ao Sr. Prefeito **EDUARDO JORGE ALMEIDA HAGGE**, a **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 055/2025**, através **PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 597/2025**. Constitui objeto do presente contrato, a locação de um imóvel situado a Avenida Rivadávia Ferraz (Antiga Avenida E 5 e Rua "I", bairro Quintas do Morumbi, nesta cidade de Itapetinga, Estado da Bahia, CEP: 45.700-000, para o funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Planejamento, o imóvel é de propriedade do Senhor **JOSÉ ANDRADE COSTA**, brasileiro, maior, pessoa física, portador do RG nº 66852854-SSP/BA e CPF sob o nº 223.933.155-00. Com valor global de **R\$ 32.400,00 (Trinta e dois mil e quatrocentos reais)**, conforme solicitação da Secretaria Municipal de Planejamento, para que haja ratificação dentro do prazo legal de três dias, para que haja ratificação, conforme disposto no art. 72 da Lei 14.133/21.

Itapetinga-BA, 30 de outubro de 2025

  
**ANTÔNIO FREITAS JUNIOR**  
**SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO**



**ITAPETINGA**  
P R E F E I T U R A

## **TERMO DE RATIFICAÇÃO DO ATO INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 055/2025**

---

O Sr. Prefeito **EDUARDO JORGE ALMEIDA HAGGE**, no uso de suas atribuições legais, ratifica, adjudica e homologa a contratação, por **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**. Constitui objeto do presente contrato, a locação de um imóvel situado a Avenida Rivadávia Ferraz (Antiga Avenida E 5 e Rua "I", bairro Quintas do Morumbi, nesta cidade de Itapetinga, Estado da Bahia, CEP: 45.700-000, para o funcionamento da sede da Secretaria Municipal de Planejamento, o imóvel é de propriedade do Senhor **JOSÉ ANDRADE COSTA**, brasileiro, maior, pessoa física, portador do RG nº 66852854-SSP/BA e CPF sob o nº **223.933.155-00**. Com valor global de **R\$ 32.400,00 (Trinta e dois mil e quatrocentos reais)**, conforme solicitação da Secretaria Municipal de Planejamento, conforme disposto no art. 72 da Lei 14.133/21.

Itapetinga-BA, 30 de outubro de 2025

  
**EDUARDO JORGE ALMEIDA HAGGE**  
**PREFEITO MUNICIPAL DE ITAPETINGA-BA**



**PORTARIA**

Secretaria de  
Planejamento



**ITAPETINGA**  
P R E F E I T U R A

**PORTARIA Nº 001/2025**  
De 14 de março de 2025

Dispõe sobre a nomeação de Fiscal de Contratos no âmbito da Secretaria Municipal de Planejamento.

A **Secretária Municipal de Planejamento de Itapetinga – Bahia**, no uso de suas atribuições legais, em conformidade com legislação vigente, considerando o disposto no art. 117 da Lei Federal nº 14.133/2021 – Lei de Licitações e Contratos Administrativos.

**RESOLVE:**

**Art. 1º** - Designar como fiscal de contratos no âmbito desta secretaria a servidora **Telma Santos Salgado**, Chefe de Divisão, Matrícula nº 2182, inscrita no CPF/MF sob o nº 595.330.215-00.

**Art. 2º** - À Fiscal de Contratos, ora designada, garantida pela administração as condições para o desempenho do encargo, com a devida observância do disposto na Lei Federal nº 14.133/2021, sem prejuízo de outros atos normativos pertinentes, caberá, ainda, no que for compatível com o contrato em execução:

- I – Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato sob sua responsabilidade e emitir respectivos relatórios;
- II – Propor a celebração de aditivos ou rescisão, quando necessário;
- III – Controlar o prazo de vigência do contrato sob sua responsabilidade;
- IV – Manter controle atualizado dos pagamentos efetuados, em ordem cronológica, cuidando para que o valor do contrato não seja ultrapassado;
- V – Comunicar formalmente à unidade competente, após contatos prévios com a contratada, as irregularidades cometidas passíveis de penalidade;





Secretaria de  
Planejamento



**ITAPETINGA**  
P R E F E I T U R A

VI – Solicitar, à unidade competente, esclarecimentos acerca do contrato sob sua responsabilidade;

VII – Autorizar, formalmente, quando do término da vigência do contrato, a liberação da garantia contratual em favor da contratada;

VIII – Manter, sob sua guarda, cópia dos processos de contratação;

IX – Verificar se o prazo de entrega, especificações e quantidades encontram-se de acordo com o estabelecido no instrumento contratual.

X – Exercer outras atividades correlatas à sua função.

**Art. 3º** - O Departamento de Compras, Contratos e Licitações disponibilizará à Fiscal nomeada, cópia do contrato, do edital da licitação, do projeto básico ou do termo de referência, da proposta da Contratada, e, oportunamente, dos aditivos bem como, do setor competente, a relação das faturas recebidas e das pagas, sem prejuízo de outros documentos que a Fiscal entender necessários ao exercício da fiscalização.

**Art. 4º** - Fica garantido à Fiscal de Contratos amplo e irrestrito acesso aos autos do processo administrativo relativo aos Contratos sob fiscalização.

**Art. 5º** - Esta Portaria entrará em vigor na data de sua publicação, com efeitos retroativos a 1º de janeiro de 2025, revogando-se as disposições em contrário.

Itapetinga/BA, 14 de março de 2025.

gov.br

Documento assinado digitalmente  
YASMIN SILVA LIMA  
Data: 14/03/2025 10:27:49 -0300  
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

**Yasmin Silva Lima**  
Secretária de Planejamento  
Decreto Municipal nº 009/2025

