

LOCAÇÃO DO ANEXO



Estado do Rio de Janeiro

ANEXO

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO

CONTRATO Nº 002/2025

PROCESSO

N.º _____ Data ____/____/____

Proc: 2025 /348	Vol: 0
	PAD
SOLICITAÇÃO DE COMPRAS	Data Abertura: 08/12/2025
Interessado : ELAINE MENDES VIEIRA CARDOSO	
Obs : SOLICITA QUE SEJA EFETUADA A LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DE ANEXO.	



DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA – DFD

INTRODUÇÃO

De acordo com o inciso IV do art. 2º do Decreto nº 10.947, de 25 de janeiro de 2022, o Documento de Formalização de Demanda (DFD) é o documento que fundamenta o plano de contratações anual, em que a área requisitante evidencia e detalha a necessidade de contratação

Adicionalmente, o art. 8º do Decreto nº 10.947, de 2022 e § 1º do art. 10 da Instrução Normativa SGD/ME nº 94, de 23 de dezembro de 2022, especificam as informações mínimas requeridas ao preenchimento do DFD no Sistema de Planejamento e Gerenciamento de Contratações (PGC), as quais serão detalhadas nos tópicos a seguir.

PREENCHIMENTO PELA ÁREA REQUISITANTE

1- INFORMAÇÕES GERAIS

1.1- Descrição sucinta do objeto

Contratação direta, por inexigibilidade, para locação do imóvel situado na Rua Major Belegard, nº 419 C, Centro, Cabo Frio/RJ, atualmente utilizado como anexo administrativo da Câmara Municipal de Cabo Frio, onde diversos setores administrativos permanecem instalados há aproximadamente 5 (cinco) anos.

1.2- Grau de prioridade da compra ou da contratação

Alta

2- JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Câmara Municipal de Cabo Frio utiliza, há cerca de 5 (cinco) anos, o imóvel localizado na Rua Major Belegard, nº 419 C, Centro, destinado ao funcionamento do anexo administrativo.

O contrato vigente alcançou o prazo máximo legal de 60 (sessenta) meses, não sendo possível a prorrogação. Todavia, a desocupação imediata do imóvel traria grave prejuízo à continuidade dos serviços administrativos, razão pela qual se demonstra indispensável a celebração de nova contratação, agora por inexigibilidade, para permanência no mesmo local.

A continuidade no imóvel justifica-se pelos seguintes fatores:

1. Impossibilidade de deslocamento imediato de setores administrativos sem comprometer o funcionamento institucional;
2. Adequação plena do imóvel às atividades internas, já estruturado com salas, arquivos, monitoramento, pontos de rede e climatização;
3. Localização central estratégica, facilitando acesso de servidores, fornecedores e cidadãos, e bem próximo ao prédio sede;
4. Alto custo e inviabilidade operacional de mudança, incluindo transporte, reinstalações, adequações e risco ao acervo documental;
5. Inexistência de alternativa de imóvel equivalente que esteja imediatamente disponível, sem necessidade de reformas ou adaptações.

Essas condições configuram impossibilidade de competição, pois o imóvel é específico e insubstituível no presente contexto, conforme art. 74, inciso V, da Lei

Sevil



nº14.133/2021, que admite contratação direta para locação de imóvel cujas características de instalação e localização tornem necessária sua escolha.

Assim, a presente demanda tem por objetivo autorizar a contratação direta por inexigibilidade, garantindo a continuidade dos serviços administrativos diante da impossibilidade legal de novo aditivo contratual.

3- Local a ser locado

3.1. Características do Imóvel

Imóvel localizado na **Rua Major Belegard, nº 419 C, Centro, Cabo Frio/RJ**, com as seguintes características já existentes e adequadas ao uso administrativo:

- Localização central, de fácil acesso ao público e servidores;
- Próximo ao Prédio sede da Câmara;
- Estrutura interna organizada para setores administrativos;
- Mínimo de 60 m², com 05 (cinco) salas, área de copa, banheiro e cozinha;
- Instalações elétricas, monitoramento e de rede adequadas ao uso contínuo;
- Ambiente já climatizado e apto à manutenção da climatização;
- Condições ideais funcionamento do serviço administrativo.

4. Requisitante

Área Requisitante (Unidade/Setor/Depto): Diretoria Administrativa

Data da Requisição: 08/12/2025

Nome: Elaine Mendes Vieira Cardoso

Matrícula: 401008

Cargo/Função: Diretoria Administrativa

Assinaturas:

Elaine Mendes Vieira Cardoso

Diretora Administrativa

DocuSign Envelope ID: A12B1288-DAEE-42B2-A385-37E9FC1B80A



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Câmara
Municipal de
Cabo Frio

Avenida Assunção, 760
Centro - Cabo Frio - RJ
CEP: 28906-700 | Tel.: (22)2649-0703
www.cabofrio.rj.leg.br
E-mail: gabinete@cabofrio.rj.leg.br

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Proc.: 677/24

Fl.: 111

Rub.: 82

**5º TERMO ADITIVO
AO CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 001/2021**

A CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO, inscrita no CNPJ sob o nº 29.880.739/0001-17, com sede na Avenida Nossa Senhora da Assunção, nº 760, Centro, Cabo Frio, RJ, neste ato representada por seu Presidente, Sr. Vagne Azevedo Simão, portador do documento de identidade nº 09965875-9, inscrito no CPF nº 031278617-45, doravante denominado, **LOCATÁRIA**, e do outro lado, 40% **BRASIL CORPORATE 5.000 EMPREENDIMENTOS S/A**, inscrita no CNPJ 18.963.950/0001-87, na com sede a Av. Rio Branco, nº 109, grupo 802, Centro, Rio de Janeiro, Cep 20040-004, representada neste ato por sua Presidente, Alessandra Lopez de Souza Drumond, portadora da identidade nº 12.324.872-6 Detran, inscrita no CPF nº 084.845.917-27; 30% **LISBOA LINDENBAUM IMÓVEIS LTDA**, inscrita no CNPJ nº 42.363.234/0001-43, com sede a Rua Miguel Lemos, nº 44, Apt 201, Copacabana, Rio de Janeiro, Cep. 22.071-000, representada por seu sócio, Gabriel José Lindenbaum; e 30% **MANCEBO RIBEIRO LOCAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA**, inscrita no CNPJ 05.962.656/0001-09, com sede a Av. Sete de Setembro, nº 876, sala 302, Costa Carvalho, Juiz de Fora, Minas Gerais, Cep 36.070-000, neste ato representada por sua procuradora **LISBOA LINDENBAUM IMÓVEIS LTDA**, representada por seu sócio, Gabriel José Lindenbaum, portador da identidade nº 90130 OAB/RJ, inscrito no CPF nº 011.110.957-44, daqui por diante denominados simplesmente **LOCADORES**, resolvem celebrar o presente **TERMO ADITIVO AO CONTRATO Nº 001/2021**, tendo em vista o contido no processo administrativo nº 677/2024, que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

O presente Termo Aditivo tem por objeto a alteração subjetiva do contrato nº 001/2021, de locação do imóvel situado a Rua Major Belegard, nº 419 - C, Centro, Cabo Frio, em seu 4º Termo Aditivo, para fazer constar todos os arrematantes/coproprietários do imóvel como Locadores e a porcentagem do aluguel que pertence a cada um.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA ALTERAÇÃO SUBJETIVA

Diante da rescisão do contrato de prestação de serviços de administração de imóveis pactuado entre a empresa **Brasil Corporate 5.000 Empreendimentos S/A** e a empresa **Lisboa Lindenbaum Imóveis**, a partir da assinatura do presente termo passará a constar como Locadores: **BRASIL CORPORATE 5.000 EMPREENDIMENTOS S/A; LISBOA LINDENBAUM IMÓVEIS LTDA e MANCEBO RIBEIRO LOCAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA**, inscrita no CNPJ nº 05.962.656/0001-09, acima.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO VALOR

A despesa mensal com o referido contrato permanecerá inalterado, mantendo-se o previsto no 4º Termo Aditivo, qual seja, **R\$ 3.322,00** (cinco mil, trezentos e vinte e dois reais).



Documento assinado digitalmente
ALESSANDRA LOPES DE SOUZA DRUMOND
Data: 17/09/2025 19:05:29 -0300
Verifique em <https://validar.jil.gov.br>

VAGNE AZEVEDO
SIMAO:0312
7861745
Assinado de forma digital por VAGNE AZEVEDO SIMAO:03127861745

EXCERTE DO PROCESSO Nº 112/2025 (CABO FRIO - 42927-4880-3358701188884)



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Câmara Municipal de
Cabo Frio

Av. Assunção, 160
Centro - Cabo Frio - RJ
CEP: 28000-200 | Tel: (32) 2640-0700
www.cabofrio.rj.br
E-mail: gestaocontratos@cabofrio.rj.br

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Proc.: 348/2025
Fl.: 110
Rub.: 8

CLÁUSULA QUARTA - DA VIGÊNCIA

O prazo de vigência do contrato permanecerá inalterado, mantendo-se a data prevista no 4º Termo Aditivo, qual seja, 29 de dezembro de 2025.

CLÁUSULA QUINTA - DA FORMA DE PAGAMENTO

O aluguel passará a ser pago mensalmente da seguinte forma:

Na proporção de 40%, diretamente para empresa BRASIL CORPORATE 5.000 EMPREENDIMENTOS S/A, que corresponde a quantia de R\$ 2.128,80. (dois mil, cento e vinte e oito reais e oitenta centavos), mediante boleto bancário emitido pela Brasil Corporado 5.000 Empreendimentos S/A ou depósito junto ao Banco Caixa Econômica Federal, Agência nº 3146, Conta Corrente 15790.

Na proporção de 60%, diretamente para a empresa, LISBOA LINDENBAUM IMÓVEIS LTDA, por ser Coproprietária e Procuradora da MANCEBO RIBEIRO LOCAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA, que corresponde a quantia de R\$ 3.193,20. (três mil, cento e noventa e três reais e vinte centavos), mediante boleto bancário emitido pela Lisboa Lindenbaum Imóveis ou depósito junto ao Banco Bradesco, Agência 0135, Conta Corrente nº 96.850-1.

CLÁUSULA SEXTA - DAS DEMAIS CONDIÇÕES

Ficam ratificadas todas as demais cláusulas e condições do contrato original e seus aditivos que não conflitarem com o presente Termo Aditivo.

É assim, por estarem justas e contratadas, assinam o presente Termo Aditivo, para que produza os legais efeitos.

VAGNE AZEVEDO
SÍMÃO: 03127861745
Assinado de forma digital por VAGNE AZEVEDO
SÍMÃO: 03127861745
Cabo Frio, 10 de setembro de 2025

LOCATÁRIA: CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO
Vagne Azevedo Simão
Presidente

Documento assinado digitalmente
ALEXANDRA LOPES DE SOUZA DRUMOND
Data: 17/09/2025 15:03:01 -0500
Verifique em https://validar.br.gov.br

LOCADOR: BRASIL CORPORATE 5.000 EMPREENDIMENTOS S/A
Alexandra Lopez de Souza Drumond

Assinado por:
GABRIEL JOSÉ LINDENBAUM
LOCADOR: LISBOA LINDENBAUM IMÓVEIS LTDA
MANCEBO RIBEIRO LOCAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA
LISBOA LINDENBAUM IMÓVEIS LTDA
Gabriel José Lindenbaum
Procurador



CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Proc.: 348/2025

Fl.: 07

Rub.: [assinatura]

DocuSign Envelope ID: A12812B8-DAEE-42B2-A585-32E8FC18B80A



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
**Câmara
Municipal de
Cabo Frio**

Avenida Assunção, 760
Centro - Cabo Frio - RJ
CEP: 26906-200 | Tel.: (22)2640-0709
www.cabofrio.rj.leg.br
E-mail: gestaocontratos@cabofrio.rj.leg.br

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Proc.: 637/24

Fl.: 113

Rub.: [assinatura]

Testemunhas: FREDERICO SOUSA OLIVEIRA DA COSTA
RICARDO DE SOUSA OLIVEIRA DA COSTA
Assinatura: _____

Assinado de forma digital por FREDERICO RICARDO DE SOUSA OLIVEIRA DA COSTA

Nome: _____
CPF: _____



Documento assinado digitalmente
AMANDA DA MATTA BERGER
Data: 13/09/2025 11:28:37 -0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Assinatura: _____

Nome: _____
CPF: _____



Documento assinado digitalmente
ALESSANDRA LOPES DE SOUZA DRUMOND
Data: 17/09/2025 19:06:42 -0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>





ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. Introdução

A Câmara Municipal de Cabo Frio necessita ter disponível um imóvel em área próxima ao Prédio Sede, Centro, Cabo Frio/RJ.

2. Descrição da Contratação

As presentes Disposições Preliminares têm por finalidade estabelecer o contexto, os fundamentos legais e os parâmetros iniciais que nortearão a elaboração do Estudo Técnico Preliminar – ETP referente à contratação direta, por inexigibilidade, para locação do imóvel situado na Rua Major Belegard, nº 419 C, Centro, Cabo Frio/RJ, destinado ao funcionamento do anexo administrativo da Câmara Municipal de Cabo Frio.

O ETP constitui instrumento obrigatório para contratações públicas, nos termos do art. 18 da Lei nº 14.133/2021 e da Instrução Normativa SEGES/ME nº 65/2021, visando identificar a solução que melhor atenda à necessidade administrativa, analisar a viabilidade da contratação e demonstrar a adequação técnica e econômica da escolha.

No presente caso, a demanda decorre da necessidade de manter a continuidade das atividades administrativas da Câmara Municipal, as quais vêm sendo desempenhadas há aproximadamente cinco anos no referido imóvel. O contrato atualmente vigente atingiu o limite legal de prorrogação de 60 meses, de modo que não é possível novo aditivo de prazo, impondo-se a realização de nova contratação.

Trata-se de hipótese de inexigibilidade de licitação, fundamentada no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, uma vez que o imóvel possui características específicas de localização, instalação e adaptação às atividades administrativas, revelando-se insubstituível no atual contexto sem causar prejuízo à continuidade do serviço público ou gerar custos desproporcionais à Administração.

As Disposições Preliminares descrevem, portanto:

- o contexto fático da demanda;
- o limite legal que impede a renovação contratual;
- a necessidade pública a ser atendida;
- o fundamento legal da contratação direta;
- os critérios gerais que orientarão as análises subsequentes deste ETP.



Assim, o presente Estudo Técnico Preliminar busca apresentar, de forma objetiva e fundamentada, a avaliação da solução mais viável técnica e economicamente, demonstrando que a continuidade da ocupação do imóvel em questão constitui medida necessária, adequada e compatível com o interesse público, assegurando a continuidade administrativa e observando os princípios da eficiência, economicidade e planejamento.

3. Justificativa

A presente contratação tem por finalidade assegurar a continuidade das atividades administrativas da Câmara Municipal de Cabo Frio, atualmente desempenhadas no imóvel situado na Rua Major Belegard, nº 419 C, Centro, onde diversos setores se encontram instalados há aproximadamente cinco anos. O referido imóvel foi locado mediante processo regular, cujo contrato alcançou o limite legal máximo de 60 (sessenta) meses, não sendo possível nova prorrogação de prazo, conforme dispõe a legislação aplicável às contratações públicas.

A necessidade de manutenção do uso do mesmo imóvel decorre de elementos fáticos e operacionais que demonstram ser este o único espaço, no momento, capaz de comportar adequadamente a estrutura administrativa já instalada, sendo inviável a transferência imediata para outro local sem prejuízo ao interesse público. O imóvel em questão já possui infraestrutura elétrica, lógica e de climatização adaptadas, salas distribuídas conforme a organização interna da Câmara, além de espaços específicos para arquivo, recepção e atendimento. A mudança para outro imóvel demandaria interrupção das atividades, custos elevados com adequações, transporte de mobiliário e acervo documental, reinstalação de sistemas, entre outros fatores que comprometeriam a eficiência e a continuidade dos serviços administrativos.

Além disso, trata-se de imóvel localizado em área central, com fácil acesso ao público, servidores, fornecedores e órgãos de controle, atendendo plenamente às exigências de funcionalidade e logística para o exercício das atividades. A inexistência de outro imóvel imediatamente disponível com características equivalentes reforça a necessidade de continuidade no espaço já utilizado, sob pena de prejuízo ao desempenho institucional da Câmara.

Diante desse contexto, configura-se hipótese de inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que autoriza a contratação direta para a "locação de imóvel cujas características de instalação e localização tornem necessária sua escolha", desde que demonstrada a compatibilidade do preço com o praticado no mercado. No caso presente, há elementos suficientes para concluir que o imóvel ocupado é o único apto a garantir, de forma imediata, contínua e economicamente viável, a manutenção das atividades administrativas.

A contratação, portanto, justifica-se por:



- Impossibilidade legal de prorrogação do contrato atual, que atingiu o limite máximo permitido;
- Impossibilidade de competição, uma vez que não há alternativa de imóvel substituto com disponibilidade e características equivalentes;
- Economia de recursos públicos, evitando gastos com reformas, mudanças, reinstalações e interrupções de serviço;
- Atendimento pleno às necessidades administrativas, pois o imóvel já se encontra estruturado e adaptado à rotina da Câmara;
- Garantia da continuidade e eficiência administrativa, evitando qualquer descontinuidade dos serviços essenciais prestados pela Casa Legislativa.

Assim, resta demonstrada a necessidade, a pertinência e a adequação da contratação direta para continuidade da ocupação do imóvel da Rua Major Belegard, nº 419 C, Centro, Cabo Frio, como medida indispensável ao bom funcionamento da administração da Câmara Municipal de Cabo Frio.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação direta para continuidade da locação do imóvel situado na Rua Major Belegard, nº 419 C, Centro, Cabo Frio/RJ, deve observar um conjunto de requisitos técnicos, funcionais, legais e operacionais necessários para garantir que o espaço atenda plenamente às demandas administrativas da Câmara Municipal de Cabo Frio. Esses requisitos asseguram que o imóvel continue proporcionando condições adequadas de trabalho, segurança, organização e eficiência aos servidores e usuários.

4.1. Requisitos Técnicos e Estruturais do Imóvel

O imóvel deve apresentar, de forma comprovada, as seguintes condições mínimas:

1. Área construída compatível com a estrutura administrativa atualmente instalada, permitindo a manutenção de salas setoriais, recepção, áreas de arquivo e copa.
2. Divisões internas adequadas ao funcionamento dos setores administrativos, garantindo privacidade, organização e fluxo eficiente de trabalho.
3. Infraestrutura elétrica dimensionada para suportar equipamentos de informática, rede lógica, iluminação adequada, aparelhos de ar condicionado e demais equipamentos administrativos.
4. Sistema de climatização existente ou apto para instalação, com capacidade de manter conforto térmico para servidores e usuários.



5. Pontos de rede lógica ou infraestrutura compatível para instalação de cabeamento estruturado, garantindo conectividade adequada para sistemas internos e atividades administrativas.
6. Ventilação e iluminação adequadas, naturais ou artificiais, atendendo às normas de saúde e segurança.
7. Banheiros em condições adequadas, em número suficiente para o fluxo de servidores e visitantes.
8. Espaço específico para arquivo e guarda de documentos, observando as condições de conservação e segurança.

4.2. Requisitos de Localização e Acessibilidade

1. Localização central, de fácil acesso ao público, servidores, fornecedores e órgãos de controle, atendendo ao princípio da eficiência administrativa.
2. Acesso facilitado por vias pavimentadas, com circulação adequada para carga, descarga e deslocamento de equipamentos e documentos.
3. Acessibilidade mínima, com rota acessível e possibilidade comprovada de adequação, caso necessário, para atendimento às normas vigentes.

4.3. Requisitos de Segurança e Habitabilidade

1. Condições plenas de habitabilidade, com laudo ou documentação que ateste a segurança da estrutura física.
2. Instalações elétricas e hidráulicas seguras, sem risco de sobrecarga, infiltrações ou acidentes.
3. Ambiente seguro para os servidores, com portas, janelas e acessos em bom estado, evitando riscos e garantindo integridade do patrimônio público.
4. Condições adequadas para guarda de documentos, evitando umidade, calor excessivo ou pontos de infiltração.

4.4. Requisitos Legais para a Contratação

1. Demonstração de propriedade por meio de documentação atualizada do imóvel.
2. Regularidade fiscal e documental do locador, conforme exigido pela Lei nº 14.133/2021.
3. Compatibilidade do preço com o mercado, demonstrada no processo mediante avaliação técnica idônea.
4. Atendimento ao art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que fundamenta a inexigibilidade para locação de imóvel cujas características de instalação e localização justificam sua escolha.

4.5. Requisitos Funcionais para Atendimento da Demanda Administrativa



1. Manutenção da continuidade do serviço público, evitando interrupções decorrentes de mudanças de endereço ou adaptações estruturais.
2. Adequação do espaço às atividades já desempenhadas no local, preservando rotinas, fluxos e layout previamente estruturados.
3. Capacidade de acomodar servidores, arquivos e equipamentos atualmente instalados sem necessidade de intervenções dispendiosas.
4. Possibilidade de uso imediato e contínuo, sem necessidade de reformas significativas.

5. ESTIMATIVA DA QUANTIDADE

A estimativa da quantidade, para fins deste Estudo Técnico Preliminar, refere-se tanto às dimensões físicas do imóvel necessário quanto ao período de vigência contratual indispensável para assegurar a continuidade das atividades administrativas da Câmara Municipal de Cabo Frio.

5.1. Área mínima necessária

Com base na estrutura administrativa instalada no imóvel da Rua Major Belegard, nº 419 C, e nas necessidades atuais dos setores que nele funcionam, estima-se que o imóvel a ser contratado deve possuir área mínima aproximada de 80 m², distribuída de forma a contemplar os seguintes ambientes fundamentais:

- recepção e atendimento;
- no mínimo três salas destinadas a setores administrativos;
- dois banheiros;
- copa ou área de apoio;
- espaço específico para arquivo e guarda de documentos;
- área compatível para instalação de equipamentos de informática, rede lógica e climatização.

Essa metragem corresponde às necessidades reais e atuais da Câmara, que já utiliza o espaço com plena funcionalidade há aproximadamente cinco anos. A metragem decorre da área atualmente ocupada e funcionalmente testada ao longo de aproximadamente cinco anos, conforme layout e ocupação efetiva.

5.2. Quantidade temporal – prazo estimado da contratação

Em razão da natureza contínua das atividades administrativas e da necessidade de assegurar a estabilidade operacional da estrutura instalada, a estimativa da quantidade temporal corresponde a 12 (doze) meses de locação, renováveis conforme legislação vigente, caso subsista o interesse público e as condições para sua manutenção.

O período de 12 meses alinha-se:



- ao planejamento anual das contratações (PCA);
- à previsibilidade orçamentária;
- à natureza contínua da necessidade administrativa;
- ao tempo razoável para absorver eventuais alterações estruturais futuras.

5.3. Estimativa de ocupação

Considerando o número de setores e servidores atualmente alocados, estima-se que o imóvel deve comportar:

- aproximadamente 10 a 15 servidores, em regime administrativo típico;
- mobiliário, arquivos correntes e equipamentos já existentes;
- fluxo diário de atendimento interno e externo de baixa intensidade.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA DA NÃO REALIZAÇÃO DE PESQUISA FORMAL

A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel específico, destinado ao funcionamento do anexo administrativo da Câmara Municipal de Cabo Frio, caracterizando-se como contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, em razão das características singulares de localização, instalação e adequação funcional do imóvel já ocupado.

Nessa hipótese legal, não se aplica a lógica tradicional de pesquisa de mercado baseada na comparação entre fornecedores concorrentes, uma vez que a própria natureza da inexigibilidade pressupõe a inviabilidade de competição. Diferentemente das contratações comuns, a Administração não busca identificar a proposta mais vantajosa entre diversos ofertantes, mas sim justificar a escolha de um bem imóvel determinado, cuja substituição, no contexto atual, se revela inviável ou antieconômica.

No caso concreto, o imóvel situado na Rua Major Belegard, nº 419 C, Centro, encontra-se ocupado pela Câmara Municipal de Cabo Frio há aproximadamente cinco anos, com estrutura física, layout interno, instalações elétricas, lógicas e de climatização plenamente adaptadas às atividades administrativas. A transferência para outro imóvel demandaria interrupção dos serviços, custos expressivos com adequações prediais, reinstalação de sistemas, transporte de mobiliário e acervo documental, além de risco à continuidade administrativa, circunstâncias que afastam a possibilidade de competição efetiva.

Assim, não foi realizada pesquisa formal de mercado, por não haver pluralidade de imóveis equivalentes imediatamente disponíveis que permitissem comparação objetiva sob critérios homogêneos, tampouco competição real entre potenciais ofertantes, condição indispensável para a realização de pesquisa de preços nos moldes tradicionais.



Ressalte-se que a inexistência de pesquisa formal não compromete a legalidade da contratação, uma vez que a Lei nº 14.133/2021 admite, nas contratações por inexigibilidade, a adoção de outros meios idôneos para demonstrar a compatibilidade do preço com o mercado, especialmente quando se trata de locação de imóvel com características específicas e previamente ocupadas pela Administração.

Nesse sentido, a compatibilidade do valor da locação será demonstrada no processo administrativo por meio de:

- histórico dos valores praticados no contrato anterior;
- análise do grau de adaptação do imóvel às atividades administrativas;
- avaliação da economicidade decorrente da manutenção da ocupação, evitando custos acessórios relevantes;
- manifestação técnica da unidade demandante quanto à adequação do valor à realidade local.

Dessa forma, a ausência de pesquisa de mercado formal decorre diretamente da natureza da contratação por inexigibilidade, não configurando falha de planejamento, mas sim adequação do procedimento ao regime jurídico aplicável, em estrita observância aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade, continuidade do serviço público e motivação dos atos administrativos.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor da contratação tem por finalidade estabelecer o parâmetro econômico para a continuidade da locação do imóvel destinado ao funcionamento do anexo administrativo da Câmara Municipal de Cabo Frio, assegurando a observância do princípio da economicidade e a compatibilidade do valor a ser pactuado, nos termos do art. 23 da Lei nº 14.133/2021.

Considerando que a presente contratação se enquadra como contratação direta por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, e que se trata da manutenção da locação do mesmo imóvel, não foi realizada pesquisa comparativa formal de mercado, típica de procedimentos competitivos, uma vez que inexistiu competição efetiva e não houve alteração das condições fáticas, funcionais ou estruturais que justificaram a escolha do imóvel.

A estimativa do valor baseia-se, portanto, no valor praticado no contrato anteriormente vigente, mantido no mesmo patamar do exercício anterior, considerando que:

- o imóvel permanece o mesmo, com idênticas características de localização, área, estrutura física e adequação funcional;
- não houve ampliação da área locada, alteração do layout ou modificação das condições de uso;



- a manutenção do valor anteriormente pactuado evita majoração injustificada da despesa pública;
- a permanência no mesmo valor revela-se compatível com os princípios da razoabilidade e da economicidade, sobretudo quando considerados os custos evitados com eventual mudança de imóvel.

Ressalte-se que a ausência de pesquisa formal de mercado não compromete a legalidade da estimativa, uma vez que, nas contratações por inexigibilidade para locação de imóvel específico, a Administração pode demonstrar a compatibilidade do preço por meios idôneos, sendo o histórico contratual referência legítima, especialmente quando mantidas as mesmas condições contratuais e fáticas.

Assim, com base no valor mensal praticado no contrato anterior, estima-se, para fins de planejamento e instrução do processo, o valor mensal da locação em R\$ 5.322,00 (cinco mil, trezentos e vinte e dois reais), totalizando o montante estimado de R\$ 63.864,00 (sessenta e três mil, oitocentos e sessenta e quatro reais) para o período de 12 (doze) meses de vigência contratual.

O valor definitivo será confirmado mediante apresentação da proposta formal pelo proprietário do imóvel, mantendo-se o mesmo patamar econômico do exercício anterior, e após validação pela Administração quanto à regularidade e adequação do preço à solução adotada.

Dessa forma, resta demonstrado que a estimativa do valor da contratação é compatível com a natureza da inexigibilidade, atende ao princípio da economicidade e mostra-se adequada e vantajosa para a Administração Pública.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução identificada para atender à necessidade da Câmara Municipal de Cabo Frio consiste na manutenção da locação do imóvel localizado na Rua Major Belegard, nº 419 C, Centro, já utilizado há aproximadamente cinco anos como anexo administrativo, mediante contratação direta por inexigibilidade, uma vez atingido o limite legal de vigência do contrato atual.

A solução como um todo contempla a continuidade das atividades administrativas no mesmo espaço físico, garantindo que os setores já instalados permaneçam operando sem qualquer interrupção. O imóvel dispõe de infraestrutura plenamente adequada às rotinas administrativas, com salas distribuídas, rede elétrica e lógica instaladas, climatização, área para arquivos, banheiros e ambiente de recepção, permitindo a utilização imediata e contínua pelas equipes da Câmara.

A solução abrange os seguintes elementos centrais:



1. Utilização do imóvel em pleno funcionamento, com manutenção de toda a estrutura já existente, sem necessidade de reformas significativas ou adaptações que gerem custos adicionais.
2. Preservação das condições de trabalho oferecidas aos servidores, mantendo a disposição atual dos setores, mobiliário, arquivos e fluxos de atendimento.
3. Continuidade da estrutura administrativa, evitando a transferência para outro local que exigiria interrupção de atividades, reorganização operacional e investimentos elevados em adequações.
4. Garantia de disponibilidade imediata, característica essencial considerando que as atividades administrativas da Câmara não podem sofrer paralisações.
5. Vantajosidade econômica, uma vez que permanecer no mesmo imóvel elimina despesas relativas à mudança, instalação de cabeamento estruturado, readequações prediais, climatização e demais atividades que seriam necessárias em um imóvel substituto.
6. Adequação à necessidade institucional, atendendo às atividades de gestão interna e suporte legislativo de forma eficaz e alinhada ao planejamento estratégico e orçamentário.
7. Atendimento às exigências legais da contratação direta, amparada no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que permite a locação de imóvel cuja localização e características tornem necessária sua escolha.

Como solução integral, a manutenção da locação do imóvel da Rua Major Belegard proporciona continuidade, eficiência, economicidade, estabilidade operacional e segurança administrativa, constituindo a alternativa mais adequada e menos onerosa para a Administração.

Dessa forma, a solução proposta é coerente com o diagnóstico realizado nos trechos anteriores do ETP e se apresenta como a única capaz de atender plenamente às necessidades institucionais da Câmara Municipal de Cabo Frio, dentro do cenário atual de inviabilidade de mudança e impossibilidade legal de aditamento do contrato vigente.

9. PARCELAMENTO OU NÃO DO OBJETO

Para a contratação em análise — locação do imóvel situado na Rua Major Belegard, nº 419 C, Centro, destinado ao anexo administrativo da Câmara Municipal de Cabo Frio — não é possível o parcelamento do objeto, considerando as características intrínsecas do bem a ser contratado.

O parcelamento é técnica aplicável quando a divisão do objeto permite ampliar a competitividade, reduzir custos e melhorar a eficiência da contratação, o que ocorre em serviços divisíveis ou aquisições de itens independentes. No entanto, a locação de imóvel é, por natureza, um objeto indivisível, não comportando divisão física ou contratual sem inviabilizar sua finalidade.

Os fatores que impedem o parcelamento são:



1. Unicidade do imóvel: trata-se de bem imóvel específico, com características físicas, localização e estrutura únicas, que não pode ser fracionado para fins de ocupação administrativa.
2. Interdependência das áreas internas: os setores administrativos utilizam conjuntamente salas, recepção, arquivos e demais espaços do imóvel, impossibilitando sua separação em unidades independentes.
3. Impossibilidade jurídica de fragmentação: não existe previsão legal que permita contratar partes de um mesmo imóvel de forma separada para finalidades institucionais distintas.
4. Natureza da inexigibilidade: por se tratar de contratação com fundamento no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021 — quando as características de localização e instalação tornam necessária a escolha de determinado imóvel —, qualquer tentativa de parcelamento seria incompatível com o objeto e com o próprio fundamento legal da contratação.
5. Inviabilidade de espaços alternativos: a estrutura administrativa da Câmara depende da integralidade do imóvel para funcionamento contínuo e organizado, não havendo possibilidade de alocação parcial em distintos locais ou unidades físicas.

Diante disso, o objeto deve ser contratado em sua integralidade, não sendo aplicável o princípio do parcelamento, previsto no art. 40 da Lei nº 14.133/2021, por absoluta incompatibilidade com a natureza da locação imobiliária.

Assim, a contratação do imóvel como um todo mostra-se a única forma juridicamente adequada e operacionalmente viável para atender às necessidades da Câmara Municipal de Cabo Frio.

10. RESULTADOS ESPERADOS

A contratação direta para a locação do imóvel situado na Rua Major Belegard, nº 419 C, Centro, tem como finalidade garantir a continuidade e a eficiência das atividades administrativas da Câmara Municipal de Cabo Frio, preservando as condições operacionais necessárias ao bom funcionamento institucional. Os resultados esperados refletem a necessidade de manter um ambiente estável, adequado e funcional para o desempenho das atividades internas, sem risco de interrupção ou prejuízo à prestação dos serviços públicos.

Os principais resultados pretendidos são:

1. Continuidade ininterrupta das atividades administrativas, assegurando que os setores instalados permaneçam em pleno funcionamento durante todo o período contratual, sem qualquer paralisação decorrente de mudança de endereço, reinstalação de infraestrutura ou reorganização física.



2. Disponibilidade integral e permanente do imóvel, garantindo que servidores, equipamentos, documentos e sistemas operem em ambiente adequado, seguro e funcional.
3. Manutenção de infraestrutura apropriada ao uso administrativo, incluindo instalações elétricas, rede lógica, climatização, iluminação e ventilação, permitindo o desenvolvimento regular das atividades internas.
4. Preservação e segurança do acervo documental e do patrimônio público, com espaço adequado para arquivos, garantindo condições de conservação e acesso contínuo.
5. Eficiência operacional dos setores administrativos, considerando que o imóvel já possui layout consolidado, organização interna definida e adaptação às rotinas de trabalho existentes.
6. Evitar custos adicionais e desnecessários, como despesas com mudança, adequações estruturais, reinstalações de equipamentos ou paralisação de atividades, reforçando a economicidade da solução adotada.
7. Manutenção da facilidade de acesso, preservando a localização central e estratégica do imóvel, o que favorece o atendimento ao público, o deslocamento de servidores e a interação com órgãos de controle e fornecedores.

Assim, os resultados esperados reforçam que a manutenção da locação do referido imóvel constitui a solução mais eficiente, estável e vantajosa para a Administração, garantindo condições adequadas de trabalho e continuidade dos serviços essenciais da Câmara Municipal de Cabo Frio.

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Previamente à celebração do contrato de locação do imóvel situado na Rua Major Belegard, nº 419 C, Centro, Cabo Frio/RJ, a Administração deverá adotar as providências necessárias para assegurar a adequada instrução do processo, a regularidade da contratação e a correta gestão contratual, observando os princípios do planejamento, da legalidade, da eficiência e da continuidade do serviço público, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

As providências a serem adotadas incluem:

- obtenção da proposta formal do proprietário do imóvel, mantendo o valor no mesmo patamar do contrato anteriormente vigente;
- verificação da documentação do locador, incluindo comprovação de propriedade do imóvel e regularidade fiscal;
- verificação da disponibilidade orçamentária e financeira, com indicação da dotação específica;



- manifestação da Assessoria Jurídica quanto à legalidade da contratação por inexigibilidade;
- designação prévia do gestor e do fiscal do contrato, preferencialmente servidores com conhecimento das rotinas administrativas e das condições do imóvel;
- avaliação da necessidade de capacitação específica dos servidores designados para a gestão e fiscalização contratual e, se necessário, adoção de medidas de orientação ou treinamento institucional;
- elaboração e assinatura do contrato de locação, com cláusulas compatíveis com a Lei nº 14.133/2021;
- registro da contratação no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP, em atendimento aos deveres de transparência.

O cumprimento dessas providências assegura que a contratação direta seja formalizada com adequada governança, segurança jurídica e capacidade institucional para a correta gestão e fiscalização da execução contratual.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES

A continuidade da locação do imóvel situado na Rua Major Belegard, nº 419 C, Centro, garante a manutenção regular das contratações correlatas ou interdependentes que estão atualmente vinculadas ao imóvel e que são essenciais ao pleno funcionamento administrativo da Câmara Municipal de Cabo Frio.

Por se tratar de imóvel já ocupado e estruturado há aproximadamente cinco anos, diversos serviços permanecerão vigentes sem necessidade de ajustes, realocação ou novos contratos, preservando a estabilidade administrativa e evitando interrupções.

As principais contratações correlatas ou interdependentes que permanecerão ativas são:

1. Serviço de fornecimento de água

Mantido sem alterações, uma vez que o cadastro e o fornecimento já estão plenamente vinculados ao endereço atual.

2. Serviço de fornecimento de energia elétrica

Fundamental para o funcionamento dos setores administrativos, permanece em regularidade, sem necessidade de alteração contratual ou de titularidade.

3. Serviços de internet e telefonia



Toda a infraestrutura de cabeamento, pontos de rede, linhas telefônicas e equipamentos está instalada de acordo com o layout atual do imóvel. A permanência garante continuidade imediata, evitando reinstalações e custos adicionais.

4. Serviços de monitoramento eletrônico e segurança

Sistemas de câmeras, alarmes e monitoramento permanecem ativos e adequados ao imóvel atual, evitando a necessidade de desinstalação e reinstalação em outro endereço.

5. Serviços de manutenção dos aparelhos de ar condicionado

Os equipamentos estão devidamente instalados e operacionais no imóvel. A continuidade da locação assegura que o contrato de manutenção preventiva e corretiva siga aplicável, sem necessidade de deslocamento ou reinstalação dos aparelhos.

6. Serviços de controle de pragas, incluindo: dedetização, desratização, descupinização.

Esses serviços permanecem compatíveis com o local, garantindo a manutenção das condições sanitárias e evitando riscos à saúde dos servidores e ao patrimônio público.

13. SUSTENTABILIDADE E RISCOS AMBIENTAIS

A contratação para continuidade da locação do imóvel da Rua Major Belegard, nº 419 C, Centro, deve observar os princípios do desenvolvimento sustentável, conforme previsto no art. 5º, inciso XII, da Lei nº 14.133/2021, e considerar os possíveis impactos ambientais decorrentes da utilização do espaço, bem como as medidas necessárias para mitigá-los.

Embora se trate de contratação de natureza imobiliária — com baixo potencial poluidor — é indispensável avaliar os aspectos ambientais relacionados ao uso contínuo do imóvel e às rotinas administrativas nele desenvolvidas, garantindo que a ocupação ocorra de forma responsável, eficiente e sustentável.

13.1. Aspectos de Sustentabilidade

A contratação em análise contribui para o desenvolvimento sustentável ao:

1. Aproveitar infraestrutura já existente, evitando a necessidade de construção, reformas estruturais ou adaptações extensas que gerariam consumo de recursos naturais e resíduos.
2. Reduzir emissões e impactos ambientais, uma vez que a permanência no mesmo imóvel evita deslocamentos de mobiliário, equipamentos e documentos, típicos de processos de mudança predial.
3. Estimular o uso racional de energia, mediante manutenção adequada dos equipamentos de climatização e iluminação, buscando eficiência energética e redução de desperdícios.



4. Promover o uso adequado da água, mantendo o imóvel em boas condições hidráulicas e evitando perdas, vazamentos ou consumo excessivo.
5. Permitir o gerenciamento adequado de resíduos, decorrentes das atividades administrativas, observando rotinas internas de separação e destinação apropriada.
6. Evitar geração de resíduos de obras, já que não são necessárias intervenções estruturais significativas.

13.2. Riscos Ambientais Associados ao Uso do Imóvel

Apesar de apresentar baixo potencial de impacto, a utilização contínua do imóvel demanda atenção aos seguintes riscos ambientais:

1. Desperdício de energia, decorrente de uso inadequado de aparelhos de ar condicionado, iluminação ou equipamentos elétricos.
2. Desperdício de água, caso ocorram vazamentos, falhas hidráulicas ou uso inadequado por parte dos usuários.
3. Acúmulo de resíduos administrativos, caso não haja rotinas de descarte e coleta regular dentro do ambiente de trabalho.
4. Infestações por pragas urbanas, como insetos ou roedores, especialmente em ambientes de armazenamento de documentos, caso não sejam mantidos serviços periódicos de dedetização, desratização e descupinização.
5. Deterioração de materiais e equipamentos, caso a climatização ou ventilação não seja adequada, gerando mofo, umidade ou danos ao acervo físico.
6. Riscos relacionados à manutenção da infraestrutura elétrica, caso não haja monitoramento contínuo de condições de segurança dos equipamentos e instalações.

13.3. Medidas Mitigadoras

Para prevenir os riscos ambientais identificados, devem ser adotadas as seguintes medidas:

1. Manutenção periódica dos aparelhos de ar condicionado, assegurando sua eficiência energética e prevenindo consumo excessivo.
2. Monitoramento contínuo das instalações elétricas e hidráulicas, garantindo o uso seguro e racional dos recursos.
3. Contratação e realização regular de serviços de dedetização, desratização e descupinização, preservando as condições sanitárias do ambiente.
4. Boa gestão dos resíduos administrativos, com acondicionamento e descarte adequado, conforme normas municipais e boas práticas ambientais.
5. Fiscalização do gestor ou fiscal do contrato, garantindo que o imóvel mantenha condições ideais de ventilação, iluminação e conservação.



6. Campanhas internas de conscientização, para uso racional de energia, água e demais recursos ambientais.

A continuidade da locação do imóvel apresenta baixo risco ambiental, sendo possível mitigar os eventuais impactos com práticas simples de gestão predial, manutenção preventiva e uso responsável dos recursos. Dessa forma, a contratação demonstra conformidade com os princípios de sustentabilidade previstos na legislação e assegura condições adequadas de trabalho, sem prejuízo ao meio ambiente.

14. CONCLUSÃO QUANTO À VIABILIDADE E ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

À luz das análises técnicas, jurídicas e administrativas desenvolvidas ao longo do presente Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação direta para a continuidade da locação do imóvel situado na Rua Major Belegard, nº 419 C, Centro, Cabo Frio/RJ, revela-se plenamente viável, adequada e necessária para o atendimento da demanda administrativa da Câmara Municipal de Cabo Frio.

A necessidade da contratação encontra-se devidamente caracterizada pela continuidade das atividades administrativas atualmente desempenhadas no referido imóvel, onde diversos setores da Câmara se encontram instalados há aproximadamente cinco anos. O imóvel foi originalmente locado mediante processo regular, cujo contrato atingiu o limite legal máximo de vigência de 60 (sessenta) meses, não sendo juridicamente possível sua prorrogação, circunstância que impõe a adoção de nova contratação para assegurar a manutenção das atividades institucionais.

A opção pela manutenção da locação do mesmo imóvel decorre de elementos fáticos e operacionais relevantes, que demonstram tratar-se, no contexto atual, do único espaço capaz de comportar adequadamente a estrutura administrativa já instalada, sem prejuízo ao interesse público. O imóvel encontra-se integralmente preparado e funcional, dispondo de infraestrutura elétrica, lógica e de climatização adaptadas, salas distribuídas conforme a organização interna da Câmara, além de espaços específicos para arquivo, recepção e atendimento, permitindo sua utilização imediata e contínua.

A eventual transferência para outro imóvel implicaria interrupção das atividades administrativas, custos elevados com reformas e adequações prediais, transporte de mobiliário e acervo documental, reinstalação de sistemas e reorganização operacional, fatores que comprometeriam a eficiência administrativa, a economicidade da contratação e a continuidade do serviço público.



Ressalte-se, ainda, que o imóvel está localizado em área central, próxima ao Prédio Sede da Câmara, com fácil acesso ao público, servidores, fornecedores e órgãos de controle, atendendo plenamente às exigências de funcionalidade, logística e acessibilidade necessárias ao desempenho das atividades institucionais. A inexistência de outro imóvel imediatamente disponível com características equivalentes reforça a inviabilidade de competição e a adequação da solução adotada.

Nesse contexto, resta caracterizada a hipótese de inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, uma vez que as características de localização, instalação e adequação funcional do imóvel tornam necessária a sua escolha. A ausência de pesquisa formal de mercado decorre diretamente da natureza dessa contratação, não configurando falha de planejamento, mas sim adequação do procedimento ao regime jurídico aplicável, sendo a compatibilidade do valor demonstrada por meios idôneos, como o histórico contratual, o grau de adaptação do imóvel e a avaliação da economicidade global da solução.

A solução identificada — manutenção da locação do imóvel já ocupado — mostra-se coerente com o diagnóstico realizado neste ETP e atende integralmente à necessidade administrativa, assegurando continuidade, eficiência, estabilidade operacional, segurança jurídica e adequada gestão dos recursos públicos, além de representar a alternativa menos onerosa e mais vantajosa para a Administração.

Diante do exposto, conclui-se que a contratação pretendida é necessária, pertinente, adequada e compatível com o interesse público, estando devidamente fundamentada sob os aspectos técnico, econômico e jurídico, razão pela qual se manifesta favoravelmente à sua viabilidade, para fins de instrução do processo de contratação direta por inexigibilidade.

Cabo Frio, 10 de dezembro de 2025.

Elaine Mendes Vieira Cardoso

Coordenadora Administrativa

Elaine Mendes Vieira Cardoso
Coordenadora Administrativa
Mat. nº 401.008
Câmara Municipal de Cabo Frio

Solicitação de Concordância e Documentação – Processo de Inexigibilidade para Locação de Imóvel**De :** compras@cabofrio.rj.leg.br

qua., 10 de dez. de 2025 10:36

Assunto : Solicitação de Concordância e Documentação – Processo de Inexigibilidade para Locação de Imóvel**Para :** alddrumond@gmail.com

Prezado(a) Senhor(a),

A Câmara Municipal de Cabo Frio está iniciando um **novo processo de contratação por inexigibilidade** para a **locação do imóvel localizado na Rua Major Belegard, nº 419-C, Centro, Cabo Frio/RJ**, onde atualmente se encontram instalados setores administrativos desta Casa Legislativa. Para a instrução adequada do processo, solicitamos a gentileza de encaminhar:

1. **Declaração formal de concordância** com a continuidade da locação do imóvel;
2. **Documentação atualizada do proprietário**, incluindo:
 - o Documento de identificação (CPF/RG ou contrato social/CNPJ, se pessoa jurídica);
 - o Comprovante de propriedade do imóvel (matrícula atualizada);
 - o **Certidões negativas** atualizadas:
 - Certidão de Débitos Relativos a Tributos Federais e Dívida Ativa da União;
 - Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT);
 - Certidões municipais pertinentes (IPTU / débitos imobiliários);
 - Certidão estadual, quando aplicável.
3. Dados bancários para fins de cadastro contratual.

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO
Proc.: 348/2025
Fl.: 24
Rub.: _____

Ressaltamos que tais documentos são essenciais para atender às exigências legais e possibilitar a regular instrução do processo de contratação. Solicitamos o envio até **15/12/2025**, de modo a não prejudicar o andamento do procedimento administrativo.

Desde já agradecemos pela colaboração e permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos. Atenciosamente,

Amanda da Matta Berger
Diretora Executiva de Compras e Licitação

Solicitação de Concordância e Documentação – Processo de Inexigibilidade para Locação de Imóvel**De :** compras@cabofrio.rj.leg.br


qua., 10 de dez. de 2025 10:35

Assunto : Solicitação de Concordância e Documentação – Processo de Inexigibilidade para Locação de Imóvel**Para :** lisboalindenbaum@gmail.com

Prezado(a) Senhor(a),

A Câmara Municipal de Cabo Frio está iniciando um novo processo de contratação por inexigibilidade para a locação do imóvel localizado na Rua Major Belegard, nº 419-C, Centro, Cabo Frio/RJ, onde atualmente se encontram instalados setores administrativos desta Casa Legislativa. Para a instrução adequada do processo, solicitamos a gentileza de encaminhar:

1. Declaração formal de concordância com a continuidade da locação do imóvel;
2. Documentação atualizada do proprietário, incluindo:
 - o Documento de identificação (CPF/RG ou contrato social/CNPJ, se pessoa jurídica);
 - o Comprovante de propriedade do imóvel (matrícula atualizada);
 - o Certidões negativas atualizadas:
 - Certidão de Débitos Relativos a Tributos Federais e Dívida Ativa da União;
 - Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT);
 - Certidões municipais pertinentes (IPTU / débitos imobiliários);
 - Certidão estadual, quando aplicável.
3. Dados bancários para fins de cadastro contratual.

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO
Proc.: 348/2025
Fl.: 25
Rub.: 

Ressaltamos que tais documentos são essenciais para atender às exigências legais e possibilitar a regular instrução do processo de contratação. Solicitamos o envio até 15/12/2025, de modo a não prejudicar o andamento do procedimento administrativo.

Desde já agradecemos pela colaboração e permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos. Atenciosamente,

Amanda da Matta Berger
Diretora Executiva de Compras e Licitação

Re: Solicitação de Concordância e Documentação – Processo de Inexigibilidade para Locação de Imóvel**De :** Gabriel Lindenbaum <lisboalindenbaum@gmail.com>

seg., 15 de dez. de 2025 13:19

Assunto : Re: Solicitação de Concordância e Documentação – Processo de Inexigibilidade para Locação de Imóvel**Para :** gestaocontratos@cabofrio.rj.leg.br, Compras <compras@cabofrio.rj.leg.br>

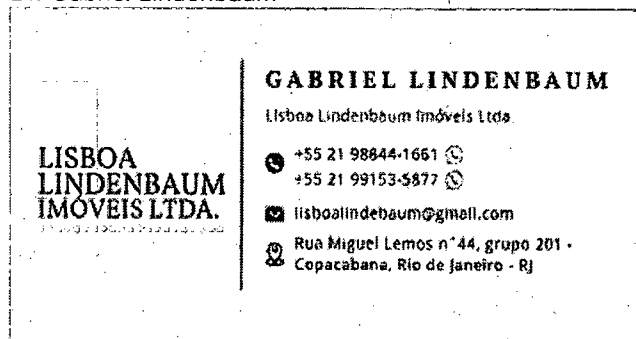
Boa tarde.

Venho por meio desta dizer que possuímos interesse na manutenção da locação do Imóvel (Rua Major Belegard, nº 419-C, Centro, Cabo Frio/RJ).

quanto ao interesse da Lisboa Lindenbaum Imóveis Ltda e da **Mancebo Ribeiro**

Att

Dr. Gabriel Lindenbaum



Em seg., 15 de dez. de 2025 às 13:15, <gestaocontratos@cabofrio.rj.leg.br> escreveu:

Boa Tarde.

Prezado Sr. Gabriel José Lindenbaum, representante da Lisboa Lindenbaum Imóveis Ltda.

A Diretoria de Compras e Licitação, abriu novo processo de contratação por inexigibilidade para Locação do Imóvel (Rua Major Belegard, nº 419-C, Centro, Cabo Frio/RJ), tendo enviado e-mail no dia 10/12/2025, solicitando a manifestação de interesse na locação do imóvel, bem como, a apresentação de documentos para instrução adequada do processo.

Vale destacar que, a vigência do Contrato atual nº 007/2021, **terminará em 29/12/2025.**Desta forma, solicitamos que, **URGENTEMENTE**, seja enviada resposta a Diretora Executiva de Compras e Licitação - email: compras@cabofrio.rj.leg.br , quanto ao interesse da Lisboa Lindenbaum Imóveis Ltda e da **Mancebo Ribeiro Locação**, caso continue representando a mesma, enviando os documentos comprobatórios da representação, além dos demais documentos solicitados.

Atenciosamente


Frederico Ricardo S. O da Costa
Dir.Exec.Gestão de Contratos**De :** "compras" <compras@cabofrio.rj.leg.br>**Para :** "gestaocontratos" <gestaocontratos@cabofrio.rj.leg.br>**Enviadas:** Segunda-feira, 15 de dezembro de 2025 12:28:12**Assunto:** Fwd: Solicitação de Concordância e Documentação – Processo de Inexigibilidade para Locação de Imóvel**De:** compras@cabofrio.rj.leg.br**Para:** "lisboalindenbaum" <lisboalindenbaum@gmail.com>**Enviadas:** Quarta-feira, 10 de dezembro de 2025 10:35:46**Assunto:** Solicitação de Concordância e Documentação – Processo de Inexigibilidade para Locação de Imóvel

Prezado(a) Senhor(a),

A Câmara Municipal de Cabo Frio está iniciando um novo processo de contratação por inexigibilidade para a locação do imóvel localizado na Rua Major Belegard, nº 419-C, Centro, Cabo Frio/RJ, onde atualmente se encontram instalados setores administrativos desta Casa Legislativa.

Para a instrução adequada do processo, solicitamos a gentileza de encaminhar:

1. Declaração formal de concordância com a continuidade da locação do imóvel;
2. Documentação atualizada do proprietário, incluindo:
 - o Documento de identificação (CPF/RG ou contrato social/CNPJ, se pessoa jurídica);
 - o Comprovante de propriedade do imóvel (matrícula atualizada);
 - o Certidões negativas atualizadas:
 - Certidão de Débitos Relativos a Tributos Federais e Dívida Ativa da União;
 - Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT);
 - Certidões municipais pertinentes (IPTU / débitos imobiliários);
 - Certidão estadual, quando aplicável.
3. Dados bancários para fins de cadastro contratual.

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO
Proc.: 348/2025
Fl.: 27
Rub.: 

Ressaltamos que tais documentos são essenciais para atender às exigências legais e possibilitar a regular instrução do processo de contratação.

Solicitamos o envio até 15/12/2025, de modo a não prejudicar o andamento do procedimento administrativo.

Desde já agradecemos pela colaboração e permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos.

Atenciosamente,

Amanda da Matta Berger
Diretora Executiva de Compras e Licitação



5ª ALTERAÇÃO CONTRATUAL
LISBOA LINDENBAUM IMÓVEIS LTDA
CNPJ 42.363.234/0001-43

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Proc.: 348/2025

Fl.: 28

Rub.:

GABRIEL JOSÉ LINDENBAUM, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, advogado, portador da carteira de identidade nº 90.130, expedida pela Ordem dos Advogados do Brasil - OAB - RJ, inscrito no CPF sob o nº 011.110.957-44, residente e domiciliado a Praça Eugênio Jardim, nº 5 - APT 901 - Copacabana - Rio de Janeiro - RJ, CEP 22.061-040.

SANDRA ELEONORA DE PAIVA, brasileira, desquitada, advogada, portadora da carteira de identidade nº 72.280, expedida pela Ordem dos Advogados do Brasil - OAB - RJ e inscrita no CPF sob nº 202.878.107-63, residente e domiciliada a Avenida Atlântica, nº 4.206 - APT 401 - Copacabana - Rio de Janeiro - RJ - CEP 22.070-002.

Únicos sócios da **SOCIEDADE SIMPLES LIMITADA** denominada "**LISBOA LINDENBAUM IMÓVEIS LTDA**", arquivada no Registro Civil das Pessoas Jurídicas por despacho de 21.11.1974 sob o nº 38290, resolvem de comum acordo e na melhor forma de direito alterar seu contrato social nos termos da Lei 10.406/2002 e enquadrá-la como Empresa de pequeno porte - EPP, com base na Lei Complementar 123 de 14/12/06 mediante as condições estabelecidas nas cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DA DENOMINAÇÃO SOCIAL E SEDE

A Sociedade girará nesta praça sob a denominação de **LISBOA LINDENBAUM IMÓVEIS LTDA - EPP**, com sede e foro a Rua Miguel Lemos, nº 44 - APT 201 - Copacabana - Rio de Janeiro - RJ - CEP 22.071-000.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETIVO SOCIAL

O objetivo da sociedade será o de: Gestão e administração da propriedade imobiliária; Corretagem no aluguel de imóveis; corretagem na compra e venda e avaliação de imóveis.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO BALANÇO E DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

No dia 31 (Trinta e um) de dezembro de cada ano, proceder-se-á a um Balanço Geral para apuração de resultados.

Parágrafo Primeiro: A sociedade deliberará em reunião dos sócios, devidamente convocada, a respeito da distribuição dos resultados, desproporcional aos percentuais de participação do quadro societário, segundo autoriza o artigo 1.007 da Lei nº 10.406/2002.

Parágrafo Segundo: Fica a sociedade autorizada a distribuir antecipadamente lucros do exercício, com base em levantamento de balanço intermediário, observada a reposição de lucros quando a distribuição afetar o capital social, conforme estabelece o artigo 1.059 da Lei nº 10.406/2002.

CLÁUSULA QUARTA - DO FALECIMENTO

O falecimento ou interdição de um dos sócios não implicará na dissolução da sociedade, seus haveres serão apurados em balanço especial, na qual, os herdeiros do falecido receberão todos os seus haveres, não sendo os mesmos inclusos na sociedade. O sócio remanescente terá o direito de preferência de aquisição das cotas.

Parágrafo Primeiro - Na ocorrência de qualquer dos eventos, acima anunciados, os haveres do sócio falecido ou interditado serão apurados no prazo máximo de 30(trinta) dias a contar da data do evento, com base no Balanço especial e pagos a quem de direito.

Parágrafo Segundo - O pagamento será efetuado em no máximo 06(seis) parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira após 30(trinta) dias do prazo estipulado para elaboração do Balanço Especial.



5ª ALTERAÇÃO CONTRATUAL
LISBOA LINDENBAUM IMÓVEIS LTDA
CNPJ 42.363.234/0001-43

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO
Proc.: 348/2025
Fls.: 29
Rub.:

CLÁUSULA QUINTA - DA CONSOLIDAÇÃO

Face às alterações acima, o contrato social será consolidado mediante cláusulas e condições seguintes:

CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL DA FIRMA LISBOA LINDENBAUM IMÓVEIS LTDA - EPP

GABRIEL JOSÉ LINDENBAUM, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, advogado, portador da carteira de identidade nº 90.130, expedida pela Ordem dos Advogados do Brasil - OAB - RJ, inscrito no CPF sob o nº 011.110.957-44, residente e domiciliado a Praça Eugênio Jardim, nº 5 - APT 901 - Copacabana - Rio de Janeiro - RJ, CEP 22.061-040.

SANDRA ELEONORA DE PAIVA, brasileira, desquitada, advogada, portadora da carteira de identidade nº 72.280, expedida pela Ordem dos Advogados do Brasil - OAB - RJ e inscrita no CPF sob nº 202.878.107-63, residente e domiciliada a Avenida Atlântica, n.º 4.206 - APT 401 - Copacabana - Rio de Janeiro - RJ - CEP 22.070-002.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DA DENOMINAÇÃO SOCIAL E SEDE

A Sociedade girará nesta praça sob a denominação de **LISBOA LINDENBAUM IMÓVEIS LTDA - EPP**, com sede e foro a Rua Miguel Lemos, nº 44 - APT 201 - Copacabana - Rio de Janeiro - RJ - CEP 22.071-000.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETIVO SOCIAL

O objetivo da sociedade será o de: Gestão e administração da propriedade imobiliária; Corretagem no aluguel de imóveis; corretagem na compra e venda e avaliação de imóveis.

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS FILIAIS E OUTRAS DEPENDÊNCIAS

A Sociedade poderá a qualquer tempo abrir filiais, depósitos, agências ou escritórios em qualquer parte do País.

CLÁUSULA QUARTA - DO PRAZO DE DURAÇÃO

O prazo de duração é por tempo indeterminado.

CLÁUSULA QUINTA - DO CAPITAL SOCIAL

O capital social é de R\$ 10.000,00 (Dez mil reais) divididos em 10.000 (Dez mil) quotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente do País e assim distribuídas entre os sócios:

SÓCIOS	%	COTAS	R\$
GABRIEL JOSÉ LINDENBAUM	50	5.000	5.000,00
SANDRA ELEONORA DE PAIVA	50	5.000	5.000,00
Total	100	10.000	10.000,00

Parágrafo 1º – A responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social, conforme art. 1.052 da Lei 10.406/2002.

Parágrafo 2º – Os sócios não respondem subsidiariamente pelas obrigações sociais, conforme art. 997, inciso VIII da Lei 10.406/02.



5ª ALTERAÇÃO CONTRATUAL
LISBOA LINDENBAUM IMÓVEIS LTDA
CNPJ 42.363.234/0001-43

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Proc.: 348/2025

Fl.: 30

Rub.: 

CLÁUSULA SEXTA - DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DAS QUOTAS

As cotas não poderão ser objeto de qualquer transação, garantia ou obrigação estranhas aos fins da sociedade, bem como não poderão ser transferidas a terceiros sem prévio conhecimento e anuência do outro sócio, ao qual fica desde já, assegurado o direito de preferência, que deverá se manifestar dentro do prazo de 60 (sessenta) dias da data do recebimento da notificação para esse fim, por simples carta: entendendo-se o silêncio ou não exercício de preferência nesse prazo, como concordância para cessão e transferência das quotas para terceiros.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA ADMINISTRAÇÃO E USO DA FIRMA

O uso da administração caberá aos sócios GABRIEL JOSÉ LINDENBAUM e SANDRA ELEONORA DE PAIVA, que em conjunto ou isoladamente representarão a sociedade ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, e em suas relações com terceiros; administrar gerir todos os negócios da sociedade, bem como praticar quaisquer atos necessários ou convenientes a esse fim podendo, ainda, assinar quaisquer documentos, contratos, cheques, títulos de crédito, procurações e outros instrumentos, ficando desde já expressamente proibido o uso da firma em atos gratuitos a terceiros tais como, endossos, avais e fianças.

CLÁUSULA OITAVA - DO BALANÇO E DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

No dia 31 (Trinta e um) de dezembro de cada ano, proceder-se-á a um Balanço Geral para apuração de resultados.

Parágrafo Primeiro: A sociedade deliberará em reunião dos sócios, devidamente convocada, a respeito da distribuição dos resultados, desproporcional aos percentuais de participação do quadro societário, segundo autoriza o artigo 1.007 da Lei nº 10.406/2002.

Parágrafo Segundo: Fica a sociedade autorizada a distribuir antecipadamente lucros do exercício, com base em levantamento de balanço intermediário, observada a reposição de lucros quando a distribuição afetar o capital social, conforme estabelece o artigo 1.059 da Lei nº 10.406/2002.

CLÁUSULA NONA - DO FALECIMENTO

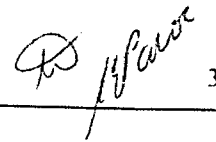
O falecimento ou interdição de um dos sócios não implicará na dissolução da sociedade, seus haveres serão apurados em balanço especial, na qual, os herdeiros do falecido receberão todos os seus haveres, não sendo os mesmos inclusos na sociedade. O sócio remanescente terá o direito de preferência de aquisição das cotas.

Parágrafo Primeiro – Na ocorrência de qualquer dos eventos, acima anunciados, os haveres do sócio falecido ou interditado serão apurados no prazo máximo de 30(trinta) dias a contar da data do evento, com base no Balanço especial e pagos a quem de direito.

Parágrafo Segundo – O pagamento será efetuado em no máximo 06(seis) parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira após 30(trinta) dias do prazo estipulado para elaboração do Balanço Especial.

CLÁUSULA DÉCIMA - DO DESIMPEDIMENTO

Os sócios admitidos declaram sob as penas da Lei, que não estão impedidos de exercerem a administração da sociedade, nem por decorrência de lei especial, nem em virtude de condenação nas hipóteses mencionadas no art. 1.011, parágrafo 1º da Lei 10.406/2002.

 3



5ª ALTERAÇÃO CONTRATUAL
 LISBOA LINDENBAUM IMÓVEIS LTDA
 CNPJ 42.363.234/0001-43

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Proc.: 348/2015

Fl.: 31

Rub.:

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

Os casos omissos serão resolvidos pela aplicação dos dispositivos do Código Civil brasileiro e, subsidiariamente, pela Lei das Sociedades Anônimas, sem prejuízo das disposições supervenientes.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DO FORO

As partes elegem o foro da Cidade do Rio de Janeiro, com renúncia expressa a qualquer outro, para dirimir quaisquer questões porventura existentes.

E, por assim estarem justas e contratadas as partes assinam este instrumento na presença das testemunhas abaixo.

Rio de Janeiro, 31 de Janeiro de 2013.

Gabriel José Lindenbaum

Sandra Eleonora de Paiva

Cláudia Lima de Jesus

CPF 004.903.707-21

IFP 084.742.52-7

Testemunhas:

Marcos Alexandre Belmont

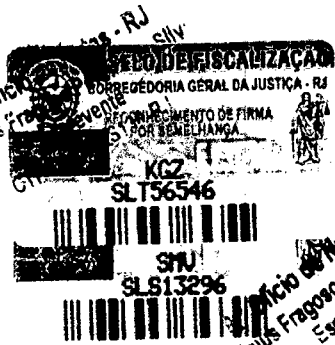
CPF 114.287.737-03

DETRAN-RJ 20.575.870-9

DO OFÍCIO DE NOTAS / RJ - Tabelião Gustavo Bandeira
 Rua da Assembleia, 10 - sa 114 - Rio de Janeiro - RJ. Reconhecido
 por semelhança as firmas de: GABRIEL JOSÉ LINDENBAUM e SANDRA B. ELEONORA DE PAIVA
 Cod: 0277F2DC51CE
 Rio de Janeiro, 01 de Janeiro de 2013.
 Em testamento

VINÍCIUS FRAGOSO PEREIRA DA SILVA

Conf. por:	
Serventia	: 9.14
34% TRAFUNDOS	: 3.06
Total	: 12.22



Ofício de Notas - RJ
 Escrevente
 VINÍCIUS FRAGOSO PEREIRA DA SILVA
 CTPS 012345130-RJ



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO
Proc.: 348/2025
Fl.: 37
Rub.: _____

**CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS
FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO**

Nome: LISBOA LINDENBAUM IMOVEIS LTDA
CNPJ: 42.363.234/0001-43

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que:

1. constam débitos administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) com exigibilidade suspensa nos termos do art. 151 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional (CTN), ou objeto de decisão judicial que determina sua desconsideração para fins de certificação da regularidade fiscal, ou ainda não vencidos; e
2. não constam inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) na Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Conforme disposto nos arts. 205 e 206 do CTN, este documento tem os mesmos efeitos da certidão negativa.

Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 12:29:22 do dia 08/07/2025 <hora e data de Brasília>.

Válida até 04/01/2026.

Código de controle da certidão: **43D2.2E64.34B2.CF8A**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO DE JERU
Proc.: 348/2025
Fl.: 33
Rub.: [assinatura]

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: LISBOA LINDENBAUM IMOVEIS LTDA (MATRIZ E FILIAIS)

CNPJ: 42.363.234/0001-43

Certidão n°: 76560430/2025

Expedição: 10/12/2025, às 13:27:07

Validade: 08/06/2026 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que LISBOA LINDENBAUM IMOVEIS LTDA (MATRIZ E FILIAIS), inscrito(a) no CNPJ sob o n° 42.363.234/0001-43, NÃO CONSTA como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.

Certidão emitida com base nos arts. 642-A e 883-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentados pelas Leis ns.º 12.440/2011 e 13.467/2017, e no Ato 01/2022 da CGJT, de 21 de janeiro de 2022. Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho.

No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais.

A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (<http://www.tst.jus.br>).

Certidão emitida gratuitamente.

INFORMAÇÃO IMPORTANTE

Do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas constam os dados necessários à identificação das pessoas naturais e jurídicas inadimplentes perante a Justiça do Trabalho quanto às obrigações estabelecidas em sentença condenatória transitada em julgado ou em acordos judiciais trabalhistas, inclusive no concernente aos recolhimentos previdenciários, a honorários, a custas, a emolumentos ou a recolhimentos determinados em lei; ou decorrentes de execução de acordos firmados perante o Ministério Público do Trabalho, Comissão de Conciliação Prévia ou demais títulos que, por disposição legal, contiver força executiva.



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Coordenadoria do ISS e Taxas

Nº Autenticação: 5645684007
Órgão: FP/REC-RIO/CIS-F
Controle: 381752032

Validade: 10/02/2026

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO DO IMPOSTO SOBRE SERVIÇOS DE QUALQUER NATUREZA

Nome: LISBOA LINDENBAUM IMOVEIS LTDA

CNPJ: 42.363.234/0001-43

A presente certidão, válida para todas as inscrições sediadas no Município do Rio de Janeiro, vinculadas aos oito primeiros dígitos do CNPJ ou ao CPF acima, serve como prova perante qualquer órgão público ou privado.

Até a presente data, em relação ao contribuinte acima qualificado, não há auto de infração, nota de lançamento, parcelamento, débito confessado em pedido de parcelamento ou nota de débito pendentes do pagamento integral, ou débito escriturado em livro fiscal ou declarado por meio eletrônico, vencidos e não pagos. Fica, entretanto, assegurado ao Município o direito de cobrança de qualquer débito que vier a ser verificado posteriormente, inclusive no que diz respeito às penalidades cabíveis previstas na legislação em vigor.



CÂMARA MUNICIPAL DE CASO
Proc. 348/2025
Fl. 34
Rub.

Certidão expedida com base na Resolução SMFP nº 3390, de 29/11/2024.

Rio de Janeiro, 12 de NOVEMBRO de 2025

Hora: 10:44

OBSERVAÇÕES

- I - A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada no portal Carioca Digital, no endereço carioca.rio.
- II - O presente documento não certifica inexistência de débitos de ISS declarados pelo contribuinte no âmbito do Simples Nacional. Caso o contribuinte seja ou tenha sido optante pelo Simples nos últimos 5 (cinco) anos, a presente certidão deverá ser complementada por certidão de situação fiscal fornecida pela Receita Federal do Brasil.

Certidão emitida pelo SINAE - Em 12/11/2025 10:44:47



CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Proc: 348/2025

Fl: 35

Rub: _____

GOVERNO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA DO RIO DE JANEIRO

CERTIDÃO DE REGULARIDADE FISCAL Nº 2025173924014
CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS - CND

IDENTIFICAÇÃO DO REQUERENTE	
CPF/RAIZ DO CNPJ: 42.363.234	CAD-ICMS: Não inscrito
NOME/RAZÃO SOCIAL: *****	
<p>CERTIFICA-SE para fins de direito e de acordo com as informações registradas nos Sistemas Corporativos da Secretaria de Estado de Fazenda que, até a presente data, NÃO CONSTAM DÉBITOS perante a Fazenda Estadual para o requerente acima identificado, ressalvado o direito de a Receita Estadual cobrar e inscrever as dívidas de sua responsabilidade, que vierem a ser apuradas.</p> <p>EMITIDA EM: 10/12/2025 17:05</p> <p>VÁLIDA ATÉ: 10/03/2026 17:05</p> <p>Certidão emitida com base na Resolução SEFAZ nº 109 de 04/08/2017</p>	
OBSERVAÇÕES	
<ol style="list-style-type: none">1. Esta certidão deve estar acompanhada da Certidão da Dívida Ativa, emitida pelo órgão próprio da Procuradoria Geral do Estado, nos termos da Resolução Conjunta SEFAZ/PGE nº 33/2004.2. A aceitação desta certidão está condicionada a verificação de sua autenticidade na internet, no endereço: www.fazenda.rj.gov.br.3. Esta certidão não se destina a atestar débitos do imposto sobre transmissão 'causa mortis' e doação, de quaisquer bens ou direitos (ITD).4. Qualquer rasura ou emenda invalida este documento.	



CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Proc.: 348/2025

Fl.: 36

Rub.:

PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS EM DÍVIDA ATIVA

Certifico que, em consulta ao Sistema da Dívida Ativa no dia 29/09/2025, em referência ao pedido 261622/2025, **NÃO CONSTA DÉBITO INSCRITO** em Dívida Ativa para o CPF ou CNPJ informado abaixo:

RAZÃO SOCIAL:

lisboa lindenbaum imoveis LTDA

CNPJ:

42.363.234/0001-43

INSCRIÇÃO ESTADUAL:

ISENTO

A certidão negativa de Dívida Ativa e a certidão negativa de ICMS ou a certidão para não contribuinte do ICMS somente terão validade quando apresentadas em conjunto.

Os dados apresentados nesta certidão baseiam-se em pesquisa realizada a partir do CPF ou CNPJ fornecido no momento da apresentação do requerimento.

Fica ressalvado o direito da Fazenda Estadual de inscrever e cobrar débitos que vierem a ser apurados posteriormente à emissão da presente certidão.

A aceitação desta certidão está condicionada a verificação de sua autenticidade na INTERNET, no endereço: <https://pge.rj.gov.br/divida-ativa/certidao-de-regularidade-fiscal>

CÓDIGO CERTIDÃO: MN71.2110.2211.200I

PESQUISA CADASTRAL realizada em: 29/09/2025 às 18:07:09.1

Esta certidão tem validade até 28/03/2026, considerando 180 (cento e oitenta) dias após a pesquisa cadastral realizada na data e hora acima, conforme artigo 11 da Resolução nº 2690 de 05/10/2009.

Para maiores informações: <https://pge.rj.gov.br/divida-ativa>

Emitida em 19/12/2025 às 13:02:18.5

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Proc.: 348/2025

Fl.: 37

Rub.: -

**Certificado de Regularidade do
FGTS - CRF****Inscrição:** 42.363.234/0001-43**Razão****Social:**

LISBOA LINDENBAUM IMOVEIS LTDA

Endereço:

R MIGUEL LEMOS 44 APT: 201; / COPACABANA / RIO DE JANEIRO / RJ / 22071-000

A Caixa Econômica Federal, no uso da atribuição que lhe confere o Art. 7, da Lei 8.036, de 11 de maio de 1990, certifica que, nesta data, a empresa acima identificada encontra-se em situação regular perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS.

O presente Certificado não servirá de prova contra cobrança de quaisquer débitos referentes a contribuições e/ou encargos devidos, decorrentes das obrigações com o FGTS.

Validade: 30/11/2025 a 29/12/2025**Certificação Número:** 2025113001270352801749

Informação obtida em 10/12/2025 17:09:41

A utilização deste Certificado para os fins previstos em Lei esta condicionada a verificação de autenticidade no site da Caixa: www.caixa.gov.br




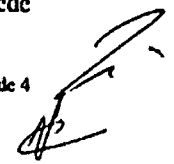
**7ª Alteração Contratual de Rerratificação da 5ª Alteração contratual da sociedade
MANCEBO RIBEIRO LOCAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.**

LUIZ ANTONINO MANCEBO RIBEIRO, natural do Estado do Rio de Janeiro, brasileiro, engenheiro, filho de José Maria Rezende Ribeiro e de Vera Mancebo Ribeiro, nascido em 29/07/1955, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com Valdete Marisa da Silva Ribeiro, portador da carteira de identidade nº 53.315-D – CREA/RJ, expedida em 12/09/1984, inscrito no CPF sob o nº 410.798.417-68, endereço eletrônico: luizantonino55@gmail.com; residente na Rua Odílio Bacelar nº 8, apto. 401 - CEP: 22290-280, Urca, Rio de Janeiro – RJ, **VALDETE MARISA DA SILVA RIBEIRO**, natural do Estado de São Paulo, brasileira, empresária, filha de Waldemar da Silva e de Suzana Vasques da Silva, nascida em 18/01/1958, casada pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com Luiz Antonino Mancebo Ribeiro, portadora da carteira de identidade nº 08.191.022-6, expedida pelo DIC/DETRAN/RJ em 02/10/2018, inscrita no CPF sob o nº 805.304.277-53, endereço eletrônico: vasques70@hotmail.com; residente na Rua Odílio Bacelar nº 8, apto. 401 - CEP: 22290-280, Urca, Rio de Janeiro - RJ e **LUIZ FILIPE DA SILVA RIBEIRO**, natural do Estado do Rio de Janeiro, brasileiro, empresário, filho de Luiz Antonino Mancebo Ribeiro e de Valdete Marisa da Silva Ribeiro, nascido em 05/01/1990, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com Mariana Peres Paim Ribeiro, natural do Estado do Rio de Janeiro, filha de Sergio Jesus Paim e de Claudia Duarte Peres Paim, nascida em 23/03/1988, brasileira, estudante, portadores das carteiras de identidade nºs 122993496 expedida pelo DIC/DETRAN/RJ em 13/02/2007 e nºs 220662951 expedida pelo DIC/DETRAN/RJ, inscritos no CPF sob os nºs 058.237.477-48 e 119.394.077-02, endereço eletrônico: lilipe.silva.ribeiro@gmail.com e mpp.endocrinologia@gmail.com; residentes na Rua Conde de Bernadotte nº 26, bloco 1, apto. 201, CEP 22430-200, Leblon, Rio de Janeiro-RJ, únicos sócios componentes da Sociedade Simples Limitada “MANCEBO RIBEIRO LOCAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA”, conforme contrato social registrado sob o n. 4852 em 24.10.2003 no Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Juiz de Fora - MG e posteriores alterações, sendo a última registrada sob nº 4852 no livro A344 às folhas 36/44, AV nº 13 em 30/01/2022, inscrita sob. CNPJ: 05.962.656/0001-09, com sede na Av. Sete de Setembro, 876, sala 302, Costa Curvalho, Juiz de Fora – MG, CEP 36070-000, resolvem, de comum acordo, **RERRATIFICAR** a 5ª Alteração Contratual, no intuito de sanar a exigência exarada pelo cartório do 9º Ofício do Registro de Imóveis, haja vista a integralização do capital social com bens imóveis, descrevendo a discriminação e caracterização do seguinte imóvel:

CLÁUSULA PRIMEIRA:

Fica retificada a discriminação e caracterização do imóvel abaixo, com a finalidade de suprir exigência do cartório imobiliário.

25% do imóvel situado na Avenida Geremário Dantas, nº 197, loja C, localizada no embasamento dos blocos 1 e 2, com 0,0140 do terreno, com 2 vagas de garagem cada uma 0,0008 do terreno, Freguesia – Jacarepaguá, inscrição FRI nº 1515446-1 CL 02304-4, Característicos e Confrontações – O terreno mede



23,00m de frente, 100,00m à esquerda onde confronta com o nº 227 da Rua Alexander Ramos da Auto Sherem Ltda. 94,00m à direita onde confronta com o nº 189 da Avenida Geremário Dantas e 23,50m de fundos onde confronta com o nº 28 da Rua Henriqueta, ambos de Bertha Moreira Alves Santieiro ou sucessores; cujas medidas e confrontações são descritas e caracterizadas na matrícula nº 86.108 do Cartório do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca Rio de Janeiro – RJ, havido nos termos da carta de arrematação expedida em 10/04/2013 pela 1ª Vara Cível de Jacarepaguá – RJ, extraída dos autos da ação movida por Condomínio do Edifício Acalanto em face de Sergio Majerowicz e outros (processo nº 0009384-24.2001.8.19.0203), registrada em 23.10.2013, sob o nº R-12 da citada matrícula nº 86.108 do Cartório do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca Rio de Janeiro – RJ, no valor de R\$57.750,00.

CLÁUSULA SEGUNDA:**DA CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL**

Em face da Lei 10.406/2002, o contrato social e alterações ficam consolidados da seguinte forma:

Art. 1º - A sociedade, constituída sob a forma de SOCIEDADE SIMPLES LIMITADA, gira sob a denominação social de "MANCIBO RIBEIRO LOCAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA", com sede, administração e foro na Avenida Sete de Setembro, 876, sala 302, bairro Costa Carvalho, em Juiz de Fora - Minas Gerais - CEP 36070-000.

Art. 2º - O objeto social é a locação de imóveis próprios.

Art. 3º - O seu prazo de duração é indeterminado e o início das atividades ocorreu em 24/10/2003.

Art. 4º - Não possui filial, reservando-se o direito de abri-las em qualquer parte do território nacional, observadas as normas que regem a espécie.

CLÁUSULA TERCEIRA:**DO CAPITAL SOCIAL**

Art. 5º - O capital social é de R\$6.017.929,00 (seis milhões, dezessete mil, novecentos e vinte e nove reais), dividido em 6.017.929 (seis milhões, dezessete mil, novecentos e vinte e nove reais) quotas de R\$1,00 (hum real) cada, assim distribuído entre os sócios:

Sócio	Quotas	Valor
Luiz Antonino Mancebo Ribeiro	4.221.989	R\$4.221.989,00
Luiz Filipe da Silva Ribeiro	1.433.440	R\$1.433.440,00
Valdete Marisa da Silva Ribeiro	362.500	R\$ 362.500,00
Total	6.017.929	R\$6.017.929,00

REGISTRO DE TITULOS, DOCUMENTOS
E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS
Oficial: Dr. Lucy Figueiredo Hargreaves
Of. Subst.: Bel. M.ª da Conceição C. Gonçalves
Rua Halfeld, 651/1505 e 1506-Centro



Parágrafo Primeiro: A responsabilidade dos sócios é restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social, não respondendo, entretanto, subsidiariamente e ilimitadamente pelas obrigações sociais.

CLÁUSULA QUARTA:

DA ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE E REMUNERAÇÃO DOS SÓCIOS

Art. 6º - O uso da denominação social e a administração da sociedade, nos termos do art. 1.060 do Código Civil, competirá ao sócio LUIZ FILIPE DA SILVA RIBEIRO, que individualmente a representará em todos os negócios e atos aos fins sociais, podendo em nome da mesma constituir procurador(s) para representá-lo, devendo do instrumento constar o prazo, os poderes e a finalidade, excetuando-se o prazo nos mandatos outorgados a advogados com a cláusula *ad judicium*, sendo em qualquer hipótese, vedado o seu uso para avais, fianças, abonos, endossos e semelhantes.

Parágrafo Primeiro: Nos instrumentos constitutivos de ônus reais e/ou alienação de bens sociais, será necessária a assinatura de todos os sócios.

Parágrafo Segundo: Ao sócio administrador serão creditados honorários mensais à título de pró-labore, de uma importância fixada de comum acordo e que será acusada pela contabilidade.

CLÁUSULA QUINTA:

DAS CLÁUSULAS GERAIS

Art. 7º - O exercício social coincidirá com ano civil, devendo a cada 31 de dezembro proceder-se a elaboração das demonstrações contábeis e o resultado apurado, se positivo, repartido entre os sócios ou mantido em conta de reserva para aumento do capital e se negativo, registrado em conta específica para futura compensação. A distribuição de lucros não será proporcional à participação dos sócios no capital social.

Parágrafo primeiro - Por deliberação da maioria dos sócios poder-se-á levantar demonstrações de resultados, no curso do exercício, para distribuição de lucros.

Parágrafo segundo - O sócio administrador prestará contas justificadas de sua gestão nos quatro primeiros meses de cada exercício social, valendo prestadas as contas, entretanto, com a assinatura sem ressalva, de todos os sócios nas demonstrações contábeis.

Art. 8º - A morte, falência, declaração de incapacidade ou interdição de quaisquer dos sócios não dissolverá a sociedade, que nestes casos será mantida pelos remanescentes e um representante do sócio inabilitado. Optando os herdeiros pela venda das quotas, serão essas oferecidas aos sócios remanescentes, que poderão adquiri-las, devendo, para tanto, proceder-se, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da oferta, ao

REGISTRO DE TÍTULOS, DOCUMENTOS
E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS
Oficial: Dr. Lucy Figueiredo Hargreaves
Of. Subst.: Bel. M.ª da Conceição C. Gonçalves
Rua Halfeld, 651/1505 e 1506 - Centro



levantamento de uma Demonstração Contábil Especial para apuração do valor e pagamento, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, com encargos financeiros idênticos aos das cadernetas de poupança.

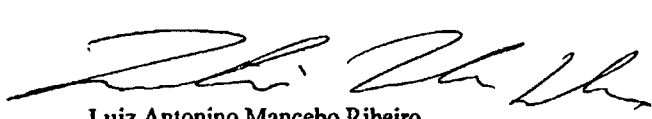
Art. 9º. - Nenhum dos sócios poderá ceder ou transferir suas cotas sem o expreso consentimento do outro, observando-se, no caso de alienação entre sócios o previsto no inciso anterior quanto ao valor das quotas e forma de pagamento.

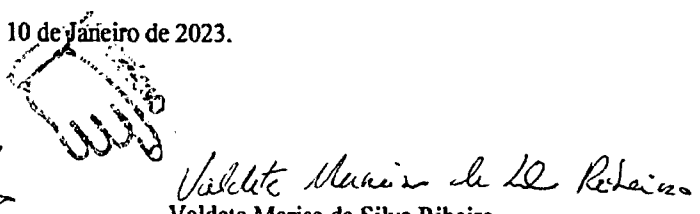
Art. 10º. - A sociedade será dissolvida por decisão judicial ou legal. Na dissolução amigável, os sócios, de comum acordo, escolherão qual deles será o liquidante, a quem igualmente competirá pela realização dos valores sociais e pela guarda e conservação dos livros e documentos pelo prazo de carência previsto em Lei.

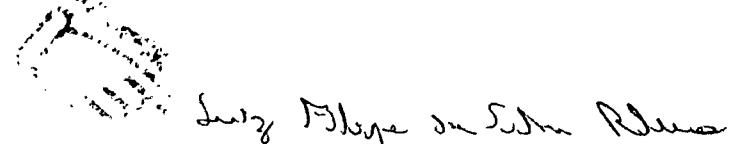
Art. 11º. - Não será admitido administrador que não seja sócio e para os fins legais os sócios já qualificados no preâmbulo deste instrumento, declaram não estarem incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que os impeça de exercer a atividade civil e mercantil, bem como não se acham condenados a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade.

E, por estarem assim justos e acordados, assinam o presente instrumento, em 03 (três) vias de igual teor e forma, por si seus herdeiros e sucessores, juntamente com as testemunhas abaixo nomeadas.

Juiz de Fora, 10 de Janeiro de 2023.


Luiz Antonino Mancebo Ribeiro


Valdete Marisa da Silva Ribeiro


Luiz Filipe da Silva Ribeiro

14º CARTÓRIO DO 14º OFÍCIO DE NOTAS - R. VISC. DE PIRAJÁ, 550 - SS 121 - IPANEMA
CEP 22410-002 - TELS. (0XX21) 2239-3797 / 2239-3897
- TABELIA: DRA. CONCELINA HENRIQUE DE SOUZA 080635AF423780

Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de LUIZ ANTONINO MANCEBO RIBEIRO - EEKL51845-KEH, LUIZ ELIPE DA SILVA RIBEIRO - EEKL51846-EEL, VALDETE MARISA DA SILVA RIBEIRO - EEKL51847-EDK e dou fé. Rio de Janeiro - RJ, 07/02/2023-10:07:31. Cód. 00047002-05. 14º Ofício de Notas - RJ
JANANA SALGADO FEITOSA - ES. REVENTE. Janana Salgado Feitosa
QTD.3- Emolumento R\$ 21,54 + Taxa R\$ 16,14 - Total R\$ 37,68
em <https://www3.tjd.jus.br/feitepublico>
Escrevente
CTPS 64074-097- RJ

REGISTRO DE TÍTULOS, DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS
Oficial: Dr. Lucy Figueiredo Hargreaves
Of. Subst.: Bel. M.ª da Conceição C. Gonçalves
Rua Halfeld, 651/1505 e 1506-Centro


REGISTRO DE TÍTULOS, DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS
Oficial: Dr. Lucy Figueiredo Hargreaves
Of. Subst.: Bel. M.ª da Conceição C. Gonçalves
Rua Halfeld, 651/1505 e 1506-Centro

**REGISTRO DE TÍTULOS, DOCUMENTOS
E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS**

Oficial: Dr^a. Lucy Figueiredo Hargreaves
Of. Subst.: Bel. M^a. da Conceição C. Gonçalves
Rua Halfeld, 651/1505 e 1506-Centro

PROTÓCOLO: 252535 REGISTRO: 4852 - AV 14 Livro A381 FOLHA: 231/235 DATA: 14/02/2025 Cotação: Emol.: R\$ 689,55 - TFJ: R\$ 229,80 - Recomp.: R\$ 41,36 - Desp.: R\$ 0,00 - ISS: R\$ 34,48 Valor Final: R\$ 995,25 - Códigos 6112-7(1), 6801-6(1), 8101-8(1)	
FABRICIO SILVA DA FONSECA - ESCRIVENTE	
PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA 1º Registro de Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas Juiz de Fora - MG	
SELO DE CONSULTA: GJN22040 CÓDIGO DE SEGURANÇA: 2404779876108281 Quantidade de atos praticados: 7 Ato(s) praticado(s) por: FABRICIO SILVA DA FONSECA ESCRIVENTE	
Emol.: R\$ 730,91 - TFJ: R\$ 229,80 Valor Final: R\$ 980,77 - ISS: R\$ 34,48 Consulte a validade deste Selo no site: https://selos.tjmg.jus.br	

**REGISTRO DE TÍTULOS, DOCUMENTOS
E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS**
Oficial: Dr^a. Lucy Figueiredo Hargreaves
Of. Subst.: Bel. M^a. da Conceição C. Gonçalves
Rua Halfeld, 651/1505 e 1506-Centro

		SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA DE MINAS GERAIS	
CERTIDÃO DE DÉBITOS TRIBUTÁRIOS		CERTIDÃO EMITIDA EM: 15/12/2025	
Negativa		CERTIDÃO VALIDA ATÉ: 15/03/2026	
NOME: MANCEBO RIBEIRO LOCACAO DE IMOVEIS LTDA			
CNPJ/CPF: 05.962.656/0001-09			
LOGRADOURO: AVENIDA SETE DE SETEMBRO		NÚMERO: 876	
COMPLEMENTO: SL 302,	BAIRRO: COSTA CARVALHO	CEP: 36070000	
DISTRITO/POVOADO:	MUNICÍPIO: JUIZ DE FORA	UF: MG	
<p>Ressalvado o direito de a Fazenda Pública Estadual cobrar e inscrever quaisquer débitos de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que:</p> <p>1. Não constam débitos relativos a tributos administrados pela Fazenda Pública Estadual e/ou Advocacia Geral do Estado;</p> <p>2. No caso de utilização para lavratura de escritura pública ou registro de formal de partilha, de carta de adjudicação expedida em autos de inventário ou de arrolamento, de sentença em ação de separação judicial, divórcio, ou de partilha de bens na união estável e de escritura pública de doação de bens imóveis, esta certidão somente terá validade se acompanhada da Certidão de Pagamento / Desoneração do ITCD, prevista no artigo 39 do Decreto 43.981/2005.</p> <p>Certidão válida para todos os estabelecimentos da empresa, alcançando débitos tributários do sujeito passivo em Fase Administrativa ou inscritos em Dívida Ativa.</p>			
IDENTIFICAÇÃO	NÚMERO DO PTA	DESCRIÇÃO	
<p>A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada através de aplicativo disponibilizado pela Secretaria de Estado de Fazenda de Minas Gerais, na internet: http://www.fazenda.mg.gov.br => Empresas => Certificação da Autenticidade de Documentos.</p>			
CÓDIGO DE CONTROLE DE CERTIDÃO:2025000946816628			

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Proc.: _____

Fl.: _____

Rub.: _____



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO
Proc.: 348/2025
Fl.: 45
Rub.:

**CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS
FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO**

Nome: MANCEBO RIBEIRO LOCACAO DE IMOVEIS LTDA
CNPJ: 05.962.656/0001-09

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que:

1. constam débitos administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) com exigibilidade suspensa nos termos do art. 151 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional (CTN), ou objeto de decisão judicial que determina sua desconsideração para fins de certificação da regularidade fiscal, ou ainda não vencidos; e
2. não constam inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) na Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Conforme disposto nos arts. 205 e 206 do CTN, este documento tem os mesmos efeitos da certidão negativa.

Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.
Emitida às 15:11:25 do dia 15/12/2025 <hora e data de Brasília>.
Válida até 13/06/2026.
Código de controle da certidão: **DAFE.21D8.327F.EA7F**
Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Proc.: 348/2025

Fl.: 46

Rub.: [assinatura]

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: MANCEBO RIBEIRO LOCACAO DE IMOVEIS LTDA (MATRIZ E FILIAIS)

CNPJ: 05.962.656/0001-09

Certidão n°: 78388773/2025

Expedição: 15/12/2025, às 15:15:03

Validade: 13/06/2026 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **MANCEBO RIBEIRO LOCACAO DE IMOVEIS LTDA (MATRIZ E FILIAIS)**, inscrito(a) no CNPJ sob o n° **05.962.656/0001-09**, **NÃO CONSTA** como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.

Certidão emitida com base nos arts. 642-A e 883-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentados pelas Leis ns.º 12.440/2011 e 13.467/2017, e no Ato 01/2022 da CGJT, de 21 de janeiro de 2022. Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho.

No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais:

A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (<http://www.tst.jus.br>).

Certidão emitida gratuitamente.

INFORMAÇÃO IMPORTANTE

Do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas constam os dados necessários à identificação das pessoas naturais e jurídicas inadimplentes perante a Justiça do Trabalho quanto às obrigações estabelecidas em sentença condenatória transitada em julgado ou em acordos judiciais trabalhistas, inclusive no concernente aos recolhimentos previdenciários, a honorários, a custas, a emolumentos ou a recolhimentos determinados em lei; ou decorrentes de execução de acordos firmados perante o Ministério Público do Trabalho, Comissão de Conciliação Prévia ou demais títulos que, por disposição legal, contiver força executiva.

 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL		CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA	
NÚMERO DE INSCRIÇÃO 05.962.656/0001-09 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL		DATA DE ABERTURA 24/10/2003
NOME EMPRESARIAL MANCEBO RIBEIRO LOCACAO DE IMOVEIS LTDA			
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****			PORTE ME
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS Não informada			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 224-0 - Sociedade Simples Limitada			
LOGRADOURO AV SETE DE SETEMBRO	NÚMERO 876	COMPLEMENTO SALA: 302;	
CEP 36.070-000	BAIRRO/DISTRITO COSTA CARVALHO	MUNICÍPIO JUIZ DE FORA	UF MG
ENDEREÇO ELETRÔNICO LFILIPESILVA.RIBEIRO@GMAIL.COM		TELEFONE (21) 9351-6476	
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****			
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA		DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 24/10/2003	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL			
SITUAÇÃO ESPECIAL *****		DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO
 Proc: 348/2025
 Fl.: 47
 Rub. P.

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 2.119, de 06 de dezembro de 2022.

Emitido no dia 19/12/2025 às 12:45:54 (data e hora de Brasília).

Página: 1/1

Consulta Quadro de Sócios e Administradores - QSA

CNPJ:	05.962.656/0001-09
NOME EMPRESARIAL:	MANCÉBO RIBEIRO LOCACAO DE IMOVEIS LTDA
CAPITAL SOCIAL:	R\$6.017.929,00 (Seis milhões, dezessete mil e novecentos e vinte e nove reais)

O Quadro de Sócios e Administradores(QSA) constante da base de dados do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) é o seguinte:

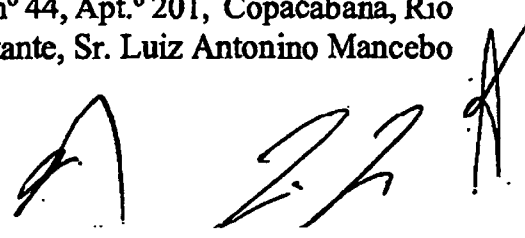
Nome/Nome Empresarial:	LUIZ ANTONINO MANCEBO RIBEIRO
Qualificação:	22-Sócio
Nome/Nome Empresarial:	LUIZ FILIPE DA SILVA RIBEIRO
Qualificação:	49-Sócio-Administrador
Nome/Nome Empresarial:	VALDETE MARISA DA SILVA RIBEIRO
Qualificação:	22-Sócio

Para informações relativas à participação no QSA, acessar o e-CAC com certificado digital ou comparecer a uma unidade da RFB.

Emitido no dia 19/12/2025 às 12:46 (data e hora de Brasília).

AUTO DE ARREMATAÇÃO, passado na forma abaixo:

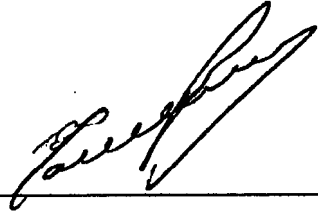
Aos trinta e um dias do mês de maio do ano de dois mil e dezesseis, no Átrio do Fórum de Cabo Frio, na Rua Ministro Gama Filho, s/nº, Braga, Cabo Frio, RJ, sendo aí, a hora designada e devidamente autorizado pelo M.M. Dr. Juiz da 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CABO FRIO-RJ, o Leiloeiro Público Oficial, LUIZ TENORIO DE PAULA, procedeu ao público pregão, à alienação, mediante o pagamento imediato do preço ou, no prazo de até 15(quinze) dias, mediante caução, sendo a venda livre de todos os ônus, inclusive os débitos de IPTU, Condomínio e Taxas, desde que o produto da venda seja suficiente para o pagamento das dívidas, os quais ficam subrogados no preço, a quem mais desse e o maior lance oferecesse independente da avaliação, do bem descrito e avaliado às fls. 260 e 261, constituído de: **Prédio situado na Rua Major Belegard, nº 419, Cabo Frio, Estado do Rio de Janeiro e Freguesia de Nossa Senhora d Assunção, zona urbana e bem assim, do domínio útil da área de terreno onde o mesmo se encontra edificado, foreira a Prefeitura Municipal de Cabo Frio, que de acordo com a Carta de Aforamento tem as dimensões e confrontações seguintes: frente para a Rua Major Belegard com 10,30m; igual número de metros nos fundos; que divide com terrenos aforados a Roza de Souza Gago; tendo em cada uma das linhas laterais 25,10m dividido de um lado com o quintal do prédio de Roza de Sousa Gago e pelo outro lado com o quintal do prédio dos herdeiros de Veríssimo Pires Dias da Silva, formando a área de 258,53m².** OBSERVAÇÃO 1: Consta na Certidão de Ônus Reais protocolo nº 112.313 de ordem, referente a uma Penhora. OBSERVAÇÃO 2: Pela situação do imóvel em relação ao Oceano (mar-lagoa), atendo ao disposto nos artigos 1º e 2º do Decreto Lei nº 9.760 e Provimento 135/77 da Egrégia Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, publicado no Diário Oficial RJ, datado de 12/02/1987, presume-se que parte do terreno é de propriedade da União Federal, razão pela qual deverá o interessado comparecer a Douta Procuradoria da Fazenda Nacional no Rio de Janeiro, sito na Avenida Presidente Antônio Carlos, 375, Centro, Rio de Janeiro, solicitando a respectiva certidão, para averiguação se o imóvel é atingido pela Faixa de Marinha ou não, conforme ofício SECAD/GRPU/RJ nº 1.434 de 21/07/2005; penhorado nos autos da Ação de Despejo por falta de pagamento, processo nº 0003627-19.1996.8.19.0011, movida por WALTER TSUYOSHI ODA em face de ROSEMARI GOMES COSTA ESPÓLIO DE MALAQUIAS RIBEIRO DE LIMA, ESPÓLIO DE WANDA COELHO DE LIMA. Cumprido o ordenado, tendo lido o inteiro teor das certidões de fls. 327 a 332, e depois de muito e muito apregoar, após vários lances, deu fé o Sr. Leiloeiro, que o maior lance alcançado fora de **RS460.000,00**(quatrocentos e sessenta mil reais), oferecido por: **MANCEBO RIBEIRO LOCAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA – ME**, sociedade simples limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 05.962.656/0001-09, estabelecida na Av. Sete de Setembro, nº 876, Sala 302, Costa Carvalho, Juiz de Fora, MG, CEP. 36.070-000, através de seu representante, Sr. Luiz Antonino Mancebo Ribeiro, portador da carteira de identidade nº 53.315-D CREA-RJ, e inscrito no CPF-MF sob o nº 410.798.417-68, na proporção de 30%(trinta por cento); **LISBOA LINDENBAUM IMÓVEIS LTDA**, sociedade simples limitada, inscrita no CNPJ-MF sob o nº 42.363.234/0001-43, estabelecida na Rua Miguel Lemos, nº 44, Apt.º 201, Copacabana, Rio de Janeiro, RJ, CEP. 22.071-000, através de seu representante, Sr. Luiz Antonino Mancebo



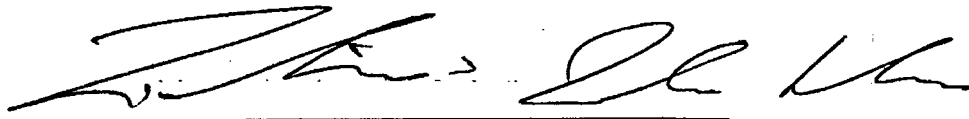
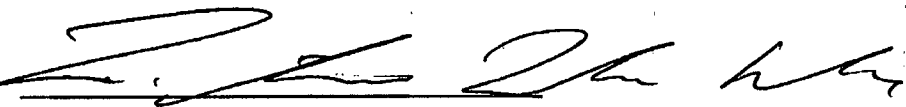
367

Ribeiro, portador da carteira de identidade nº 53.315-D CREA-RJ, e inscrito no sob o nº 410.798.417-68, na proporção de 30%(trinta por cento); e BRASIL CORPORATE 5.000 EMPREENDIMENTOS S.A, sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ sob o nº 18.963.950/0001-87, com sede na Av. Rio Branco, nº 109, Sala 802(Parte), Centro, Rio de Janeiro, RJ, CEP. 20.040-004, através de seu representante, Sr. Elizeu Oliveira Drumond, portador da Carteira de Identidade nº 194895304 IFP/RJ e inscrito no CPF-MF sob o nº 228.710.127-68, na proporção de 40%(quarenta por cento), os quais estão cientes, que o não pagamento da arrematação no prazo acima estabelecido, implicará na perda da caução, voltando o bem a nova Praça, na forma do art. 897 do CPC, tendo garantido a arrematação, comissão, através dos cheques: 005389 e 005385 do Bco. Bradesco(237), Ag. 1206; 00849 e 00851 do Banco Bradesco(237), AG.6592; entregues ao Sr. Leiloeiro na forma do art. 885 do CPC, tendo sido definitiva a arrematação. Nada mais ocorrendo foi dada por encerrada a diligência. E para constar e fins de direito é lavrado o presente auto. Cabo Frio, aos trinta e um dias do mês de maio do ano de dois mil e dezesseis. ANDRÉ LUIZ DA SILVA SANOTS, Chef. Serventia, matric. 29076.

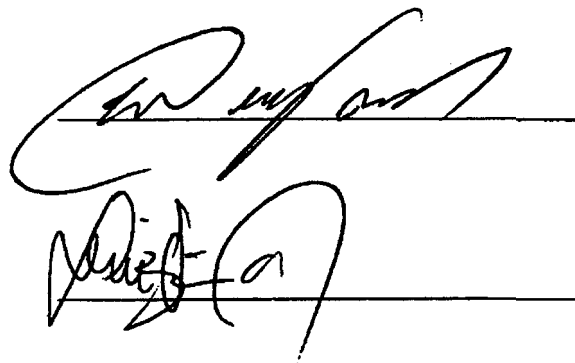
MM. DR. JUIZ:



ARREMATANTES:



LEILOEIRO:



Solicitação de Concordância e Documentação – Processo de Inexigibilidade para Locação de Imóvel**De :** compras@cabofrio.rj.leg.br

qua., 10 de dez. de 2025 10:36

Assunto : Solicitação de Concordância e Documentação – Processo de Inexigibilidade para Locação de Imóvel**Para :** alddrumond@gmail.com

Prezado(a) Senhor(a),

A Câmara Municipal de Cabo Frio está iniciando um **novo processo de contratação por inexigibilidade** para a **locação do imóvel localizado na Rua Major Belegard, nº 419-C, Centro, Cabo Frio/RJ**, onde atualmente se encontram instalados setores administrativos desta Casa Legislativa. Para a instrução adequada do processo, solicitamos a gentileza de encaminhar:

1. **Declaração formal de concordância** com a continuidade da locação do imóvel;
2. **Documentação atualizada do proprietário**, incluindo:
 - o Documento de identificação (CPF/RG ou contrato social/CNPJ, se pessoa jurídica);
 - o Comprovante de propriedade do imóvel (matrícula atualizada);
 - o **Certidões negativas** atualizadas:
 - Certidão de Débitos Relativos a Tributos Federais e Dívida Ativa da União;
 - Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT);
 - Certidões municipais pertinentes (IPTU / débitos imobiliários);
 - Certidão estadual, quando aplicável.
3. Dados bancários para fins de cadastro contratual.

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO
Proc.: 348/2025
Fl.: 52
Rub.: _____

Ressaltamos que tais documentos são essenciais para atender às exigências legais e possibilitar a regular instrução do processo de contratação. Solicitamos o envio até **15/12/2025**, de modo a não prejudicar o andamento do procedimento administrativo.

Desde já agradecemos pela colaboração e permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos. Atenciosamente,

Amanda da Matta Berger
Diretora Executiva de Compras e Licitação

**TERMO DE EXPRESSÃO DE VONTADE DE INTERESSE EM
PRORROGAÇÃO/RENOVAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 001/2021
– (PROCESSOS Nº 005/2021 E 677/2024).**

Rio de Janeiro, 29 de dezembro de 2025.

A

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO/RJ.

(CNPJ/MF – sob o nº 29.880.739/0001-17)

Avenida Assunção, nº 760, Centro, Cabo Frio/RJ.

CEP.: 28.906-200

A/C. Dr. Frederico Ricardo S. O. da Costa

Assunto: Prorrogação/Renovação do Contrato de Locação do Imóvel situado à Rua Major Belegard, nº 419 – C, Centro, Cabo Frio – Rio de Janeiro.

BRASIL CORPORATE 5.000 EMPREENDIMENTOS S.A., pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, localizada na Avenida Rio Branco, nº 109, grupo 302, Centro, CEP.: 20.040-906, inscrita no CNPJ sob o nº 18.963.950/0001-87, neste ato representada pela sua representante legal, Alessandra Lopes de Souza Drumond, brasileira, casada, empresária, portador da carteira de identidade nº 12.324.872-6, expedida pelo DETRAN, inscrito no CPF/MF sob o nº 084.845.917-27, residente e domiciliado à Rua Treze Tílias, nº 175, casa 04, Anil, Rio de Janeiro, CEP.: 22.755-330, na condição de **LOCADORA**, do imóvel em epígrafe, vem por meio deste, manifestar formalmente seu interesse em **manter e prorrogar/renovar**, o atual contrato de locação.

Considerando que:

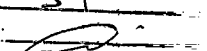
1 – O Contrato de Locação nº 001/2021 – (processos nº 005/2021 e 677/2024), foi firmado em 30 de dezembro de 2024, pelo período de 12 (doze) meses pelo período vigente de 29/12/2024 até 29/12/2025;

2 – O imóvel em epígrafe, continua atendendo às necessidades da Administração Pública Municipal – Casa Legislativa, onde funcionam departamentos equipados, conforme especificações constantes na proposta anexada aos autos do processo nº 005/2021;

BRASIL CORPORATE 5.000 EMPREENDIMENTOS S.A

CNPJ nº 18.963.950/0001-87

NIRE 33.3.0031440-7



CÂMARA MUNICIPAL DE RIO DE JANEIRO
Proc.: 348/2025
Fl.: 57
Rub.: 

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 03 DE NOVEMBRO DE 2023**

1. **Data, Hora e Local:** No dia 03 de novembro de 2023, as 14h00 horas, na sede social da **BRASIL CORPORATE 5.000 EMPREENDIMENTOS S.A.** ("Companhia"), estabelecida à Avenida Rio Branco, 109 – sala 802 (parte) – Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20040-004.
2. **Presença:** Presentes todos os acionistas da Companhia.
3. **Convocação:** Dispensada a convocação, conforme autoriza o parágrafo primeiro do artigo 8º do Estatuto Social da Companhia, tendo em vista a presença da totalidade dos acionistas da Companhia.
4. **Mesa:** Os acionistas da Companhia elegem para compor a mesa: a) Elizeu Oliveira Drumond – Presidente e; b) Isaura Rodrigues Drumond – Secretária.
5. **Ordem do Dia:** (i) renúncia e nomeação de membros do Conselho de Administração e; (ii) renúncia e nomeação dos membros da Diretoria.
6. **Deliberações:** Após a leitura da ordem do dia, os presentes passaram a apreciar as matérias da ordem do dia e, ao final, deliberaram, por unanimidade de votos e sem reserva, o seguinte:

6.1 Aceitar a renúncia dos membros do Conselho de Administração da Companhia a seguir identificados: **Elizeu Oliveira Drumond**, brasileiro, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, empresário, carteira de identidade nº 02908407-6 IFP/RJ, CPF nº 228.710.127-68, residente e domiciliado à Rua São João Gualberto, 127 – apto 501 – Vila da Penha – Rio de Janeiro/RJ e; **Felipe Rodrigues Drumond**, brasileiro,

✓



Isaura
1

solteiro, empresário, natural do Estado do Rio de Janeiro, carteira de identidade nº 08272972-6 IFP/RJ, CPF nº 094.938.517-45, residente e domiciliado à Rua Almirante Grenfall, 405 – Vila São Luiz – Duque de Caxias – RJ – CEP 25085-135.

CÂMARA MUNICIPAL DE CAMOENHO
Proc.: 348/2023
Fl.: 58
Rubricado

6.2 Eleger como membro e Presidente do Conselho de Administração da Companhia, para mandato de 2 (dois) anos, a Sra. **Alessandra Lopes de Souza Drumond**, brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, empresária, natural do Estado do Rio de Janeiro, carteira de identidade nº 12324872-6 IFP/RJ, CPF nº 084.845.917-27, residente e domiciliada à Rua Franz post, 1.506 – Freguesia (Jacarepaguá) – Rio de Janeiro – RJ – CEP 22745-080.

6.3 Aceitar a renúncia dos membros da diretoria da Companhia a seguir identificados: **Elizeu Oliveira Drumond**, brasileiro, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, empresário, carteira de identidade nº 02908407-6 IFP/RJ, CPF nº 228.710.127-68, residente e domiciliado à Rua São João Gualberto, 127 – apto 501 – Vila da Penha – Rio de Janeiro/RJ e; **Isaura Rodrigues Drumond**, brasileira, casada pelo regime de comunhão parcial de bens, empresária, carteira de identidade nº 05348500-9 IFP/RJ, CPF nº 051.341.937-38, residente e domiciliada à Rua São João Gualberto, 127 – apto 501 – Vila da Penha – Rio de Janeiro/RJ.

6.4 Eleger como membro e Diretor Presidente da Companhia, para mandato de 3 (três) anos, a Sra. **Alessandra Lopes de Souza Drumond**, brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, empresária, natural do Estado do Rio de Janeiro, carteira de identidade nº 12324872-6 IFP/RJ, CPF nº 084.845.917-27, residente e domiciliada à Rua Franz post, 1.506 – Freguesia (Jacarepaguá) – Rio de Janeiro – RJ – CEP 22745-080.

6.5 É acordado que em data oportuna será realizada nova Ata para deliberação dos membros do conselho de administração e da diretoria. Enquanto não ocorre ficarão os cargos em vacância.

6.6 Os Diretores e conselheiros ora eleitos aceitam os respectivos cargos e declaram não estarem impedidos por Lei especial, ou condenados por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, as normas de defesa da concorrência, as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade ou à pena criminal que vede, ainda que

2
nome

temporariamente, o acesso a cargos públicos ou, ainda, à pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM, desde logo tomando posse de seus cargos mediante assinatura dos respectivos Termos de Posse, conforme anexos I e II.

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Proc. 348/2025

Fol. 59

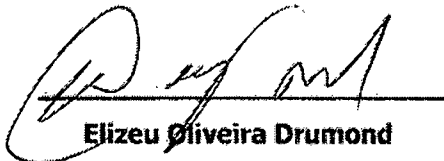
Pub. 

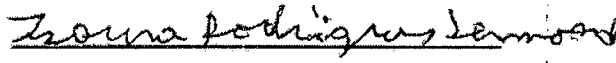
7. **Encerramento:** Nada mais havendo a ser tratado, oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso e como ninguém a pediu, foram suspensos os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura desta ata. Reaberta a sessão, foi esta lida, aprovada e assinada pelos Conselheiros presentes.

Certifico que a presente Ata é cópia fiel do original, lavrada em livro próprio.



Rio de Janeiro, 03 de novembro de 2023.

Mesa:


Elizeu Oliveira Drumond
Presidente


Isaura Rodrigues Drumond
Secretário

d

  3

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: BRASIL CORPORATE 5 000 EMPREENDIMENTOS S A

NIRE: 333.0031440-7 Protocolo: 2023/01030873-5 Data do protocolo: 20/12/2023

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 26/12/2023 SOB O NÚMERO 00005952290 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: A63D623F8FA3580A3DF87B2AF06B1CF7AE4D0BE06A12A7478ED2FB00E6A25E35

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



**Anexo I da Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Companhia Brasil
Corporate 5.000 Empreendimentos S.A.**

Termo de Posse

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO
Proc.: 348/2023
Fl.: 60
Rub.: [assinatura]

Alessandra Lopes de Souza Drumond, brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, empresária, natural do Estado do Rio de Janeiro, carteira de identidade nº 12324872-6 IFP/RJ, CPF nº 084.845.917-27, residente e domiciliada à Rua Franz post, 1.506 – Freguesia (Jacarepaguá) – Rio de Janeiro – RJ – CEP 22745-080, é, neste ato, mediante a assinatura do presente Termo de Posse e na forma da Lei 6.404/76, investida no cargo de Diretor Presidente da Companhia **BRASIL CORPORATE 5.000 EMPREENDIMENTOS S.A.**, sociedade anônima de capital fechado, com sede a Avenida Rio Branco, 109 – sala 802 (parte) – Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20040-004, inscrita no CNPJ sob o nº 18.963.950/0001-87 ("Companhia"), para o qual foi eleita na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia, realizada nesta data, para mandato de 03 (três) anos, com todos os poderes, direitos e obrigações que lhe são atribuídos na forma da Lei e do Estatuto Social.

O Diretor da Companhia ora empossado declara, sob as penas da Lei, que não esta impedida por Lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no §1º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76.

Rio de Janeiro, 03 de novembro de 2023.

Alessandra Lopes de Souza Drumond

Alessandra Lopes de Souza Drumond

[assinatura]
Trova

[assinatura]

4

**Anexo II da Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Companhia Brasil
Corporate 5.000 Empreendimentos S.A.**

Termo de Posse

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO
Proc.: 348/2025
Fl.: 61
Rub.:

Alessandra Lopes de Souza Drumond, brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, empresária, natural do Estado do Rio de Janeiro, carteira de identidade nº 12324872-6 IFP/RJ, CPF nº 084.845.917-27, residente e domiciliada à Rua Franz post, 1.506 – Freguesia (Jacarepaguá) – Rio de Janeiro – RJ – CEP 22745-080, é, neste ato, mediante a assinatura do presente Termo de Posse e na forma da Lei 6.404/76, investida no cargo de Presidente do Conselho de Administração da Companhia **BRASIL CORPORATE 5.000 EMPREENDIMENTOS S.A.**, sociedade anônima de capital fechado, com sede a Avenida Rio Branco, 109 – sala 802 (parte) – Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20040-004, inscrita no CNPJ sob o nº 18.963.950/0001-87 ("Companhia"), para o qual foi eleita na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia, realizada nesta data, para mandato de 02 (dois) anos, com todos os poderes, direitos e obrigações que lhe são atribuídos na forma da Lei e do Estatuto Social.

A Conselheira da Companhia ora empossada declara, sob as penas da Lei, que não esta impedida por Lei especial, ou condenada por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no §1º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76.

Rio de Janeiro, 03 de novembro de 2023.



Alessandra Lopes de Souza Drumond


5

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: BRASIL CORPORATE 5 000 EMPREENDIMENTOS S A

NIRE: 333.0031440-7 Protocolo: 2023/01030973-5 Data do protocolo: 20/12/2023

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 26/12/2023 SOB O NÚMERO 00005952290 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: A63D623F8FA3580A3DF87B2AF06B1CF7AE4D0BE08A12A7478ED2FB00E6A25E35

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



**Anexo III da Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Companhia Brasil
Corporate 5.000 Empreendimentos S.A.**

Termo de Renuncia

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO

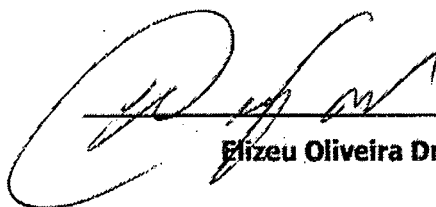
Proc.: 348/2025

Fl.: 62

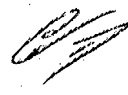

Rub.: [assinatura]

Eu, **Elizeu Oliveira Drumond**, brasileiro, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, empresário, carteira de identidade nº 02908407-6 IFP/RJ, CPF nº 228.710.127-68, residente e domiciliado à Rua São João Gualberto, 127 – apto 501 – Vila da Penha – Rio de Janeiro/RJ, renuncio nesta data ao cargo de Presidente do Conselho de Administração da Companhia **BRASIL CORPORATE 5.000 EMPREENDIMENTOS S.A.**, sociedade anônima de capital fechado, com sede a Avenida Rio Branco, 109 – sala 802 (parte) – Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20040-004, inscrita no CNPJ sob o nº 18.963.950/0001-87 ("Companhia").

Rio de Janeiro, 03 de novembro de 2023.



Elizeu Oliveira Drumond



Trava

6

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: BRASIL CORPORATE 5 000 EMPREENDIMENTOS S A

NIRE: 333.0031440-7 Protocolo: 2023/01030873-5 Data do protocolo: 20/12/2023

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 26/12/2023 SCB O NÚMERO 00005952290 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: A63D623F8FA3580A3DF87B2AF06B1CF7AE4D0BE08A12A7478ED2FB00E6A25E35

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Pag. 08/12

**Anexo IV da Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Companhia Brasil
Corporate 5.000 Empreendimentos S.A.**

Termo de Renuncia

CÂMARA MUNICIPAL DE CADO FRIO

Proc.: 348/2025

Fl.: 63

Sub.: [assinatura]

Eu, **Felippe Rodrigues Drumond**, brasileiro, solteiro, empresário, natural do Estado do Rio de Janeiro, carteira de identidade nº 08272972-6 IFP/RJ, CPF nº 094.938.517-45, residente e domiciliado à Rua Almirante Grenfall, 405 – Vila São Luiz – Duque de Caxias – RJ – CEP 25085-135, renuncio nesta data ao cargo de membro do Conselho de Administração da Companhia **BRASIL CORPORATE 5.000 EMPREENDIMENTOS S.A.**, sociedade anônima de capital fechado, com sede a Avenida Rio Branco, 109 – sala 802 (parte) – Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20040-004, inscrita no CNPJ sob o nº 18.963.950/0001-87 ("Companhia").

Rio de Janeiro, 03 de novembro de 2023.


Felippe Rodrigues Drumond





Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: BRASIL CORPORATE 5 000 EMPREENDIMENTOS S A

NIRE: 333.0031440-7 Protocolo: 2023/01030873-5 Data do protocolo: 20/12/2023

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 26/12/2023 SOB O NÚMERO 00005952290 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: A63D623F8FA3580A3DF87B2AF06B1CF7AE4D0BE08A12A7478ED2FB00E6A25E35

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.




**Anexo V da Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Companhia Brasil
Corporate 5.000 Empreendimentos S.A.**

Termo de Renuncia

CÂMARA MUNICIPAL DE CASO FRIO
Proc. 348/2025
Fls. 64
[Assinatura]

Eu, **Elizeu Oliveira Drumond**, brasileiro, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, empresário, carteira de identidade nº 02908407-6 IFP/RJ, CPF nº 228.710.127-68, residente e domiciliado à Rua São João Gualberto, 127 – apto 501 – Vila da Penha – Rio de Janeiro/RJ, renuncio nesta data ao cargo de Diretor Presidente da Companhia **BRASIL CORPORATE 5.000 EMPREENDIMENTOS S.A.**, sociedade anônima de capital fechado, com sede a Avenida Rio Branco, 109 – sala 802 (parte) – Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20040-004, inscrita no CNPJ sob o nº 18.963.950/0001-87 ("Companhia").

Rio de Janeiro, 03 de novembro de 2023.



Elizeu Oliveira Drumond




8

**Anexo VI da Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Companhia Brasil
Corporate 5.000 Empreendimentos S.A.**

Termo de Renuncia

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO


Proc.: 348/2025

Fl.: 65

Rub.:

Eu, **Isaura Rodrigues Drumond**, brasileira, casada pelo regime de comunhão parcial de bens, empresária, carteira de identidade nº 05348500-9 IFP/RJ, CPF nº 051.341.937-38, residente e domiciliada à Rua São João Gualberto, 127 – apto 501 – Vila da Penha – Rio de Janeiro/RJ, renuncio nesta data ao cargo de Diretora Financeira da Companhia **BRASIL CORPORATE 5.000 EMPREENDIMENTOS S.A.**, sociedade anônima de capital fechado, com sede a Avenida Rio Branco, 109 – sala 802 (parte) – Centro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 20040-004, inscrita no CNPJ sob o nº 18.963.950/0001-87 ("Companhia").

Rio de Janeiro, 03 de novembro de 2023.


Isaura Rodrigues Drumond

Isaura Rodrigues Drumond

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: BRASIL CORPORATE 5 000 EMPREENDIMENTOS S A

NIRE: 333.0031440-7 Protocolo: 2023/01030873-5 Data do protocolo: 20/12/2023

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 26/12/2023 SOB O NÚMERO 00005952290 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: A63D623F8FA3580A3DF87B2AF06B1CF7AE4D0BE08A12A7478ED2FB00E6A25E35

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.





IDENTIFICAÇÃO DOS ASSINANTES

CERTIFICO QUE O ATO DA BRASIL CORPORATE S 000 EMPREENDIMENTOS S A, NIRE 33.3.0031440-7, PROTOCOLO 2023/01030873-5, ARQUIVADO EM 26/12/2023, SOB O NÚMERO (S) 00005952290, FOI ASSINADO DIGITALMENTE.

CPF/CNPJ	Nome
085.819.347-73	ANDERSON PEDRO GOMES

CÂMERA MUNICIPAL DE CABO FRIO
Proc. 348/2025
Fls. 66
Rubr.

26 de dezembro de 2023.

Gabriel Oliveira de Souza Voi
Secretário Geral

1/1



Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca de Cabo Frio
Cartório da 1ª Vara Cível

Ministro Gama Filho, s/n CEP: 28908-900 - Braga - Cabo Frio - RJ Tel.: 22 2646 2600 e-mail: cfr01vciv@tjrj.jus.br

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Proc.: 348/2025

Fl.: 67

Rub.: [assinatura]



Processo Eletrônico CARTA DE ARREMATÇÃO

Processo: **0003627-19.1996.8.19.0011 (1996.508.003424-3)**

Distribuição: 10/09/1996

Classe/Assunto: Despejo por Falta de Pagamento - Locação de Imóvel - Inadimplemento

Autor: **WALTER TSUYOSHI ODA** e outros Réu: **ROSEMARI GOMES COSTA** e outros

PASSADA para título, guarda e conservação dos direitos de: "BRASIL CORPORATE 5.000 EMPREENTIMENTOS S.A - CNPJ: 18.963.950/0001-87; MANCEBO RIBEIRO LOCAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA-ME - CNPJ: 05.962.656/0001-09; LISBOA LINDENBAUM IMÓVEIS LTDA - CNPJ: 42.363.234/0001-43."

O MM. JUIZ DE DIREITO, Dr. (a) **Anna Karina Guimarães Francisconi - Juiz em Exercício**, FAZ SABER a todos os Órgãos do Poder Judiciário e Autoridades Administrativas, que por este Juízo processou-se até o final a execução acima referida, da qual foi extraída a presente CARTA DE ARREMATÇÃO, nos termos e de acordo com as peças que desta fazem parte integrante, tendo sido devidamente conferidas com as peças constantes dos autos extraída dos autos da execução por título JUDICIAL, promovida por WALTER TSUYOSHI ODA em face de ROSEMARI GOMES COSTA; ESPÓLIO DE MALAQUIAS RIBEIRO DE LIMA; ESPÓLIO DE WANDA COELHO DE LIMA, em que aos 31/05/2016, no Átrio do Fórum, em local e hora determinados em Edital, ocorreu o leilão do(s) bem(ns) penhorado(s) e avaliado(s): Prédio situado na Rua Major Belegard, nº 419, Cabo Frio, Estado do Rio de Janeiro e Freguesia de Nossa Senhora d Assunção, zona urbana e bem assim, do domínio útil da área de terreno onde o mesmo se encontra edificado, foreira a Prefeitura Municipal de Cabo Frio. Eu, _____ Gabriel Lima Adrião - Técnico de Atividade Judiciária - Matr. 01/33431, digitei e conferi e eu, _____ André Luiz da Silva Santos - Responsável pelo Expediente - Matr. 01/29076, a subscrevo.

Cabo Frio, 28 de fevereiro de 2024

Anna Karina Guimarães Francisconi - Juiz em Exercício

Código para Consulta do Documento/texto no portal do TJERJ: **4G9X.7PJ6.A4SZ.TUU3**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br - Serviços - Validação de documentos



CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO
Proc.: 348/2025
Fl.: 68
Rub.: 2

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca de Cabo Frio
Cartório da 1ª Vara Cível

Ministro Gama Filho, s/n CEP: 28908-900 - Braga - Cabo Frio - RJ Tel.: 22 2646 2600 e-mail: cfr01vciv@tjrj.jus.br

CARTA DE ARREMATÇÃO

Processo: **0003627-19.1996.8.19.0011 (1996.508.003424-3)**

Distribuição: 10/09/1996

Classe/Assunto: Despejo por Falta de Pagamento - Despejo por falta de pagamento

Autor: **WALTER TSUYOSHI ODA e outros Réu: ROSEMARI GOMES COSTA e outros**

PASSADA para título, guarda e conservação dos direitos de: "BRASIL CORPORATE 5.000 EMPREENTIMENTOS S.A - CNPJ 18.963.950/0001-87; MANCEBO RIBEIRO LOCAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA-ME - CNPJ 05.962.656/0001-09 e LISBOA LINDENBAUM IMÓVEIS LTDA - CNPJ 42.363.234/0001-43"

O MM. JUIZ DE DIREITO, Dr. (a) **Caio Luiz Rodrigues Romo - Juiz Titular**, FAZ SABER a todos os Órgãos do Poder Judiciário e Autoridades Administrativas, que por este Juízo processou-se até o final a execução acima referida, da qual foi extraída a presente CARTA DE ARREMATÇÃO, nos termos e de acordo com as peças que desta fazem parte integrante, tendo sido devidamente conferidas com as peças constantes dos autos extraída dos autos da execução por título, promovida por WALTER TSUYOSHI ODA em face de ROSEMARI GOMES COSTA; ESPÓLIO DE MALAQUIAS RIBEIRO DE LIMA; ESPÓLIO DE WANDA COELHO DE LIMA, em que aos 31/05/2016, no Átrio do Fórum, em local e hora determinados em Edital, ocorreu o leilão do(s) bem(ns) penhorado(s) e avaliado(s): Prédio situado na Rua Major Belegard, 419, Cabo Frio, Estado do Rio de Janeiro e Freguesia de Nossa Senhora d'Assubção, zona urbana e bem assim, do domínio útil da área de terreno onde o mesmo se encontra edificado, foreira a Prefeitura Municipal de Cabo Frio, matrícula nº 6.364. Eu, Splange Maria Pereira Mello Oliveira - Analista Judiciário - Matr. 01/16451, digitei e conferi e eu, André Luiz da Silva Santos - Responsável pelo Expediente - Matr. 01/29076, a subscrevo.

Cabo Frio, 03 de outubro de 2018

Caio Luiz Rodrigues Romo - Juiz Titular

Código para Consulta do Documento/texto no portal do TJERJ: : **45AV.UYRQ.74YD.5J42**
Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br - Serviços - Validação de documentos



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 MINISTÉRIO DA TRANSPORTAÇÃO
 SECRETARIA NACIONAL DE TRANSPORTAÇÃO

CARTEIRA NACIONAL DE HABILITAÇÃO / DRIVER LICENSE / PERMISO DE CONDUCCIÓN
 2º NOME E SOBRENOME
 ALESSANDRA LOPES DE SOUZA DRUMOND



2622678172

1ª HABILITAÇÃO: 28/12/2000

3 DATA LOCAL E UF DE NASCIMENTO: 28/03/1979 RIO DE JANEIRO/RJ

4ª DATA EMISSÃO: 10/08/2023 6ª VALIDADE: 08/06/2033 ACC: **D**

AC DOC. IDENTIDADE / ORG EMISSOR / UF: 1232487260ETRANRJ

5ª CPF: 084.845.917-27 6ª Nº REGISTRO: 015982456U 8ª CAT. HAB: 3

NACIONALIDADE: BRASILEIRO

FILIAÇÃO: RENATO MENEZES DE SOUZA

MARIA JOSE LOPES DE SOUZA

CÂMARA MUNICIPAL DE CADERNO FRIO
 FOLHA 348/2025
 FOLHA 69

ASSINATURA DO PORTADOR

ACC	10	11	12	D	10	11	12
A				D1			
A1				BE			
B				CE			
B1			08/08/2033	C1E			
C				DE			
C1				D1E			

12 OBSERVAÇÕES

LOCAL: RIO DE JANEIRO, RJ

MARCIS AMM
 PRESIDENTE DO DETRAN/RJ
 ASSINATURA DO EMISSOR
 05109406941
 RJ632584469

RIO DE JANEIRO

2622678172



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Coordenadoria do ISS e Taxas

Nº AUTENTICAÇÃO: 4551536120
ÓRGÃO: FP/REC-RIO/CIS/F
CONTROLE: 198232032

VALIDADE: 27/01/2026

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO DO IMPOSTO SOBRE SERVIÇOS DE QUALQUER NATUREZA

Nome: BRASIL CORPORATE 5000 EMPREENDIMENTOS S A
CNPJ: 18.963.950/0001-87

A presente certidão, válida para todas as inscrições sediadas no Município do Rio de Janeiro, vinculadas aos oito primeiros dígitos do CNPJ ou CPF acima, serve como prova perante qualquer órgão público ou privado.

Até a presente data, em relação ao contribuinte acima qualificado, não há auto de infração, nota de lançamento, parcelamento, débito confessado em pedido de parcelamento ou nota de débito pendentes do pagamento integral, ou débito escriturado em livro fiscal ou declarado por meio eletrônico, vencidos e não pagos. Fica, entretanto, assegurado ao Município o direito de cobrança de qualquer débito que vier a ser verificado posteriormente, inclusive no que diz respeito às penalidades cabíveis previstas na legislação em vigor.

CÂMARA MUNICIPAL DE RIO DE JANEIRO
Proc.: 348/2025
Fl.: 70
Rub.:

Certidão emitida pela Internet - Em 29/10/2025 11:24:53

Certidão expedida com base na Resolução SMFP nº 3.390, de 29/11/2024.

Rio de Janeiro, 29 de OUTUBRO de 2025.

Hora: 11:24

OBSERVAÇÕES

I - A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada no portal Carioca Digital, no endereço carioca.rio.
II - O presente documento não certifica inexistência de débitos de ISS declarados pelo contribuinte no âmbito do Simples Nacional. Caso o contribuinte seja ou tenha sido optante pelo Simples nos últimos 5 (cinco) anos, a presente certidão deverá ser complementada por certidão de situação fiscal fornecida pela Receita Federal do Brasil.



CÂMARA MUNICIPAL DE CADO FRIO
Proc.: 348/2025
Fl.: 71
Rub.: _____

GOVERNO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA DO RIO DE JANEIRO

CERTIDÃO DE REGULARIDADE FISCAL Nº 2025171555127
CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS - CND

IDENTIFICAÇÃO DO REQUERENTE	
CPF/RAIZ DO CNPJ: 18.963.950	CAD-ICMS: Não inscrito
NOME/RAZÃO SOCIAL: *****	
<p>CERTIFICA-SE para fins de direito e de acordo com as informações registradas nos Sistemas Corporativos da Secretaria de Estado de Fazenda que, até a presente data, NÃO CONSTAM DÉBITOS perante a Fazenda Estadual para o requerente acima identificado, ressalvado o direito de a Receita Estadual cobrar e inscrever as dívidas de sua responsabilidade, que vierem a ser apuradas.</p> <p>EMITIDA EM: 29/10/2025 11:26</p> <p>VÁLIDA ATÉ: 27/01/2026 11:26</p> <p>Certidão emitida com base na Resolução SEFAZ nº 109 de 04/08/2017</p>	
OBSERVAÇÕES	
<p>1. Esta certidão deve estar acompanhada da Certidão da Dívida Ativa, emitida pelo órgão próprio da Procuradoria Geral do Estado, nos termos da Resolução Conjunta SEFAZ/PGE nº 33/2004.</p> <p>2. A aceitação desta certidão está condicionada a verificação de sua autenticidade na internet, no endereço: www.fazenda.rj.gov.br.</p> <p>3. Esta certidão não se destina a atestar débitos do imposto sobre transmissão 'causa mortis' e doação, de quaisquer bens ou direitos (ITD).</p> <p>4. Qualquer rasura ou emenda invalida este documento.</p>	



CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Proc.: 348/2025

Fl.: 73

Rub.: _____

PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS EM DÍVIDA ATIVA

Certifico que, em consulta ao Sistema da Dívida Ativa no dia 30/10/2025, em referência ao pedido **289265/2025**, **NÃO CONSTA DÉBITO INSCRITO** em Dívida Ativa para o CPF ou CNPJ informado abaixo:

RAZÃO SOCIAL:

BRASIL CORPORATE 5000 EMPREENDIMENTOS SA

CNPJ:

18.963.950/0001-87

INSCRIÇÃO ESTADUAL:

ISENTO

A certidão negativa de Dívida Ativa e a certidão negativa de ICMS ou a certidão para não contribuinte do ICMS somente terão validade quando apresentadas em conjunto.

Os dados apresentados nesta certidão baseiam-se em pesquisa realizada a partir do CPF ou CNPJ fornecido no momento da apresentação do requerimento.

Fica ressalvado o direito da Fazenda Estadual de inscrever e cobrar débitos que vierem a ser apurados posteriormente à emissão da presente certidão.

A aceitação desta certidão está condicionada a verificação de sua autenticidade na INTERNET, no endereço: <https://pge.rj.gov.br/divida-ativa/certidao-de-regularidade-fiscal>

CÓDIGO CERTIDÃO: **99KZ.5210.918S.8102**

PESQUISA CADASTRAL realizada em: **30/10/2025 às 13:36:51.1**

Esta certidão tem validade até 28/04/2026, considerando 180 (cento e oitenta) dias após a pesquisa cadastral realizada na data e hora acima, conforme artigo 11 da Resolução nº 2690 de 05/10/2009.

maiores informações: <https://pge.rj.gov.br/divida-ativa>

Emitida em 01/12/2025 às 11:27:54.2



Assunto: Justificativa da contratação direta por inexigibilidade de licitação

1. DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação tem por finalidade assegurar a **continuidade das atividades administrativas da Câmara Municipal de Cabo Frio**, atualmente desempenhadas no imóvel situado na Rua Major Belegard, nº 419 C, Centro, onde diversos setores administrativos encontram-se instalados há aproximadamente cinco anos.

O contrato anteriormente vigente atingiu o limite legal máximo de vigência de 60 (sessenta) meses, não sendo juridicamente possível sua prorrogação, o que impõe a realização de nova contratação para evitar a descontinuidade dos serviços públicos essenciais prestados por esta Casa Legislativa.

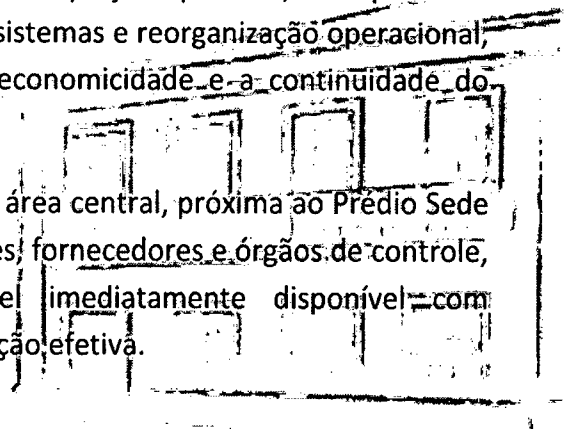
2. DA INVIABILIDADE DE COMPETIÇÃO E DA INEXIGIBILIDADE

A contratação enquadra-se na hipótese de **inexigibilidade de licitação**, prevista no **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, que autoriza a contratação direta para a locação de imóvel cujas características de localização, instalação e adequação funcional tornem necessária a sua escolha.

No caso concreto, o imóvel já se encontra integralmente adaptado às necessidades administrativas da Câmara Municipal, dispondo de infraestrutura elétrica, lógica e de climatização, layout interno funcional, áreas destinadas a arquivo, recepção e atendimento, possibilitando sua utilização imediata e contínua.

A eventual mudança para outro imóvel demandaria interrupção das atividades administrativas, custos elevados com reformas, adequações prediais, transporte de mobiliário e acervo documental, reinstalação de sistemas e reorganização operacional, comprometendo a eficiência administrativa, a economicidade e a continuidade do serviço público.

Além disso, trata-se de imóvel localizado em área central, próxima ao Prédio Sede da Câmara, com fácil acesso ao público, servidores, fornecedores e órgãos de controle, inexistindo, no contexto atual, outro imóvel imediatamente disponível com características equivalentes que permita competição efetiva.





5. DO ATENDIMENTO AO PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação foi precedida da elaboração de Estudo Técnico Preliminar – ETP, nos termos do art. 18 da Lei nº 14.133/2021 demonstrando o adequado planejamento, a viabilidade da solução escolhida e a observância aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade e continuidade do serviço público.

6. CONCLUSÃO

Diante do exposto, restam plenamente justificadas:

- a necessidade da contratação;
- a inviabilidade de competição;
- a opção pela contratação direta por inexigibilidade;
- a adequação da escolha do imóvel;
- a compatibilidade do preço;
- e a vantajosidade da solução para a Administração Pública.

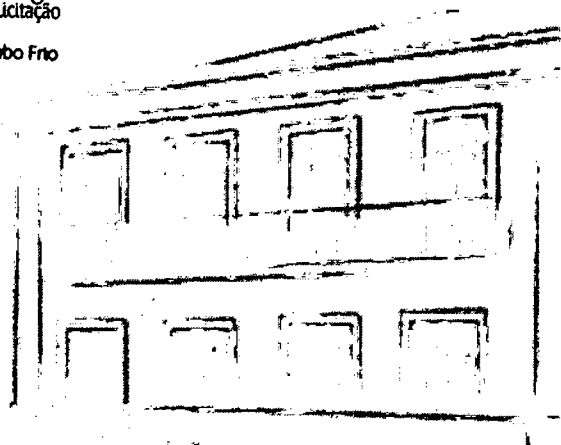
Assim, manifesta-se favoravelmente à contratação direta por inexigibilidade de licitação para a continuidade da locação do imóvel situado na Rua Major Belegard, nº419 C, Centro, Cabo Frio/RJ, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Cabo Frio, 29 de dezembro de 2025.

Amanda da Matta Berger

Amanda da Matta Berger
Dir. Exec. de Compras e Licitação
Mat. nº 400879
Câmara Municipal de Cabo Frio

Diretora Executiva de Compras e Licitação





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
**Câmara
Municipal de
Cabo Frio**

Avenida Assunção, 760
Centro – Cabo Frio – RJ
CEP: 28906-200 | Tel.: (22)2640-0700
www.cabofrio.rj.leg.br

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Proc.: 348/2025

Fl.: 77

Rub.: [assinatura]

DECLARAÇÃO DO ORDENADOR DE DESPESA

Eu, Vagne Azevedo Simão, Presidente da Câmara Municipal de Cabo Frio, na qualidade de Ordenador de Despesas, declaro, para fins de informação de disponibilidade orçamentária e financeira, que, tem adequação orçamentária e financeira para o Exercício de 2026, Lei nº 12.024/2023, sendo compatível com o Plano Plurianual (PPA) 2024-2027, Lei nº 11.955/2023, nos termos do inciso II, art. 16, da Lei Complementar nº 101/2000.

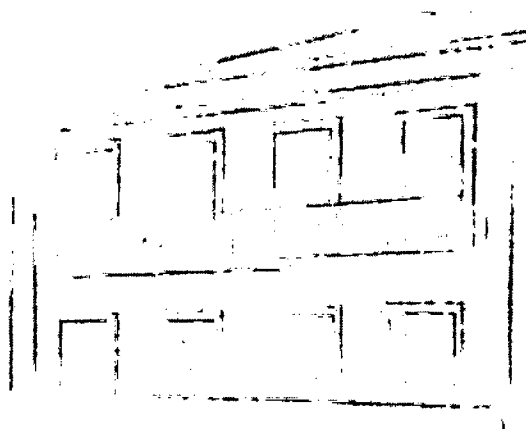
Declaro ainda, que no tocante ao § 1º do art. 17 do mesmo dispositivo legal, a origem dos recursos para custeio da presente contratação está prevista no programa de trabalho a seguir, e nos termos do inciso I, § 1º, art. 169 da CF/1988, confirmo a existência de dotação orçamentária, e caso necessário, eventuais suplementações serão realizadas para atender a essas projeções.

Cabo Frio, 29 de dezembro de 2025.

VAGNE
AZEVEDO
SIMAO:03127
861745

Assinado de
forma digital por
VAGNE AZEVEDO
SIMAO:03127861
745

VAGNE AZEVEDO SIMÃO
Presidente da Câmara Municipal de Cabo Frio





ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Câmara
Municipal de
Cabo Frio

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Proc.: 348/2025

Fl.: 79

Rub.: _____

Avenida Assunção, 760

Centro – Cabo Frio – RJ

CEP: 28906-200 | Tel.: (22)3031.469

www.cabofrio.rj.leg.br

E-mail: gestaocontratos@cabofrio.rj.leg.br

MINUTA

CONTRATO DE LOCAÇÃO N°

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM A CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO E BRASIL CORPORATE 5.000 EMPREENDIMENTOS S/A, LISBOA LINDENBAUM IMÓVEIS LTDA, MANCEBO RIBEIRO LOCAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.

- Pelo presente instrumento, de um lado, **CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede à Avenida Assunção, nº760, Centro, Cabo Frio, inscrita no CNPJ sob o nº28.880.739/0001-17, neste ato representada por seu Presidente, Sr. Vagne Azevedo Simão, portador do documento de identidade nº XXXXXXXX, inscrito no CPF nºXXXXXXX, doravante denominada **LOCATÁRIA**, e, de outro lado, **30% - LISBOA LINDENBAUM IMÓVEIS LTDA**, inscrita no CNPJ nº 42.363.234/0001-43, com sede a Rua Miguel Lemos, nº 44, Apt 201, Copacabana, Rio de Janeiro, Cep. 22.071-000, representada por seu sócio, Gabriel José Lindenbaum; **30% - MANCEBO RIBEIRO LOCAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA**, inscrita no CNPJ 05.962.656/0001-09, com sede a Av. Sete de Setembro, nº 876, sala 302, Costa Carvalho, Juiz de Fora, Minas Gerais, Cep 36.070-000, neste ato representada por sua procuradora, administradora **LISBOA LINDENBAUM IMÓVEIS LTDA**, representada por seu sócio, Gabriel José Lindenbaum, portador da identidade nº xxxxxxxx, inscrito no CPF nº xxxxxxxxxxxxxxxx, e **40% - BRASIL CORPORATE 5.000 EMPREENDIMENTOS S/A**, inscrita no CNPJ 18.963.950/0001-87, na com sede a Av. Rio Branco, nº 109, grupo 802, Centro, Rio de Janeiro, Cep 20040-004, representada neste ato por sua Presidente, Alessandra Lopez de Souza Drumond, identidade nº xxxxxxxx, inscrita no CPF nºxxxxxxxxxxxxxxxxdaqui por diante denominados simplesmente **LOCADORES**, tendo em vista o contido no **Processo Administrativo nº 348/2025**, têm entre si, justo e contratado o seguinte:



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

**Câmara
Municipal de
Cabo Frio**

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Proc.: 348/2025

Fl.: 80

Rub.:

Avenida Assunção, 760

Centro – Cabo Frio – RJ

CEP: 28906-200 | Tel.: (22)3031.469

www.cabofrio.rj.leg.br

E-mail: gestaocontratos@cabofrio.rj.leg.br

CLÁUSULA PRIMEIRA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

1.1. A presente locação se regerá pela Lei Federal nº 8.245/91 e suas alterações, e no que couber, pela Lei Federal nº 14.133/2021, e suas alterações.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO

2.1. Locação do imóvel situado a Rua Major Belegard, nº 419 – C, Centro, Cabo Frio – RJ.

2.2. A supressão ou acréscimo da área do imóvel, nos casos previstos na Lei Federal nº 14.133/2021, será formalizada através de termo aditivo. O termo aditivo que consigna supressão ou acréscimo da área do imóvel (construída ou de terreno) carece de autorização prévia em razão da alteração do valor do contrato, nos termos da legislação vigente.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA

3.1. O prazo de vigência deste contrato será **de 12 (doze) meses**, contados a partir de 01 de janeiro de 2026.

3.1.1. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, que deverá ser precedida da assinatura do Termo de Vistoria do imóvel por ambas as partes.

3.2. O prazo de vigência deste contrato poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo.

3.3. A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz os interesses da Câmara, da compatibilidade com o valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura de termo aditivo.

3.4. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

CLÁUSULA QUARTA - VALOR DO ALUGUEL E FORMA DE PAGAMENTO

4.1. O aluguel mensal da locação será **R\$ 5.322,00** (cinco mil, trezentos e vinte e dois reais) perfazendo o total anual de **R\$ 63.864,00**. (Sessenta e três mil, oitocentos e sessenta e quatro reais)

4.2. O aluguel será pago mensalmente da seguinte forma:

a) Na proporção de **40%**, diretamente para empresa **BRASIL CORPORATE 5.000 EMPREENDIMENTOS S/A**, que corresponde a quantia de **R\$ 2.128,80**. (dois mil, cento e vinte e oito reais e oitenta centavos), mediante boleto bancário emitido pela Brasil Corporate 5.000 Empreendimentos S/A ou depósito junto ao Banco Caixa Econômica Federal, Agência nº 3146, Conta Corrente 1579/0.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

**Câmara
Municipal de
Cabo Frio**

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Proc.: 348/2025

Fl.: 81

Rub.: _____

Avenida Assunção, 760

Centro - Cabo Frio - RJ

CEP: 28906-200 | Tel.: (22)3031.469

www.cabofrio.rj.leg.br

E-mail: gestaocontratos@cabofrio.rj.leg.br

b) Na proporção de 60%, diretamente para a empresa, **LISBOA LINDENBAUM IMÓVEIS LTDA**, por ser Coproprietária do imóvel e Procuradora da MANCEBO RIBEIRO LOCAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA, que corresponde a quantia de **R\$ 3.193,20**. (três mil, cento e noventa e três reais e vinte centavos), mediante boleto bancário emitido pela Lisboa Lindenbaum Imóveis ou depósito junto ao Banco Bradesco, Agência 0135, Conta Corrente nº 96.850-1.

4.3. Fica repassado a Câmara o ônus dos encargos tributários de prêmios de seguro contra incêndio, água, luz, esgoto e outros que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, devendo o LOCADOR ser reembolsado pelo respectivo valor, sem quaisquer acréscimos ou multas, mediante a apresentação prévia dos respectivos documentos, quando tiver de efetuar pessoalmente o pagamento.

4.4. O aluguel e os demais encargos locatícios serão pagos mensalmente, até o dia 05(cinco) de cada mês vencido, mediante crédito em conta corrente ou boleto bancário apresentado pelo locador.

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

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

EM = Encargos Moratórios a serem acrescidos ao valor originalmente devido

I = Índice de atualização financeira, calculado segundo a fórmula: $I = 6/100/365$

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

CLÁUSULA QUINTA - DO REAJUSTE

5.1 O contrato poderá ser reajustado após 12 (doze) meses da data de assinatura do contrato por ambas as partes contratantes ou da data de aquisição do direito ao último reajuste.

5.2 No momento de incidência do reajuste, diante da necessidade de contingenciamento de despesas, é facultado ao LOCATÁRIO negociar com o LOCADOR a renúncia ao direito de reajuste ou a utilização de outro índice.

5.3 O novo valor será calculado tomando-se por base o Índice Geral de preços do Mercado - IGPM, calculado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, ou outro índice que o substitua;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

**Câmara
Municipal de
Cabo Frio**

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Proc.: 348/2025

Fl.: 82

Rub.:

Avenida Assunção, 760

Centro – Cabo Frio – RJ

CEP: 28906-200 | Tel.: (22)3031.469

www.cabofrio.rj.leg.br

E-mail: gestaocontratos@cabofrio.rj.leg.br

5.3.1. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município de Cabo Frio.

5.4 O reajuste deverá ser solicitado pelo LOCADOR, preferencialmente, com antecedência de até 45 dias do termo final do contrato.

5.5 Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrendo a preclusão do direito em relação às parcelas anteriores à prorrogação, nova solicitação só poderá ser feita após o decurso de novo interregno mínimo de um ano, contado da forma prevista neste contrato.

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

5.7. Em caso de extinção do índice deverá ser aplicado, para o fim acima, o índice substitutivo do mesmo, ou então, caso não venha a existir outro em substituição, o índice oficial legalmente estabelecido pelas autoridades competentes, ou entre os índices disponíveis, o mais favorável à Administração.

CLÁUSULA SEXTA – VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

6.1. O presente contrato obriga os contratantes e todos os seus sucessores a título universal ou singular, continuando em vigor ainda que o imóvel seja transferido, obrigando-se o adquirente a respeitar o presente, comprometendo-se o LOCADOR a registrá-lo/averbá-lo no competente cartório do RGI, no prazo de 30 (trinta) dias, para os fins do art. 576 do Código Civil/2002, do art. 167, I, "3", da Lei nº 6.015, de 31.12.73 e do art. 8º da Lei nº 8.245, de 18.10.91 e a fazer constar a existência da locação em qualquer instrumento que venha a firmar com referência ao imóvel, respeitado o direito de preferência do MUNICÍPIO, previsto no art. 27 da Lei de Locações.

Parágrafo único - Caso o LOCADOR não efetue o registro do contrato de locação no prazo estabelecido no caput, a CÂMARA poderá suspender o pagamento dos alugueres, até que a obrigação seja cumprida.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

7.1. Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel locado, na data de assinatura deste instrumento, em estado de servir ao uso a que se destina;

7.2. Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

**Câmara
Municipal de
Cabo Frio**

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Proc.: 348/2025

Fl.: 83

Rub.: _____

Avenida Assunção, 760

Centro – Cabo Frio – RJ

CEP: 28906-200 | Tel.: (22)3031.469

www.cabofrio.rj.leg.br

E-mail: gestaocontratos@cabofrio.rj.leg.br

7.2.1. Fica vedada a entrega das chaves, e conseqüente início da locação, sem a realização da vistoria do imóvel;

7.2.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

7.2.4. Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

7.2.5. Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica, etc.;

7.2.6. Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas;

7.2.7. Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel;

7.2.8. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

7.2.9. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

7.2.10. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, aí se incluindo todas aquelas que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção, especialmente as enumeradas no parágrafo único do art. 22 da Lei Federal nº8245/91.

CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

8.1. Pagar pontualmente o aluguel;

8.2. Utilizar o imóvel para atendimento da finalidade pública.

8.3. Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;

8.4. Realizar, junto com o LOCADOR, a vistoria do imóvel por ocasião do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, verificando os eventuais defeitos existentes:

8.4.1. Fica vedado o recebimento das chaves, e conseqüente início da locação, sem a realização da vistoria do imóvel;

8.5. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu conforme Termo de Vistoria, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

8.6. Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

8.7. Pagar as despesas de consumo de energia elétrica e de água e esgoto;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

**Câmara
Municipal de
Cabo Frio**

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Proc.: 348/2025

Fl.: 84

Rub.: _____

Avenida Assunção, 760

Centro – Cabo Frio – RJ

CEP: 28906-200 | Tel.: (22)3031.469

www.cabofrio.rj.leg.br

E-mail: gestaocontratos@cabofrio.rj.leg.br

8.8. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição;

8.9. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

8.10. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais aquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel, notadamente as enumeradas no §1º do art. 23 da Lei Federal nº 8.245/91.

8.11. Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas;

CLÁUSULA NONA – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

9.1 Este contrato poderá ser alterado, mediante Termo Aditivo, para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina e para os casos previstos neste instrumento, sendo sempre assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico financeiro do ajuste.

9.2 Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias;

9.2.1 Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a 02(dois) aluguéis, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

9.3 Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa do LOCATÁRIO, e o imóvel ainda servir para o fim a que se destinava a este caberá pedir redução proporcional do valor da locação.

9.4. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal nº 8.245/91).

CLÁUSULA DÉCIMA - DA RESCISÃO

10.1. O presente contrato poderá ser rescindido nas seguintes hipóteses:

10.1.1. Por mútuo acordo entre as partes;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

**Câmara
Municipal de
Cabo Frio**

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Proc.: 348/2025

Fl.: 05

Rub.: _____

Avenida Assunção, 760

Centro -- Cabo Frio -- RJ

CEP: 28906-200 | Tel.: (22)3031.469

www.cabofrio.rj.leg.br

E-mail: gestaocontratos@cabofrio.rj.leg.br

10.1.2. Para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público que não possam ser normalmente executadas com a permanência do LOCATÁRIO no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las;

10.1.3. No interesse do serviço público ou em decorrência de motivos supervenientes, sem qualquer ônus para o LOCATÁRIO, mediante aviso prévio de 60 (sessenta) dias;

10.1.4. Ocorrência de caso fortuito ou força maior;

10.1.5. Inadimplemento contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

11.1. O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento do LOCADOR, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato;

11.1.1. As benfeitorias necessárias que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo LOCADOR;

11.2. As benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;

11.2.1. Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do LOCADOR, é facultado ao LOCATÁRIO a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado:

11.2.2. As benfeitorias úteis não autorizadas pelo LOCADOR poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

11.3. As benfeitorias voluptuárias serão indenizáveis caso haja prévia concordância do LOCADOR;

11.3.1. Caso não haja concordância na indenização, poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

11.4. O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.

11.5. Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham a causar algum dano ao imóvel, durante o período de locação, esse dano deve ser sanado às expensas do LOCATÁRIO.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

**Câmara
Municipal de
Cabo Frio**

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Proc.: 348/2025

Fl.: 86

Rub.: _____

Avenida Assunção, 760

Centro – Cabo Frio – RJ

CEP: 28906-200 | Tel.: (22)3031.469

www.cabofrio.rj.leg.br

E-mail: gestaocontratos@cabofrio.rj.leg.br

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão a cargo da dotação orçamentária nº 3.3.90.39.0000- OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – Pessoa Jurídica, programa de trabalho nº 01.031.0001.2002- Manutenção das Atividades Administrativas da Câmara Municipal, prevista na Lei Orçamentária Anual para o exercício financeiro de 2026.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS SANÇÕES

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

a) advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

b) multa no valor de 02 (dois) aluguéis vigentes à época da ocorrência do fato, nas hipóteses de inexecução total ou parcial das obrigações assumidas;

c) suspensão de licitar e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a dois anos;

d) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o LOCADOR ressarcir a Câmara pelos prejuízos causados e após decorrido o prazo da sanção aplicada com base no item anterior.

13.2 Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, prevista no item acima, as empresas ou profissionais que, em razão do presente contrato:

a) tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio doloso, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

b) tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;

c) demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração Pública em virtude de atos ilícitos praticados.

13.3 As sanções de advertência, suspensão temporária e de declaração de inidoneidade poderão ser aplicadas juntamente com a multa.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Câmara
Municipal de
Cabo Frio

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Proc.: 348/2025

Fl.: 87

Rub.: _____

Avenida Assunção, 730

Centro - Cabo Frio - RJ

CEP: 28906-200 | Tel.: (22)3031.469

www.cabofrio.rj.leg.br

E-mail: gestaocontratos@cabofrio.rj.leg.br

13.4 O LOCATÁRIO poderá rescindir unilateralmente o presente contrato no caso de cometimento pelo LOCADOR de infrações graves que tornem inviável a manutenção da relação locatícia.

13.5 Nenhuma penalidade será aplicada sem o devido processo administrativo, que prevê defesa prévia do interessado e recurso nos prazos legais, sendo-lhes franqueada vista do processo.

13.6 O LOCATÁRIO poderá deduzir o valor da sanção de multa aplicada ao LOCADOR dos valores devidos a este último, em razão das obrigações deste contrato.

13.6.1 Se os valores dos pagamentos forem insuficientes, fica o LOCADOR obrigado a recolher a importância devida no prazo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento da comunicação oficial.

13.6.2 Esgotados os meios administrativos para cobrança do valor devido pelo LOCADOR, o LOCATÁRIO encaminhará a multa para cobrança judicial.

13.7 O recolhimento da(s) multa(s) não eximirá a contratada da responsabilidade por perdas e danos decorrentes das infrações cometidas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1 Qualquer omissão ou tolerância de uma das partes, no exigir o estrito cumprimento dos termos e condições deste contrato ou ao exercer qualquer prerrogativa dele decorrente, não constituirá novação ou renúncia e nem afetará o direito das partes de exercê-lo a qualquer tempo.

14.2 Na hipótese de ser o LOCADOR pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros, permanecendo o contrato em pleno vigor pelo prazo de 60 (sessenta) dias, devendo a nova parte ser qualificada, mediante termo aditivo.

14.3 Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com prazo de 90 (noventa) dias para a desocupação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA RENÚNCIA A DIREITOS

15.1 O não exercício, por qualquer das partes, de direito previsto neste CONTRATO, não representará renúncia ao seu exercício, com relação ao mesmo fato ou a fatos futuros.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA PUBLICAÇÃO



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

**Câmara
Municipal de
Cabo Frio**

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Proc.: 348/2025

Fl.: 88

Rub.: _____

Avenida Assunção, 760

Centro - Cabo Frio - RJ

CEP: 28906-200 | Tel.: (22)3031.469

www.cabofrio.rj.leg.br

E-mail: gestaocontratos@cabofrio.rj.leg.br

16.1 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, em atenção ao art. 91, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021, e ao art. 8º, §2º, da Lei n. 12.527, de 2011, c/c art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto n. 7.724, de 2012.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO FORO

17.1 Fica eleito o foro da cidade de Cabo Frio, para dirimir quaisquer dúvidas relativas ao presente CONTRATO, com renúncia expressa de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justas e contratadas, as partes assinam o presente CONTRATO em 3 (três) vias de igual teor e de mesma forma para que produzam os efeitos legais.

Cabo Frio,,.....

LOCATÁRIA: CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Vagne Azevedo Simão

Presidente

LOCADOR: LISBOA LINDENBAUM IMÓVEIS LTDA

MANCEBO RIBEIRO LOCAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA

LISBOA LINDENBAUM IMÓVEIS LTDA

Gabriel José Lindenbaum

Procurador

LOCADOR: BRASIL CORPORATE 5.000 EMPREENDIMENTOS S/A

Representante

Alessandra Lopez de Souza Drumond



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO
REGIÃO DOS LAGOS
FOLHA DE INFORMAÇÃO
Anexo ao Processo

FOLHA Nº 89


Rúbrica do Funcionário

348 / 2025
NÚMERO ANO

Do Diretor Executivo
da Gestão de Contratos,
Segue anexar,

Em 30/12/28,

Anna Rafaella Fernandes
Sub-Procuradora Geral Legislativa
Mat. nº 400909
Câmara Municipal de Cabo Frio



Estado do Rio de Janeiro

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIOProcuradoria-Geral

Gabinete do Procurador-Geral

Cabo Frio, 30 de dezembro de 2025.

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 348/2025**INEXIGIBILIDADE. LOCAÇÃO DE IMÓVEL UTILIZADO COMO ANEXO ADMINISTRATIVO DA CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO. ART 74, V DA LEI Nº 14.133/2021. POSSIBILIDADE.****PARECER JURÍDICO****I. INTRODUÇÃO**

Foi encaminhado a este órgão de assessoramento jurídico o presente processo, com a finalidade de analisar a possibilidade jurídica, bem como as minutas relativas à inexigibilidade de licitação, cujo objeto é a contratação direta de locação de imóvel situado na Rua Major Belegard, nº 419, sala C, Centro, destinado ao funcionamento de anexo administrativo desta Casa Legislativa.

Oportuno esclarecer que a análise deste órgão de assessoramento jurídico limita-se aos termos do art. 72, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, restringindo-se aos aspectos jurídicos da contratação, com a devida abstração das questões relativas à conveniência e à oportunidade administrativas.

Nada obstante, recomenda-se que a área técnica responsável observe, em todas as fases do procedimento, os princípios da legalidade, impessoalidade, motivação e supremacia do interesse público, os quais devem nortear a prática dos atos administrativos.

Passa-se à análise.

II. RELATÓRIO

A Câmara Municipal utiliza o referido imóvel há aproximadamente 5 (cinco) anos para o funcionamento de anexo administrativo. Ocorre que o contrato de locação vigente atingiu o prazo máximo legal de 60 (sessenta) meses, não sendo juridicamente possível a sua prorrogação.

Todavia, a desocupação do imóvel, no momento, acarretaria grave prejuízo à Administração Pública, com potencial comprometimento da continuidade dos serviços desempenhados por esta Casa Legislativa, razão pela qual se revela necessária a celebração de nova contratação.

Constam dos autos, dentre outros documentos: o Documento de Formalização da Demanda; o 5º Termo Aditivo ao contrato de locação; o Estudo Técnico Preliminar; certidões de regularidade fiscal junto às Fazendas Municipal, Estadual e Federal; Certidão de Regularidade do FGTS; Termo de Expressão de Vontade quanto ao interesse na renovação da locação; documentos societários arquivados na Junta Comercial; Justificativa da contratação direta por inexigibilidade; Declaração do Ordenador de Despesas quanto à disponibilidade orçamentária e financeira, certificando a adequação da despesa; bem como a minuta do contrato.

Vieram os autos a Esta Procuradoria para análise jurídica.

É o relatório.

III. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A Constituição Federal, nos termos dos princípios e normas estabelecidos no art. 37, caput, e inciso XXI, dispõe que as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública. Assim, é límpido que, no ordenamento jurídico pátrio, a licitação constitui a regra geral para as contratações administrativas.

Não obstante, a própria Constituição admite exceções, autorizando, em situações específicas previstas em lei, a contratação direta, sem a submissão ao certame licitatório.

A contratação direta constitui gênero que se desdobra, na legislação infraconstitucional, nas hipóteses de dispensa e inexigibilidade de licitação. No que se refere à inexigibilidade, esta encontra fundamento no art. 74 da Lei nº 14.133/2021, aplicável aos casos em que se caracterize a inviabilidade de competição.

Nos termos da Lei nº 14.133/2021, os contratos administrativos de natureza contínua possuem limite máximo de vigência de 60 (sessenta) meses, não sendo juridicamente possível a sua prorrogação para além desse prazo. No caso em análise, verifica-se que o contrato de locação do imóvel destinado ao funcionamento de anexo administrativo desta Casa Legislativa atingiu o referido limite legal, circunstância que impede a celebração de novo termo aditivo.

Todavia, a desocupação imediata do imóvel não se mostra compatível com o interesse público, uma vez que o espaço é utilizado há aproximadamente 5 (cinco) anos, encontrando-se plenamente integrado à rotina administrativa da Câmara Municipal e sendo essencial à continuidade dos serviços públicos desempenhados. A interrupção abrupta das atividades ou a mudança repentina de local acarretaria prejuízos administrativos relevantes, além de impactos operacionais e financeiros.

Diante desse contexto, a contratação direta por inexigibilidade de licitação revela-se juridicamente possível, nos termos do art. 74, caput, da Lei nº 14.133/2021, uma vez caracterizada a inviabilidade de competição.

A locação de imóvel destinado a atender necessidade administrativa específica pode configurar hipótese de inexigibilidade quando demonstrado que as características do bem, notadamente sua localização, adequação estrutural e funcionalidade, inviabilizam a comparação objetiva com outros imóveis disponíveis no mercado.

No caso concreto, o imóvel encontra-se estrategicamente localizado, já adaptado ao uso administrativo e apto a atender, de forma imediata, às necessidades da Administração, circunstâncias que justificam a sua escolha e afastam a viabilidade de competição em igualdade de condições.

A eventual mudança de endereço implicaria custos adicionais com adequações e possível comprometimento da continuidade dos serviços, em afronta aos princípios da eficiência e da economicidade.

No que se refere ao valor da contratação, observa-se que o preço ajustado corresponde ao mesmo praticado no último termo aditivo, sem qualquer majoração, o que indica a manutenção das condições anteriormente pactuadas e afasta, no caso concreto, indícios de sobrepreço.

Tal circunstância, aliada à utilização contínua do imóvel e à inexistência de alteração nas condições contratuais, revela-se suficiente para demonstrar a razoabilidade do valor contratado.

Assim, desde que atendidos os requisitos formais exigidos pela legislação, notadamente a justificativa da necessidade, da escolha do imóvel e da inviabilidade de competição, bem como a formalização de novo ajuste contratual juridicamente autônomo, mostra-se viável a contratação direta por inexigibilidade de licitação.

Verifica-se que a minuta contratual apresentada encontra-se em conformidade com a legislação aplicável, uma vez que contempla as cláusulas essenciais à validade do ajuste, notadamente a identificação das partes, a descrição do objeto, o prazo de vigência, o valor e a forma de pagamento, as obrigações das partes, as hipóteses de rescisão, a previsão de fiscalização contratual, bem como a indicação da dotação orçamentária correspondente, atendendo, assim, às exigências legais e formais pertinentes.

IV. RECOMENDAÇÃO

Diante de todo o exposto, esta Procuradoria opina no sentido de que, considerando a necessidade administrativa devidamente demonstrada, a essencialidade do imóvel para a continuidade das atividades desta Casa Legislativa e a caracterização da inviabilidade de competição no caso concreto, é juridicamente viável a celebração de nova contratação direta, **por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, da Lei nº 14.133/2021.**

Ressalta-se, ainda, que a minuta contratual apresentada atende às exigências legais e formais aplicáveis, contemplando as cláusulas essenciais à validade do ajuste, razão pela qual manifesta-se favoravelmente à sua aprovação.

É o parecer, salvo melhor juízo.

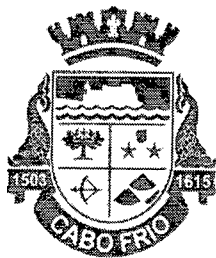

ANNA RAFAELLA FERNANDES SOARES
Subprocuradora-Geral Legislativa

Ao

Ilustríssimo Senhor Frederico Ricardo de S.O. da Costa

Diretor Executivo de Gestão de Contratos

Cabo Frio-RJ.



PARECER TÉCNICO DE CONTROLE INTERNO

PARECER CGL Nº 35/2025

PROCESSO Nº: 348/2025

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DO ANEXO

1. RELATÓRIO

Os autos vieram à Controladoria-Geral do Legislativo para análise de conformidade da locação de imóvel situado na Rua Major Belegard, nº 419C, Centro, já utilizado como anexo administrativo da Câmara Municipal de Cabo Frio, onde diversos setores administrativos permanecem instalados há aproximadamente 5 (cinco) anos.

Os autos encontram-se em volume único, sendo constituído pelos seguintes documentos:

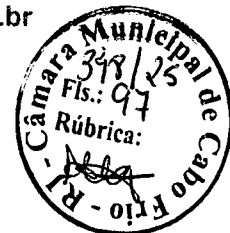
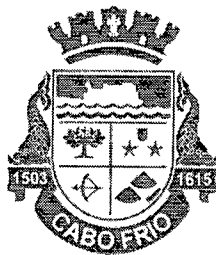
- Documento de formalização da Demanda – fls. 03/04;
- Estudo técnico preliminar – fls. 08/23;
- Oficialização de interesse- fls. 24/27, 52/54;
- Documentos relativos as proprietárias do imóvel – fls. 28/48, 55/73;
- Carta de arrematação – fls. 49/51;
- Justificativa da contratação – fls. 74/76;
- Declaração do ordenador de despesa – fls. 77;
- Minuta do contrato – 79/88;
- Parecer jurídico – fls. 90/94.

Sucinto relatório, passamos à análise.

2. DA ANÁLISE DE CONFORMIDADE

2.1. Da Fase Preparatória

O processo administrativo está protocolado, autuado, contendo documento de oficialização da demanda, estudo técnico preliminar, parecer jurídico e demais documentos relativos à contratação.



2.2. Da Análise Jurídica

Quanto ao aspecto jurídico e legal da possibilidade de contratação por inexigibilidade, a Procuradoria-Geral do Município manifestou-se favoravelmente à locação.

Nesse sentido, esta CGL se restringirá e não se manifestará quanto à legalidade desta contratação, uma vez que esta análise foi submetida ao crivo da Procuradoria-Geral do Legislativo.

2.3. Da Análise de Conformidade

Após análise esta Controladoria faz as seguintes pontuações:

- a) Embora a juntada do contrato anterior demonstre a manutenção do valor praticado no último termo aditivo, tal documento não substitui a avaliação de mercado atual. Assim, recomenda-se, para fins de robustecimento da instrução, a apresentação de avaliação prévia simplificada do imóvel, a fim de aferir a compatibilidade do valor locatício com os preços de mercado;
- b) Juntada da previsão da despesa no Plano de Contratação Anual (PCA);

3. CONCLUSÃO

Desta feita, esta CGL não se opõe ao prosseguimento do feito nos termos contidos na presente análise. Ressaltamos a necessidade de alimentação do SIGFIS – nos termos da Deliberação TCE/RJ nº 281/2017.

Igualmente, deve ser observado no curso processual, os prazos e disposições legais inerentes à matéria, inclusive quanto à obrigatoriedade de publicação do referido ato no Diário Oficial Eletrônico da Câmara Municipal e no Portal da Transparência, cujos comprovantes também deverão constar no presente processo e serão verificados por esta CGL.

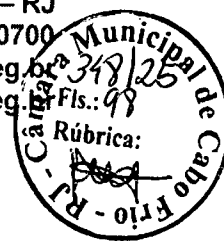
Destaca-se que o gestor exerce total autonomia para tomada de decisões quanto ao processo, recaindo sobre si a responsabilidade dos atos decorrentes.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
**Câmara
Municipal de
Cabo Frio**

Controladoria-Geral do Legislativo Municipal Legislativa

Avenida Assunção, 760
Centro – Cabo Frio – RJ
CEP: 28906-200 | Tel.: (22)2640-0700
www.cabofrio.rj.leg.br
E-mail: controleinterno@cabofrio.rj.leg.br

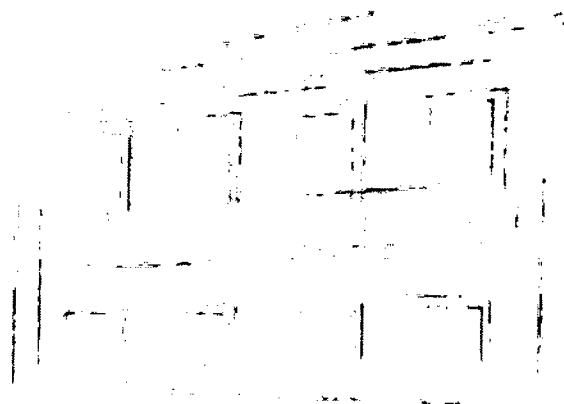


Salienta-se ainda que, os autos poderão ser submetidos à auditoria em momento oportuno para análise de conformidade, independentemente da elaboração do presente parecer técnico.

À Compras e Licitação para ciência e adoção das providências subsequentes.

Cabo Frio, 30 de dezembro de 2025.

DÉBORA VIEIRA DAMIQUE OLIVIERI
Controlador-Geral do Legislativo Municipal.





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
**Câmara
Municipal de
Cabo Frio**

Avenida Assunção, 760
Centro – Cabo Frio – RJ
CEP: 28906-200 | Tel.: (22)2640-0700
www.cabofrio.rj.leg.br

TERMO DE RATIFICAÇÃO

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO
Proc.: 348/2025
Fl.: 99
Rub.: 18

PROCESSO Nº 348/2025

Pelo presente Termo de Ratificação, Vagne Azevedo Simão, na qualidade de Presidente da Câmara Municipal de Cabo Frio, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei nº14.133/2021, em especial o artigo 74, inciso V, e considerando o exposto no Processo nº348/2025, resolve ratificar o ato administrativo referente à contratação das empresas **30% - LISBOA LINDENBAUM IMÓVEIS LTDA**, **30% - MANCEBO RIBEIRO LOCAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA** e **40% - BRASIL CORPORATE 5.000 EMPREENDIMENTOS S/A**, por inexigibilidade de licitação para locação de imóvel, destinado ao funcionamento do Anexo Administrativo da Câmara Municipal de Cabo Frio, com base nas seguintes considerações:

1. DA CONCESSÃO DE INEXIGIBILIDADE:

A contratação referente à locação do imóvel situado na Rua Major Belegard, nº 419 C, Centro, Cabo Frio/RJ, foi realizada com fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, diante da inviabilidade de competição, uma vez que o referido imóvel possui características específicas de localização, instalação e adequação funcional, sendo o único, no contexto atual, capaz de atender de forma imediata e contínua às necessidades administrativas da Câmara Municipal de Cabo Frio.

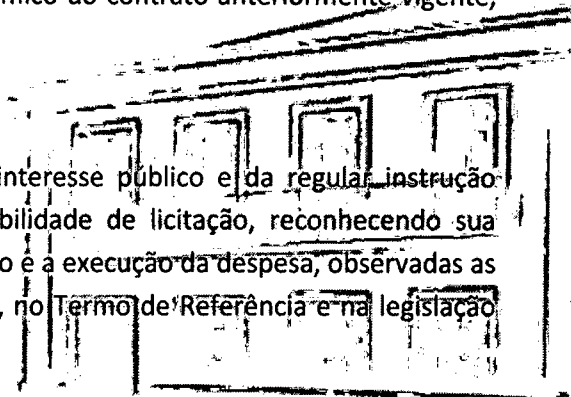
O imóvel encontra-se ocupado pela Administração há aproximadamente cinco anos, com toda a infraestrutura física, elétrica, lógica e de climatização já adaptada às rotinas administrativas, circunstância que inviabiliza a substituição por outro espaço sem prejuízo à continuidade do serviço público e sem a geração de custos desproporcionais à Administração.

O valor mensal da locação é de R\$ 5.322,00 (cinco mil, trezentos e vinte e dois reais), totalizando o montante de R\$ 63.864,00 (sessenta e três mil, oitocentos e sessenta e quatro reais) para o período de 12 (doze) meses, conforme Estudo Técnico Preliminar e proposta a ser apresentada, mantendo-se o mesmo patamar econômico do contrato anteriormente vigente, devidamente justificado no processo administrativo.

2. DA RATIFICAÇÃO DO ATO:

Em razão da conveniência administrativa, do interesse público e da regular instrução processual, ratifico o ato administrativo de inexigibilidade de licitação, reconhecendo sua regularidade e autorizando a formalização do contrato e a execução da despesa, observadas as salvaguardas previstas no Estudo Técnico Preliminar, no Termo de Referência e na legislação vigente.

3. DA PUBLICAÇÃO:





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
**Câmara
Municipal de
Cabo Frio**

Avenida Assunção, 760
Centro – Cabo Frio – RJ
CEP: 28906-200 | Tel.: (22)2640-0700
www.cabofrio.rj.leg.br


Este Termo de Ratificação será publicado na forma da lei, para fins de transparência e publicidade dos atos administrativos, conforme determina a Lei nº 14.133/2021.

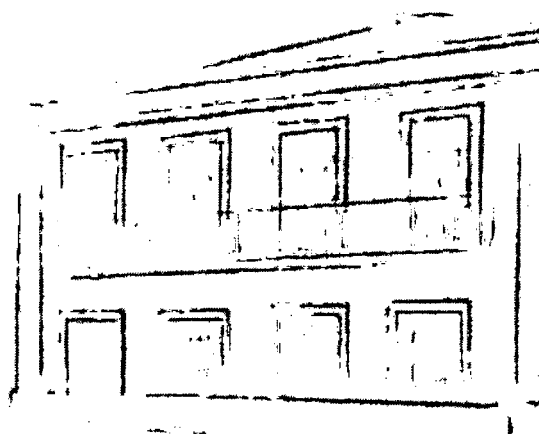
Cabo Frio, 30 de dezembro de 2025.

VAGNE AZEVEDO Assinado de forma
SIMAO:03127861 digital por VAGNE
745 AZEVEDO
SIMAO:03127861745

Vagne Azevedo Simão

Presidente

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO
Proc.: 348/2025
Fl.: 100
Rub.: 





CAMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO
 C.N.P.J.: 29.880.739/0001-17
 Av. Assunção, 760 - Centro
 CABO FRIO - 28906200 - RJ

NOTA DE EMPENHO

O GESTOR MUNICIPAL PARA EFEITO DA EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA NOS TERMOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE, DETERMINA QUE SEJA EMPENHADA, NESTE EXERCÍCIO A IMPORTÂNCIA A SEGUIR ESPECIFICADA.

Un. Gestora: 01 - CAMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO	EMPENHO/EXERCÍCIO
ORGÃO.....: 01 - CAMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO	CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO 00014/2026
UNIDADE.....: 001 - CAMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO	TIPO
SUB-UNIDADE.: 001 - CAMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO	Global
FUNÇÃO.....: 01 - LEGISLATIVA	FICHA
SUB-FUNÇÃO...: 031 - AÇÃO LEGISLATIVA	00014
PROGRAMA.....: 0001 - GESTÃO DO PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL	PROCESSO
PROJ/ATIV....: 2002 - MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES ADMINISTRATIVAS DA	00348/2025
ELEMENTO.....: 3390390000 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa	
FUNTE.....: 1500 - RECURSOS NÃO VINCULADOS DE IMPOSTOS	
CO.....: 0000 - Não se Aplica	

FAVORECIDO...: 4 - LISBOA LINDENBAUM IMOVEIS LTDA
 ENDEREÇO....: RUA MIGUEL LEMOS, 44, APTO 201
 CIDADE.....: RIO DE JANEIRO UF: RJ CGC/CPF: 42.363.234/0001-43
 BANCO.....: Agência: Conta:

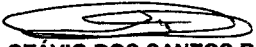
ESPECIFICAÇÃO DOS MATERIAIS OU
 Locação do imóvel situado a Rua Major Belegard, nº 419 - C, Centro, Cabo Frio - RJ, funcionamento Administrativo da Câmara Municipal de Cabo Frio para o exercício de 2026.

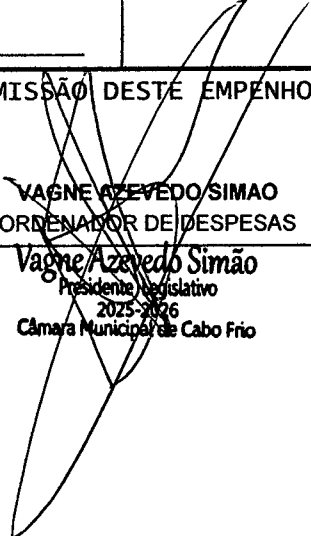
VALOR: 38.318,40 (TRINTA E OITO MIL, TREZENTOS E DEZOITO REAIS E QUARENTA CENTAVOS).

DEMONSTRAÇÃO

DESPESA BRUTA.....: *****38.318,40	SALDO ANTERIOR.....: *****4.539.332,32
RETENÇÕES.....: *****0,00	DESPESA EMPENHADA..: *****38.318,40
DESPESA LÍQUIDA...: *****38.318,40	SALDO DISPONÍVEL...: *****4.501.013,92

Modalidade: Inexigibilidade	REQUISIÇÃO DE COMPRA	DATA: <u>05/01/2026</u>
Nº:	Nº A.E.:	
EM: / /	EM: / /	

FORAM CONFERIDOS OS DADOS CONSTANTES DESTA NOTA DE EMPENHO.

LUIS OTÁVIO DOS SANTOS BARBOSA
 TÉCNICO EM CONTABILIDADE

AUTORIZA A EMISSÃO DESTA EMPENHO.

VAGNER AZEVEDO SIMÃO
 ORDENADOR DE DESPESAS
 Presidente Legislativo
 2025-2026
 Câmara Municipal de Cabo Frio

Preparado por: ELAINE MENDES

Emitido por: ELAINE MENDES



CAMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO
 C.N.P.J.: 29.880.739/0001-17
 Av. Assunção, 760 - Centro
 CABO FRIO - 28906200 - RJ

NOTA DE EMPENHO

O GESTOR MUNICIPAL PARA EFEITO DA EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA NOS TERMOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE, DETERMINA QUE SEJA EMPENHADA, NESTE EXERCÍCIO A IMPORTÂNCIA A SEGUIR ESPECIFICADA.

Un. Gestora: 01 - CAMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO	EMPENHO/EXERCÍCIO
ORGÃO.....: 01 - CAMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO	CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO 00015/2026
UNIDADE.....: 001 - CAMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO	Proc.: 348/2025
SUB-UNIDADE.: 001 - CAMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO	Pl.: 103
FUNÇÃO.....: 01 - LEGISLATIVA	Rub.: 8
SUB-FUNÇÃO...: 031 - ACAO LEGISLATIVA	TIPO
PROGRAMA....: 0001 - GESTAO DO PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL	Global
PROJ/ATIV...: 2002 - MANUTENCAO DAS ATIVIDADES ADMINISTRATIVAS DA	FICHA
ELEMENTO....: 3390390000 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa	00014
FONTE.....: 1500 - RECURSOS NAO VINCULADOS DE IMPOSTOS	PROCESSO
CO.....: 0000 - NAO se Aplica	00348/2025

FAVORECIDO...: 977 - BRASIL CORPORATE 5000 EMPREENDIMENTOS SA
 ENDEREÇO....: AVENIDA RIO BRANCO, 109, SALA:802 PARTE; Tel: (21)3344-6700
 CIDADE.....: RIO DE JANEIRO UF: RJ CGC/CPF: 18.963.950/0001-87
 BANCO.....: Agência: Conta:

ESPECIFICAÇÃO DOS MATERIAIS OU	Locação do imóvel situado a Rua Major Belegard, nº 419 - C, Centro, Cabo Frio - RJ, para funcionamento do Administrativo da Câmara Municipal de Cabo Frio no exercício de 2026.
--------------------------------	---


VALOR: 25.545,60 (VINTE E CINCO MIL, QUINHENTOS E QUARENTA E CINCO REAIS E SESSENTA CENTAVOS).

DEMONSTRAÇÃO

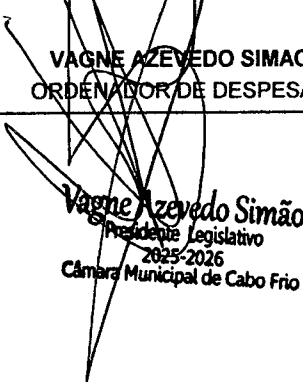
DESPESA BRUTA....: *****25.545,60	SALDO ANTERIOR....: *****4.501.013,92
RETENÇÕES.....: *****0,00	DESPESA EMPENHADA.: *****25.545,60
DESPESA LÍQUIDA..: *****25.545,60	SALDO DISPONÍVEL...: *****4.475.468,32

Modalidade: Inexigibilidade	REQUISIÇÃO DE COMPRA	DATA: 05 / 01 / 2026
Nº:	Nº A.E.:	
EM: / /	EM: / /	

FORAM CONFERIDOS OS DADOS CONSTANTES DESTA NOTA DE EMPENHO.


LUIS OTÁVIO DOS SANTOS BARBOSA
 TECNICO EM CONTABILIDADE

AUTORIZA A EMISSÃO DESTA EMPENHO.


VAGNE AZEVEDO SIMÃO
 ORDENADOR DE DESPESAS

Preparado por: ELAINE MENDES

Emitido por: ELAINE MENDES

Vagne Azevedo Simão
 Presidente Legislativo
 2025-2026
 Câmara Municipal de Cabo Frio



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

**Câmara
Municipal de
Cabo Frio**

Avenida Assunção, 760
Centro – Cabo Frio – RJ
CEP: 28906-200 | Tel.: (22)3031-9469
www.cabofrio.rj.leg.br

TERMO DE DESIGNAÇÃO DE FISCAL

PROCESSO Nº 348/2025
CONTRATO Nº 001/2026

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO
Proc.: 348/2025
Fl.: 104
Rub.: [assinatura]

“Designa colaborador(es) para exercer a função de Fiscal titular do Contrato nº 001/2026.

O Presidente do Legislativo, Exmo. Sr. Vagne Azevedo Simão, no uso da competência que lhe foi outorgada e, considerando o disposto na lei 14.133/2021, no artigo 117 e seguintes.

Considerando que os órgãos públicos devem manter fiscal formalmente designado durante toda a vigência dos contratos celebrados pela entidade.

Considerando que as principais atribuições dos Fiscais Contratuais são:

- I- Zelar pelo efetivo cumprimento das obrigações contratuais assumidas dos produtos fornecidos e dos serviços prestados à Câmara Municipal de Cabo Frio;
- II- Verificar se a entrega de materiais, execução de obras ou prestação de serviços (bem como seus preços e quantitativos) está sendo cumprida de acordo com o instrumento contratual e instrumento convocatório;
- III- Acompanhar, fiscalizar e atestar as aquisições, a execução dos serviços e obras contratadas;
- IV- Indicar eventuais glosas das faturas;

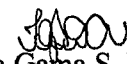
RESOLVE:

Designar a servidora, **TALITA DA GAMA SILVA DINIZ ANDRADE**, matrícula nº 200034, como fiscal titular do Contrato nº 001/2026, celebrado com a empresa LISBOA LINDENBAUM IMÓVEIS LTDA E OUTROS, cujo objeto é a locação do imóvel situado a Rua Major Belegard, 419, C, Centro, Cabo Frio/RJ, a contar de 01/01/2026.

Dê ciência aos interessados.
Autue-se no processo.

Cabo Frio, 05 de janeiro de 2026.


Vagne Azevedo Simão
Presidente


Talita da Gama S. Diniz Andrade
Fiscal do Contrato nº 001/2026
Diretora de RH
Mat. nº 200034
Câmara Municipal de Cabo Frio



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Câmara
Municipal de
Cabo Frio

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Proc.: 348/2025

Fl.: 105

Rub.: M

Avenida Assunção, 760

Centro – Cabo Frio – RJ

CEP: 28905-200 | Tel.: (22)3031.9469

www.cabofrio.rj.leg.br

E-mail: gestãocontratos@cabofrio.rj.leg.br

CONTRATO DE LOCAÇÃO N° 001/2026

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
QUE ENTRE SI CELEBRAM A CÂMARA
MUNICIPAL DE CABO FRIO E LISBOA
LINDENBAUM IMÓVEIS LTDA,
MANCEBO RIBEIRO LOCAÇÃO DE
IMÓVEIS LTDA, BRASIL CORPORATE
5.000 EMPREENDIMENTOS S/A.

Pelo presente instrumento, de um lado, **CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede à Avenida Assunção, nº 760, Centro, Cabo Frio, inscrita no CNPJ sob o nº 28.880.739/0001-17, neste ato representada por seu Presidente, Sr. Vagne Azevedo Simão, brasileiro, casado, portador do documento de identidade nº 09965875-9, inscrito no CPF nº 031278617-45, doravante denominada **LOCATÁRIA**, e, de outro lado, **30% - LISBOA LINDENBAUM IMÓVEIS LTDA**, inscrita no CNPJ nº 42.363.234/0001-43, com sede a Rua Miguel Lemos, nº 44, Apt 201, Copacabana, Rio de Janeiro, Cep. 22.071-000, representada por seu sócio, Gabriel José Lindenbaum; **30% - MANCEBO RIBEIRO LOCAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA**, inscrita no CNPJ 05.962.656/0001-09, com sede a Av. Sete de Setembro, nº 876, sala 302, Costa Carvalho, Juiz de Fora, Minas Gerais, Cep 36.070-000, neste ato representada por sua procuradora, administradora **LISBOA LINDENBAUM IMÓVEIS LTDA**, representada por seu sócio, Gabriel José Lindenbaum, e **40% - BRASIL CORPORATE 5.000 EMPREENDIMENTOS S/A**, inscrita no CNPJ 18.963.950/0001-87, na com sede a Av. Rio Branco, nº 109, grupo 802, Centro, Rio de Janeiro, Cep 20040-004, representada neste ato por sua Presidente, Alessandra Lopez de Souza Drumond, daqui por diante denominados simplesmente **LOCADORES**, tendo em vista o contido no **Processo Administrativo nº 348/2025**, têm entre si, justo e contratado o seguinte:

CLÁUSULA PRIMEIRA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

1.1. A presente locação se regerá pela Lei Federal nº 8.245/91 e suas alterações, e no que couber, pela Lei Federal nº 14.133/2021, e suas alterações.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

**Câmara
Municipal de
Cabo Frio**

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Proc.: 348/2025

Fl.: 106

Rub.: _____

Caro(a) Senhor(a) Vereador(a),
Declaro que a presente é uma cópia autêntica do original assinado pelo(a) Senhor(a) Vereador(a) e pelo(a) Senhor(a) Presidente da Câmara Municipal de Cabo Frio.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO

- 2.1. Locação do imóvel situado a Rua Major Belegard, nº 419 – C, Centro, Cabo Frio – RJ.
- 2.2. A supressão ou acréscimo da área do imóvel, nos casos previstos na Lei Federal nº 14.133/2021, será formalizada através de termo aditivo. O termo aditivo que consigna supressão ou acréscimo da área do imóvel (construída ou de terreno) carece de autorização prévia em razão da alteração do valor do contrato, nos termos da legislação vigente.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA

- 3.1. O prazo de vigência deste contrato será **de 12 (doze) meses**, contados a partir de 01 de janeiro de 2026.
 - 3.1.1. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, que deverá ser precedida da assinatura do Termo de Vistoria do imóvel por ambas as partes.
- 3.2. O prazo de vigência deste contrato poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo.
- 3.3. A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz os interesses da Câmara, da compatibilidade com o valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura de termo aditivo.
- 3.4. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

CLÁUSULA QUARTA - VALOR DO ALUGUEL E FORMA DE PAGAMENTO

- 4.1. O aluguel mensal da locação será **R\$ 5.322,00** (cinco mil, trezentos e vinte e dois reais) perfazendo o total anual de **R\$ 63.864,00**. (sessenta e três mil, oitocentos e sessenta e quatro reais)
- 4.2. O aluguel será pago mensalmente da seguinte forma:
 - a) **Na proporção de 60%**, diretamente para a empresa, **LISBOA LINDENBAUM IMÓVEIS LTDA**, por ser Coproprietária do imóvel e Procuradora, Administradora do imóvel da **MANCIBO RIBEIRO LOCAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA**, que corresponde a quantia mensal de **R\$ 3.193,20**. (três mil, cento e noventa e três reais e vinte centavos), mediante boleto bancário emitido pela Lisboa Lindenbaum Imóveis ou depósito junto ao Banco Bradesco, Agência 0135, Conta Corrente nº 96.850-1.
 - b) **Na proporção de 40%**, diretamente para empresa **BRASIL CORPORATE 5.000 EMPREENDIMENTOS S/A**, que corresponde a quantia mensal de **R\$ 2.128,80**. (dois mil, cento e vinte e oito reais e oitenta centavos), mediante boleto bancário emitido pela Brasil Corporate 5.000 Empreendimentos S/A ou depósito junto ao Banco Caixa Econômica Federal, Agência nº 3146, Conta Corrente 1579/0.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

**Câmara
Municipal de
Cabo Frio**

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Proc.: 348/2025

Fl.: 107

Rub.: 11

Avenida Assunção, 760

Centro - Cabo Frio - RJ

CEP: 28906-200 | Tel.: (22)3031.8469

www.cabofrio.rj.leg.br

E-mail: gestaocontratos@cabofrio.rj.leg.br

4.3. Fica repassado a Câmara o ônus dos encargos tributários de prêmios de seguro contra incêndio, água, luz, esgoto e outros que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, devendo o LOCADOR ser reembolsado pelo respectivo valor, sem quaisquer acréscimos ou multas, mediante a apresentação prévia dos respectivos documentos, quando tiver de efetuar pessoalmente o pagamento.

4.4. O aluguel e os demais encargos locatícios serão pagos mensalmente, até o dia 05(cinco) de cada mês vencido, mediante crédito em conta corrente ou boleto bancário apresentado pelo locador.

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

$EM = I \times N \times VP$

EM = Encargos Moratórios a serem acrescidos ao valor originalmente devido

I = Índice de atualização financeira, calculado segundo a fórmula: $I = 6/100/365$

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

CLÁUSULA QUINTA - DO REAJUSTE

5.1 O contrato poderá ser reajustado após 12 (doze) meses da data de assinatura do contrato por ambas as partes contratantes ou da data de aquisição do direito ao último reajuste.

5.2 No momento de incidência do reajuste, diante da necessidade de contingenciamento de despesas, é facultado ao LOCATÁRIO negociar com o LOCADOR a renúncia ao direito de reajuste ou a utilização de outro índice.

5.3 O novo valor será calculado tomando-se por base o Índice Geral de preços do Mercado - IGPM, calculado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, ou outro índice que o substitua;

5.3.1. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceitará negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do município de Cabo Frio.

5.4 O reajuste deverá ser solicitado pelo LOCADOR, preferencialmente, com antecedência de até 45 dias do termo final do contrato.

5.5 Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrendo a preclusão do direito em relação às parcelas anteriores à prorrogação, nova solicitação só poderá ser feita após o decurso de novo interregno mínimo de um ano, contado da forma prevista neste contrato.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

**Câmara
Municipal de
Cabo Frio**

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Proc.: 348/2025

Fl.: 108

Rub.: _____

*Intervenção Administrativa nº 04
Câmara Municipal de Cabo Frio - RJ
CNPJ nº 26.902.200/0001-06 | 17/2025 | 27/08
www.cabofrio.rj.gov.br
Rua Frei Caneca, 100 - Centro - Cabo Frio - RJ*

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

5.7. Em caso de extinção do índice deverá ser aplicado, para o fim acima, o índice substitutivo do mesmo, ou então, caso não venha a existir outro em substituição, o índice oficial legalmente estabelecido pelas autoridades competentes, ou entre os índices disponíveis, o mais favorável à Administração.

CLÁUSULA SEXTA – VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

6.1. O presente contrato obriga os contratantes e todos os seus sucessores a título universal ou singular, continuando em vigor ainda que o imóvel seja transferido, obrigando-se o adquirente a respeitar o presente, comprometendo-se o LOCADOR a registrá-lo/averbá-lo no competente cartório do RGI, no prazo de 30 (trinta) dias, para os fins do art. 576 do Código Civil/2002, do art. 167, I, "3", da Lei nº 6.015, de 31.12.73 e do art. 8º da Lei nº 8.245, de 18.10.91 e a fazer constar a existência da locação em qualquer instrumento que venha a firmar com referência ao imóvel, respeitado o direito de preferência do MUNICÍPIO, previsto no art. 27 da Lei de Locações.

Parágrafo único - Caso o LOCADOR não efetue o registro do contrato de locação no prazo estabelecido no caput, a CÂMARA poderá suspender o pagamento dos alugueres, até que a obrigação seja cumprida.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

7.1. Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel locado, na data de assinatura deste instrumento, em estado de servir ao uso a que se destina;

7.2. Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;

7.2.1. Fica vedada a entrega das chaves, e conseqüente início da locação, sem a realização da vistoria do imóvel;

7.2.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

7.2.4. Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

7.2.5. Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica, etc.;

7.2.6. Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas;

7.2.7. Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel;

7.2.8. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

7.2.9. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

**Câmara
Municipal de
Cabo Frio**

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Proc.: 348/2025

Fl.: 109

Rub.: _____

Avenida Assunção, 760
Centro – Cabo Frio – RJ
CEP: 28906-200 | Tel.: (22)3031.9469
www.cabofrio.rj.leg.br
E-mail: gestãocontratos@cabofrio.rj.leg.br

7.2.10. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, aí se incluindo todas aquelas que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção, especialmente as enumeradas no parágrafo único do art. 22 da Lei Federal nº8245/91.

CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

- 8.1. Pagar pontualmente o aluguel;
- 8.2. Utilizar o imóvel para atendimento da finalidade pública.
- 8.3. Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
- 8.4. Realizar, junto com o LOCADOR, a vistoria do imóvel por ocasião do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, verificando os eventuais defeitos existentes:
 - 8.4.1. Fica vedado o recebimento das chaves, e conseqüente início da locação, sem a realização da vistoria do imóvel;
- 8.5. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu conforme Termo de Vistoria, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 8.6. Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 8.7. Pagar as despesas de consumo de energia elétrica e de água e esgoto;
- 8.8. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição;
- 8.9. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;
- 8.10. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais aquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel, notadamente as enumeradas no §1º do art. 23 da Lei Federal nº 8.245/91.
- 8.11. Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas;

CLÁUSULA NONA – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

- 9.1 Este contrato poderá ser alterado, mediante Termo Aditivo, para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina e para os casos previstos neste instrumento, sendo sempre assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste.
- 9.2 Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

**Câmara
Municipal de
Cabo Frio**

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO
Proc.: 348/2025
Fl.: 110
Rub.: _____

Avenida Assunção, 760
Centro – Cabo Frio – RJ
CEP: 28906-200 | Tel.: (22)3031.9469
www.cabofrio.rj.leg.br
E-mail: gestãocontratos@cabofrio.rj.leg.br

9.2.1 Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o LOCATÁRIO ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a 02(dois) aluguéis, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

9.3 Se, durante a locação, a coisa locada se deteriorar, sem culpa do LOCATÁRIO, e o imóvel ainda servir para o fim a que se destinava a este caberá pedir redução proporcional do valor da locação.

9.4. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado (art. 4º da Lei Federal nº 8.245/91).

CLÁUSULA DÉCIMA - DA RESCISÃO

10.1. O presente contrato poderá ser rescindido nas seguintes hipóteses:

10.1.1. Por mútuo acordo entre as partes;

10.1.2. Para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público que não possam ser normalmente executadas com a permanência do LOCATÁRIO no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las;

10.1.3. No interesse do serviço público ou em decorrência de motivos supervenientes, sem qualquer ônus para o LOCATÁRIO, mediante aviso prévio de 60 (sessenta) dias;

10.1.4. Ocorrência de caso fortuito ou força maior;

10.1.5. Inadimplemento contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

11.1. O LOCATÁRIO poderá realizar todas as obras, modificações ou benfeitorias sem prévia autorização ou conhecimento do LOCADOR, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato;

11.1.1. As benfeitorias necessárias que forem executadas nessas situações serão posteriormente indenizadas pelo LOCADOR;

11.2. As benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;

11.2.1. Na impossibilidade da obtenção da prévia anuência do LOCADOR, é facultado ao LOCATÁRIO a realização da benfeitoria útil sempre que assim determinar o interesse público devidamente motivado:

11.2.2. As benfeitorias úteis não autorizadas pelo LOCADOR poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

11.3. As benfeitorias voluptuárias serão indenizáveis caso haja prévia concordância do LOCADOR;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

**Câmara
Municipal de
Cabo Frio**

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Proc.: 348/2025

Fl.: 111

Rub.: 8

Avenida Assunção, 760

Centro – Cabo Frio – RJ

CEP: 28906-200 | Tel.: (22)3031.9469

www.cabofrio.rj.leg.br

E-mail: gestãocontratos@cabofrio.rj.leg.br

11.3.1. Caso não haja concordância na indenização, poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

11.4. O valor de toda e qualquer indenização poderá ser abatido dos aluguéis, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes, mediante termo aditivo.

11.5. Caso as modificações ou adaptações feitas pelo LOCATÁRIO venham a causar algum dano ao imóvel, durante o período de locação, esse dano deve ser sanado às expensas do LOCATÁRIO.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão a cargo da dotação orçamentária nº 3.3.90.39.0000- OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – Pessoa Jurídica, programa de trabalho nº 01.031.0001.2002- Manutenção das Atividades Administrativas da Câmara Municipal, prevista na Lei Orçamentária Anual para o exercício financeiro de 2026.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS SANÇÕES

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

- a) advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
- b) multa no valor de 02 (dois) aluguéis vigentes à época da ocorrência do fato, nas hipóteses de inexecução total ou parcial das obrigações assumidas;
- c) suspensão de licitar e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a dois anos;
- d) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o LOCADOR ressarcir a Câmara pelos prejuízos causados e após decorrido o prazo da sanção aplicada com base no item anterior.

13.2 Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, prevista no item acima, as empresas ou profissionais que, em razão do presente contrato:

- a) tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio doloso, fraude fiscal no recolhimento de tributos;
- b) tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;
- c) demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração Pública em virtude de atos ilícitos praticados.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

**Câmara
Municipal de
Cabo Frio**

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Proc.: 348/2025

Fl.: 112

Rub.: _____

Avenida Assunção, 760

Centro – Cabo Frio – RJ

CEP: 28906-200 | Tel.: (22)3031.9459

www.cabofrio.rj.leg.br

E-mail: gestaocontratos@cabofrio.rj.leg.br

13.3 As sanções de advertência, suspensão temporária e de declaração de inidoneidade poderão ser aplicadas juntamente com a multa.

13.4 O LOCATÁRIO poderá rescindir unilateralmente o presente contrato no caso de cometimento pelo LOCADOR de infrações graves que tornem inviável a manutenção da relação locatícia.

13.5 Nenhuma penalidade será aplicada sem o devido processo administrativo, que prevê defesa prévia do interessado e recurso nos prazos legais, sendo-lhes franqueada vista do processo.

13.6 O LOCATÁRIO poderá deduzir o valor da sanção de multa aplicada ao LOCADOR dos valores devidos a este último, em razão das obrigações deste contrato.

13.6.1 Se os valores dos pagamentos forem insuficientes, fica o LOCADOR obrigado a recolher a importância devida no prazo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento da comunicação oficial.

13.6.2 Esgotados os meios administrativos para cobrança do valor devido pelo LOCADOR, o LOCATÁRIO encaminhará a multa para cobrança judicial.

13.7 O recolhimento da(s) multa(s) não eximirá a contratada da responsabilidade por perdas e danos decorrentes das infrações cometidas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1 Qualquer omissão ou tolerância de uma das partes, no exigir o estrito cumprimento dos termos e condições deste contrato ou ao exercer qualquer prerrogativa dele decorrente, não constituirá novação ou renúncia e nem afetará o direito das partes de exercê-lo a qualquer tempo.

14.2 Na hipótese de ser o LOCADOR pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros, permanecendo o contrato em pleno vigor pelo prazo de 60 (sessenta) dias, devendo a nova parte ser qualificada, mediante termo aditivo.

14.3 Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com prazo de 90 (noventa) dias para a desocupação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA RENÚNCIA A DIREITOS

15.1 O não exercício, por qualquer das partes, de direito previsto neste CONTRATO, não representará renúncia ao seu exercício, com relação ao mesmo fato ou a fatos futuros.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA PUBLICAÇÃO

16.1 Obriga-se o LOCATÁRIO a mandar publicar o extrato do presente CONTRATO às suas expensas, no prazo de 20 (vinte) dias a contar da sua assinatura, para dar-lhes a devida eficácia.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Cabo Frio

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Proc.: 348/2025

Fl.: 1/3

Rub.: 8

Assinado digitalmente por VAGNE AZEVEDO
Data: 21/01/2026 17:01:11-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO FORO

17.1 Fica eleito o foro da cidade de Cabo Frio, para dirimir quaisquer dúvidas relativas ao presente CONTRATO, com renúncia expressa de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justas e contratadas, as partes assinam o presente CONTRATO em 3 (duas) vias de igual teor e de mesma forma para que produzam os efeitos legais.

Cabo Frio, 05 de janeiro de 2026.

VAGNE AZEVEDO
SIMAO:03127861745
Assinado de forma digital por VAGNE AZEVEDO
SIMAO:03127861745

LOCATÁRIA: CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO
Vagne Azevedo Simão
Presidente



Documento assinado digitalmente
GABRIEL JOSE LINDENBAUM
Data: 21/01/2026 02:51:30-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

LOCADOR: LISBOA LINDENBAUM IMÓVEIS LTDA
MANCEBO RIBEIRO LOCAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA
LISBOA LINDENBAUM IMÓVEIS LTDA
Gabriel José Lindenbaum
Procurador



Documento assinado digitalmente
ALESSANDRA LOPES DE SOUZA DRUMOND
Data: 21/01/2026 17:01:11-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

LOCADOR: BRASIL CORPORATE 5.000 EMPREENDIMENTOS S/A
Representante
Alessandra Lopez de Souza Drumond



CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Proc.: 348/2025

Fl.: 114

Rub.: _____

Avenida Assunção, 760

Centro – Cabo Frio – RJ

CEP: 28906-200 | Tel.: (22) 30319469

www.cabofrio.rj.leg.br

EXTRATO DE INSTRUMENTO CONTRATUAL

CONTRATO Nº 001/2026

INSTRUMENTO: CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

PARTES: CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO E LISBOA LINDENBAUM IMÓVEIS LTDA CNPJ 42.363.234/0001/43; MANCEBO RIBEIRO LOCAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA; BRASIL CORPORATE 5.000 EMPREENDIMENTOS CNPJ 18.963.950/0001-87.

OBJETO: LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO A RUA MAJOR BELEGARD, Nº 419 – C, CENTRO, CABO FRIO/RJ

VIGÊNCIA: 12 (DOZE), MESES: 01/01/2026 ATÉ 01/01/2027

VALOR GLOBAL: R\$ 63.864,00

ORDENADOR RESPONSÁVEL: VAGNE AZEVEDO SIMÃO

DATA DA ASSINATURA: 05 DE JANEIRO DE 2026

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL: LEI FEDERAL Nº 14.133/2021 E 8.245/1991

PROCESSO ADMINISTRATIVO: 348/2025

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

ÓRGÃO: 01, UNIDADE: 001, SUBUNIDADE: 001

DOTAÇÃO: 3390390000

VAGNE AZEVEDO SIMÃO
PRESIDENTE DO LEGISLATIVO
GESTÃO 2025/2026

Presidente do Legislativo
Gestão 2025/2026Proc.: 348/2025
Fl.: 116
Rub.: 8**CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO - PUBLICAÇÕES - EXTRATO DE RATIFICAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE:
06.348/2025****EXTRATO DE RATIFICAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO****PROCESSO ADMINISTRATIVO nº 348/2025
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO nº 006/2025**

O Presidente da Câmara Municipal de Cabo Frio, no uso de suas atribuições legais, ratifica a inexigibilidade de licitação com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº14.133/2021, e demais dispositivos aplicáveis, objetivando a locação de imóvel, destinado ao funcionamento do Anexo Administrativo da Câmara Municipal de Cabo Frio, situado na Rua Major Belegard, nº 419 C, Centro, Cabo Frio/RJ.

Contratada:

- 30% - LISBOA LINDENBAUM IMÓVEIS LTDA
- 30% - MANCEBO RIBEIRO LOCAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA
- 40% - BRASIL CORPORATE 5.000 EMPREENDIMENTOS S/A

Valor Anual: R\$ 63.864,00 (sessenta e três mil, oitocentos e sessenta e quatro reais).

Fundamento legal: art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Objeto: Locação de imóvel para funcionamento do Anexo Administrativo da Câmara Municipal de Cabo Frio, pelo prazo de 12 (doze) meses.

Cabo Frio, 30 de dezembro de 2025.

Vagne Azevedo Simão



DIÁRIO OFICIAL

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO/RJ

LEGISLATIVO

Volume: Ano 3 - Número: 106 de 26 de janeiro de 2026

DATA: 26/01/2026

APRESENTAÇÃO

O Diário Oficial é o canal de transparência da administração pública, onde são publicados os atos oficiais dos poderes executivo e legislativo.

ACERVO

Todas as edições do DOM encontram-se disponíveis na forma eletrônica no domínio <https://cabofrio.rj.leg.br> podendo ser consultadas e baixadas de forma gratuita por qualquer interessado, independente de cadastro prévio.

PERIODICIDADE

As edições poderão ser geradas diariamente, com exceção aos sábados, domingos e feriados.

CONTATOS

Tel: 226400700

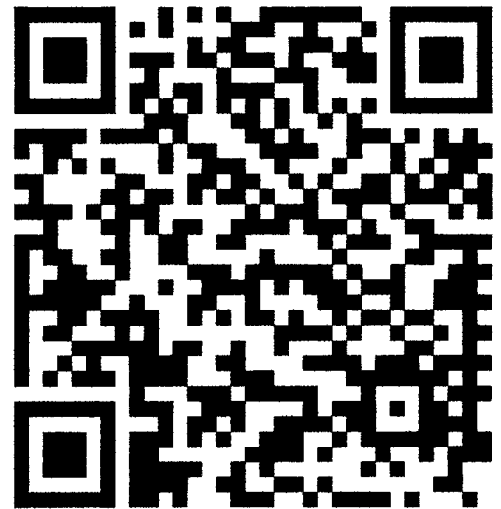
E-mail: secretaria@cabofrio.rj.leg.br

ENDEREÇO COMPLETO

Av. Assunção, 760 - São Bento, Cabo Frio - RJ

RESPONSÁVEL

Câmara Municipal de Cabo Frio



Assinado eletronicamente por:

Vagne Azevedo Simão

CPF: ***.479.847-**

IP com n°: 192.168.1.13

www.transparencia.cabofrio.rj.leg.br/diariooficial.php?id=114

Assinado com assinatura digital e carimbo de tempo por: Vagne Azevedo Simão - CPF: ***.479.847-** - em 26/01/2026 16:50:00 - IP com n°: 192.168.1.13 - www.transparencia.cabofrio.rj.leg.br/diariooficial.php?id=114

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO - PUBLICAÇÕES - EXTRATO DE CONTRATO: 001/2026

EXTRATO DE INSTRUMENTO CONTRATUAL
CONTRATO Nº 001/2026

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO
 Proc.: 348/2025
 Fl.: 128
 Rub.: 8

INSTRUMENTO: CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

PARTES: CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO E LISBOA LINDENBAUM IMÓVEIS LTDA CNPJ 42.363.234/0001/43;
 MANCEBO RIBEIRO LOCAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA; BRASIL CORPORATE 5.000 EMPREENDIMENTOS CNPJ
 18.963.950/0001-87.

OBJETO: LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO A RUA MAJOR BELEGARD, Nº 419 – C, CENTRO, CABO FRIO/RJ

VIGÊNCIA: 12 (DOZE), MESES: 01/01/2026 ATÉ 01/01/2027

VALOR GLOBAL: R\$ 63.864,00

ORDENADOR RESPONSÁVEL: VAGNE AZEVEDO SIMÃO

DATA DA ASSINATURA: 05 DE JANEIRO DE 2026

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL: LEI FEDERAL Nº 14.133/2021 E 8.245/1991

P' CESSO ADMINISTRATIVO: 348/2025

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

ÓRGÃO: 01, UNIDADE: 001, SUBUNIDADE: 001

DOTAÇÃO: 3390390000

VAGNE AZEVEDO SIMÃO
 PRESIDENTE DO LEGISLATIVO
 GESTÃO 2025/2026

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO - PUBLICAÇÕES - TERMO DE DESIGNAÇÃO DE FISCAL: 01.348/2026

TERMO DE DESIGNAÇÃO DE FISCAL

PROCESSO Nº 348/2025
 CONTRATO Nº 001/2026

*"Designa colaborador(es) para exercer a função
 de Fiscal titular do Contrato nº 001/2026.*

O Presidente do Legislativo, Exmo. Sr. Vagne Azevedo Simão, no uso da competência que lhe foi outorgada e, considerando o disposto na lei 14.133/2021, no artigo 117 e seguintes.

Considerando que os órgãos públicos devem manter fiscal formalmente designado durante toda a vigência dos contratos celebrados pela entidade.

Considerando que as principais atribuições dos Fiscais Contratuais são:

- I Zelar pelo efetivo cumprimento das obrigações contratuais assumidas dos produtos fornecidos e dos serviços prestados à Câmara Municipal de Cabo Frio;
- II Verificar se a entrega de materiais, execução de obras ou prestação de serviços (bem como seus preços e quantitativos) está sendo cumprida de acordo com o instrumento contratual e instrumento convocatório;
- III Acompanhar, fiscalizar e atestar as aquisições, a execução dos serviços e obras contratadas;

DOM assinado eletronicamente por: Vagne Azevedo Simão - CPF: ***.479.847-** em 26/01/2026 16:50:00 - IP com nº: 192.168.1.13
 Autenticação em: www.transparencia.cabofrio.rj.leg.br/diariooficial.php?id=114



I Indicar eventuais glosas das faturas;

RESOLVE:

Designar a servidora, **TALITA DA GAMA SILVA DINIZ ANDRADE**, matrícula nº 200034, como fiscal titular do Contrato nº 001/2026, celebrado com a empresa LISBOA LINDENBAUM IMÓVEIS LTDA E OUTROS, cujo objeto é a locação do imóvel situado a Rua Major Belegard, 419, C, Centro, Cabo Frio/RJ, a contar de 01/01/2026.

Dê ciência aos interessados.
Autue-se no processo.

Cabo Frio, 05 de janeiro de 2026.

Vagne Azevedo Simão
Presidente

Talita da Gama S. Diniz Andrade
Fiscal do Contrato

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO - PUBLICAÇÕES - EXTRATO DE CONTRATO: 002/2026

EXTRATO DE INSTRUMENTO CONTRATUAL CONTRATO Nº 002/2026

ESPÉCIE: INSTRUMENTO CONTRATUAL

PARTES: CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO E DISTRI THECH COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA, CNPJ Nº 13.316.834/0002-33

OBJETO: PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CONTROLE INTEGRADO DE PRAGAS URBANAS, COMPREENDENDO DEDETIZAÇÃO, DESRATIZAÇÃO E DESCUPINIZAÇÃO NAS DEPENDÊNCIAS INTERNAS E EXTERNAS DA CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO, INCLUINDO PRÉDIO ANEXO E TAMOIO, DE FORMA PREVENTIVA E CORRETIVA, CONFORME ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS CONTIDAS NO TERMO DE REFERÊNCIA E NA PROPOSTA VENCEDORA.

VIGÊNCIA: 12(DOZE) MESES, CONTADOS A PARTIR DA ASSINATURA.

VALOR GLOBAL: R\$ 9.999,00 (NOVE MIL, NOVECENTOS E NOVENTA E NOVE REAIS),

ORDENADOR DE DESPESA: VAGNE AZEVEDO SIMÃO

ASSINATURA: 16/01/2026

PROCESSO ADMINISTRATIVO: 242/2025

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL: LEI Nº 14.133/2021

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

Órgão: 01, Unidade: 001, Subunidade: 001

Programa: 01.031.0001.2002

Elemento: 3390390000

Vagne Azevedo Simão
Presidente do Legislativo
Gestão 2025/2026

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO - PUBLICAÇÕES - EXTRATO DE TERMO ADITIVO: 02.07.24/2026

EXTRATO DE 2º TERMO ADITIVO

INSTRUMENTO: 2º TERMO ADITIVO AO CONTRATO Nº 007/2024

PARTES: CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO E HERMAN - LOGISTICA EMPRESARIAL LTDA, CNPJ nº 09.295.995/0001-30

OBJETO: PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE RECARGA DE CARTUCHOS PARA ATENDER A CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO.

VALOR GLOBAL: R\$ 114.000,00. (CENTO E QUATORZE MIL REAIS)

VIGÊNCIA: 12(DOZE), MESES: 16/01/2026 até 16/01/2017

ORDENADOR RESPONSÁVEL: VAGNE AZEVEDO SIMÃO

DATA DA ASSINATURA: 16/01/2026




Recibo de Entrega do Ato Jurídico ao TCE-RJ

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Proc.: 348/2025Fl.: 120Rub.: [assinatura]**Orgão:** CAMARA CABO FRIO

Ato Enviado desde 02/03/2026 18:39. A operação de inserção de dados do Ato Jurídico foi registrada sob o Protocolo n.º 420034-5/2026. Operação realizada pelo usuário: 022.344.607-60

Ato:	Contrato
Número do Ato:	001/2026-X
Processo Administrativo:	348/2025
Identificador:	464990
Objeto:	LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO A RUA MAJOR BELEGARD, Nº 419 - C, CENTRO, CABO FRIO-RJ

Documentos contidos neste Envio

Nome	Tipo de Documento	Ato
Contrato 001-2026. fls.Confere.pdf	Documento do Ato(PDF)	Principal

02/03/2026 18:38



Recibo de Entrega do Ato Jurídico ao TCE-RJ

CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO

Proc.: 348/2025

Fl.: 121

Rub.:

Orgão: CAMARA CABO FRIO

Ato Enviado desde 02/03/2026 18:37. A operação de inserção de dados do Ato Jurídico foi registrada sob o Protocolo n.º 420032-7/2026. Operação realizada pelo usuário: 022.344.607-60

Ato:	Contrato
Número do Ato:	001/2026
Processo Administrativo:	348/2025
Identificador:	464989
Objeto:	Locação do Imóvel situado a Rua Major Belegard, nº 419-C, Centro, Cabo Frio - RJ.

Documentos contidos neste Envio

Nome	Tipo de Documento	Ato
Contrato 001-2026. fls.Confere.pdf	Documento do Ato(PDF)	Principal

02/03/2026 18:36