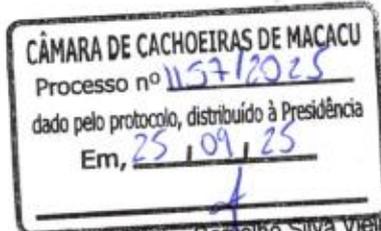




PREFEITURA DE
**Cachoeiras
de Macacu**

SEGOV

Secretaria Municipal de
Governos e Casa Civil



Samira Carvalho Silva Vieira
RECEPCIONISTA
Mat. 731
CÂMARA MUNICIPAL DE
CACHOEIRA DE MACACU - RJ

OFÍCIO Nº 0169/GOV/2025.

REF.: Ofício nº147/GAB/2025 Anteprojeto de Lei (Vereador Vilmar Pereira da Silva)

Em, 25 de setembro de 2025.

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Cumprimentando-o, na qualidade de Secretário Municipal de Governo e Casa Civil, venho à presença de Vossa Excelência, em resposta a Indicação de Anteprojeto de Lei oriundo desta Câmara de Vereadores, de autoria do Vereador Vilmar Pereira da Silva encaminhado por meio do Ofício nº 147/GAB/2025, que autoriza o Poder Executivo Municipal a criar o Polo Industrial no Município de Cachoeiras de Macacu, protocolo nº 0921/2025.

O objeto do presente se enquadra perfeitamente nas autorizações para legislar franquadas aos Municípios atinentes a assuntos de interesse local, na forma do art. 30, inciso I, da Constituição da República.

Sendo assim, é incontestável a competência do Município para legislar sobre matéria afeta ao desenvolvimento econômico, nesse sentido, artigo 161 da Lei Orgânica.

Na forma do art. 110 da Lei Orgânica, a regra é que vereadores, comissões legislativas permanentes, mesa diretora, prefeito e cidadãos possam apresentar proposições. Contudo, essa legitimação sofre restrições na medida em que a Lei Orgânica, em seu art. 114, inciso IV, define que algumas matérias somente poderão ser propostas pelo Executivo.

O anteprojeto de lei municipal de indicação parlamentar trata sobre criação do Polo Industrial de Cachoeiras de Macacu, e, portanto, sobre a criação, estruturação e atribuições de Departamentos, que compete ao Chefe do Poder Executivo, uma vez que cria atribuições sujeitas à discricionariedade e vinculação ao chefe do Poder Executivo, em atenção ao princípio da separação de Poderes e o princípio da reserva da Administração.

Do Anteprojeto em tela, depreende-se que além de autorizar a criação do Polo Industrial no Município de Cachoeiras de Macacu

9/1





PREFEITURA DE
**Cachoeiras
de Macacu**

SEGOV
Secretaria Municipal de
Governos e Casa Civil

CÂMARA DE CACHOEIRAS DE MACACU
Processo nº 1157/2025
dado pelo protocolo, distribuído à Presidência
Em, 25/09/25
Samira Carvalho Silva Vieira
RECEPCIONISTA
Mat. 731
CÂMARA MUNICIPAL DE
CACHOEIRA DE MACACU - RJ

autoriza o Poder Executivo a propor incentivos econômicos e fiscais mediante legislação específica.

Nesse sentido, a jurisprudência tem entendido que norma que dispõe sobre autorização genérica para que o Poder Executivo Municipal conceda benefício fiscal viola o princípio da legalidade e tipicidade tributária.

Importa salientar que, a aquisição do terreno para construção do Polo Industrial no Município, foi devidamente autorizada por esta Colenda Casa de Leis, através do processo administrativo nº 4047/2025 de 15/07/2025, cujo objeto é a aquisição de imóvel, para futura instalação do mesmo, conforme corrobora o Contrato de Compra e Venda de Imóvel nº 010/2025, cuja cópia segue anexa.

Certos de estarmos sempre interagindo com o Poder Legislativo, nos colocamos a inteira disposição para dirimir quaisquer dúvidas anteriores e aproveito a oportunidade para expressar votos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,


GEOVANI SILVA

Secretário Municipal de Governos e Casa Civil

Ao
Exmo. Sr. VILMAR PEREIRA DA SILVA
Presidente da Câmara Municipal de Cachoeiras de Macacu/RJ.





CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL Nº 010/2025

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 4047/2025

O **MUNICÍPIO DE CACHOEIRAS DE MACACU/RJ**, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ sob o nº 29.128.766/0001-38, com sede da Rua Oswaldo Aranha, nº 06, bairro Centro, Cachoeiras de Macacu/RJ, a seguir denominada **ADQUIRENTE**, neste ato representado por seu Prefeito, senhor Rafael Muzzi de Miranda, portador do RG nº 0671287-6 e CPF sob o nº 845.352.537-49 e a empresa **RESIDENCIAL CACHOEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 10.532.336/0001-59, sediada na Avenida das Américas, 2480, Blc 5 Cob 0314 Blc 5 Cob 0315, bairro Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, representada neste ato, pelos senhores Gonçalo Cristovam Meirelles de Araújo Dias portador do RG nº W502890-A expedida pelo CGPI/DIREX/DPF e inscrito no CPF sob o nº 185.467.657-15 e Paulo César Rodrigues Pinho da Silva, portador do RG nº 11.600 expedido pelo CORECON e inscrito no CPF sob o nº 316.198.947-34, a seguir denominados **VENDEDOR**, resolvem celebrar o contrato de **COMPRA E VENDA**, como especificado no seu objeto, em conformidade com o fundamento Art. 74, V, § 5º da Lei Federal nº 14.133/21 e mediante as seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO:

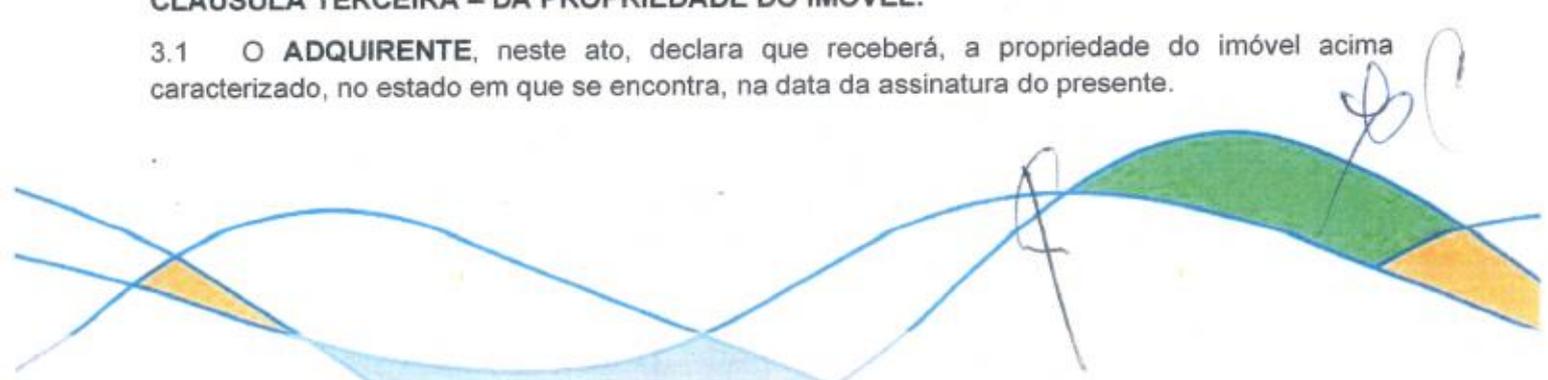
- 1.1 Aquisição de imóvel com objetivo de futura instalação do "Condomínio Industrial do Município", conforme detalhamento a seguir:
- 1.2 Imóvel situado na RJ-116/Estrada Bengalas, km 29 – 2º distrito, Japuiba - Cachoeiras de Macacu/RJ, com área medindo 614.385 m², registrado sob a matrícula nº 8275 do Cartório do 2º Ofício de Justiça de Cachoeiras de Macacu/RJ.
- 1.3 O presente contrato vincula-se ao Termo de Referência e à proposta apresentada pelo **VENDEDOR**.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO:

- 2.1 A vigência do presente contrato será de 10 (dez) meses, considerando o pagamento a ser realizado em 10 (dez) prestações mensais.
- 2.2 O presente contrato poderá ser prorrogado nos casos permitidos pela Lei Federal nº 14.133/21, mediante Termo Aditivo.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL:

- 3.1 O **ADQUIRENTE**, neste ato, declara que receberá, a propriedade do imóvel acima caracterizado, no estado em que se encontra, na data da assinatura do presente.





CÂMARA DE
Processo nº
data pelo pr

CLÁUSULA QUARTA - DO MODELO DE GESTÃO, EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO:

- 4.1 Não será permitida a subcontratação;
- 4.2 O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133 de 2021 e cada parte responsável pelas consequências de sua inexecução total ou parcial;
- 4.3 Atuará como Gestor do contrato, o senhor Carlos Renato Alves Marins, matrícula nº 72.808 e CPF nº 849.611.717-00;
- 4.4 Atuará como Fiscal Administrativo, a senhora Maria José Batista Caldugno, matrícula nº 72.866 e CPF nº 018.826.217-40;
- 4.5 Atuará como Fiscal Técnico, o senhor Miguel Ângelo Martins Vianna, matrícula nº 73.137 e CPF nº 069.485.927-32;
- 4.6 Caberá ao **Gestor do Contrato** dentre outras atribuições:
- a) autorização quanto aos pagamentos;
 - b) autorizações de alteração do contrato;
 - c) aplicação de penalidades.
- 4.7 Caberá ao **Fiscal Administrativo** dentre outras atribuições:
- a) acompanhar e conferir a execução do contrato e prazos avençados;
 - b) conferir e atualizar a documentação necessária as condições da transcrição da escritura.
- 4.8 Caberá ao **Fiscal Técnico**:
- a) A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade do vendedor, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade.

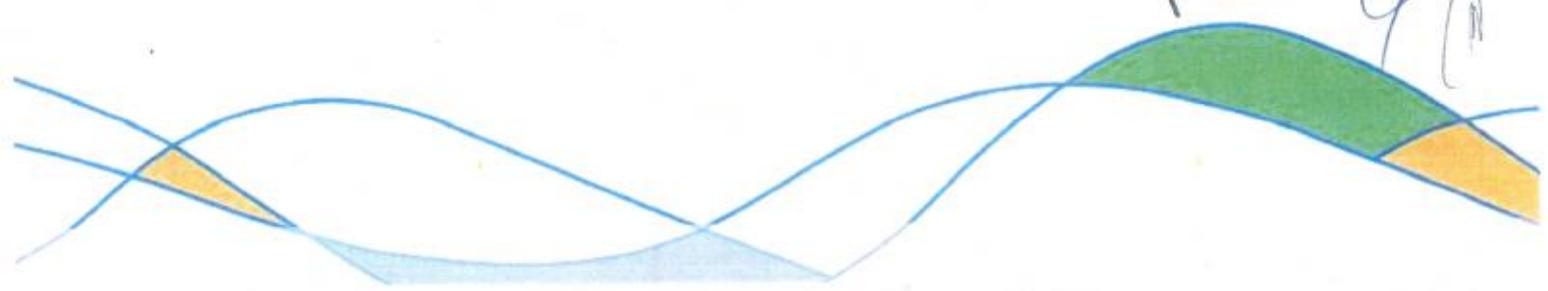
CLÁUSULA QUINTA – DO PREÇO E DO PAGAMENTO:

- 5.1 O valor global do presente Contrato é de R\$ 4.900.000,00 (Quatro milhões e novecentos mil reais).
- 5.2 O pagamento será realizado mensalmente mediante transferência bancária em 10 (dez) parcelas iguais de R\$ 490.000,00 (Quatrocentos e noventa mil reais).
- 5.3 A primeira parcela terá vencimento no dia 30 (trinta) de setembro de 2025 e as subsequentes na mesma data dos meses seguintes.

CLÁUSULA SEXTA – DO REAJUSTE E REEQUILÍBRIO:

- 6.1 O valor é fixo e irrevogável, não cabendo inclusive reequilíbrio.

F
[Handwritten signature]





CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES:

7.1 DA ADQUIRENTE:

- 7.1.1 Efetuar o pagamento do valor na forma e condições estabelecidas neste Contrato;
- 7.1.2 Realizar o pagamento de todas as despesas e tributos necessários à formalização, escrituração, registro e averbação do negócio jurídico nos órgãos e cartórios competentes;
- 7.1.3 Assinar e registrar a Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel, a ser lavrada por Tabelião em Cartório de Registro de Imóveis;
- 7.1.4 Arcar com todas as despesas relativas ao imóvel após a transferência de propriedade, tais como, taxas condominiais e demais tributos incidentes.

7.2 DO VENDEDOR:

- 7.2.1 Entregar o imóvel livre de quaisquer gravames, débitos de natureza fiscal, trabalhista ou cível, entre eles: impostos, taxas, emolumentos, dentre outros, até a transferência da propriedade, respondendo, inclusive, pelos efeitos de eventual evicção;
- 7.2.2 Permitir a vistoria do imóvel objeto do contrato ao **COMPRADOR**, antes da transferência de propriedade;
- 7.2.3 Transferir a transferência de propriedade, com entrega do bem, imediatamente;
- 7.2.4 Responsabilizar-se pelo pagamento de eventuais débitos relativos ao imóvel até a data da assinatura deste instrumento;
- 7.2.5 Assinar a Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel, na data a ser agendada pelo Cartório de Registro de Imóveis.

CLÁUSULA OITAVA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8.1 As despesas decorrentes da presente aquisição correrão por conta das seguintes dotações orçamentárias:

20.007.04.122.0006.1.015.4.4.90.61.00.00.00.00.1.501.0000

20.007.04.122.0006.1.015.4.4.90.61.00.00.00.00.1.704.0000

CLÁUSULA NONA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:

9.1 Pela inexecução do negócio, o **ADQUIRENTE** poderá, garantida a prévia defesa e observada a gravidade da ocorrência, aplicar ao **VENDEDOR** as seguintes sanções:

- a) advertência;



CÂMARA DE C...
Processo...
dado pe...

- b) multa;
- c) impedimento de licitar e contratar;
- d) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA MULTA:

10.1 O descumprimento de qualquer das cláusulas deste Contrato pelo **VENDEDOR** importará em multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL:

11.1 O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contratantes.

11.2 O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas ou antes do prazo nele fixado, por algum dos seguintes motivos:

a) Não cumprimento ou cumprimento irregular de cláusulas contratuais, de especificações, de projetos ou de prazos;

b) desatendimento das determinações regulares emitidas pela autoridade designada para acompanhar e fiscalizar sua execução ou por autoridade superior;

c) caso fortuito ou força maior, regularmente comprovados, impeditivos da execução do contrato;

d) razões de interesse público, justificadas pela autoridade máxima do órgão ou da entidade adquirente;

11.3 A extinção poderá ocorrer nas formas estabelecidas nos artigos 138 e 139 da Lei Federal nº 14.133/21.

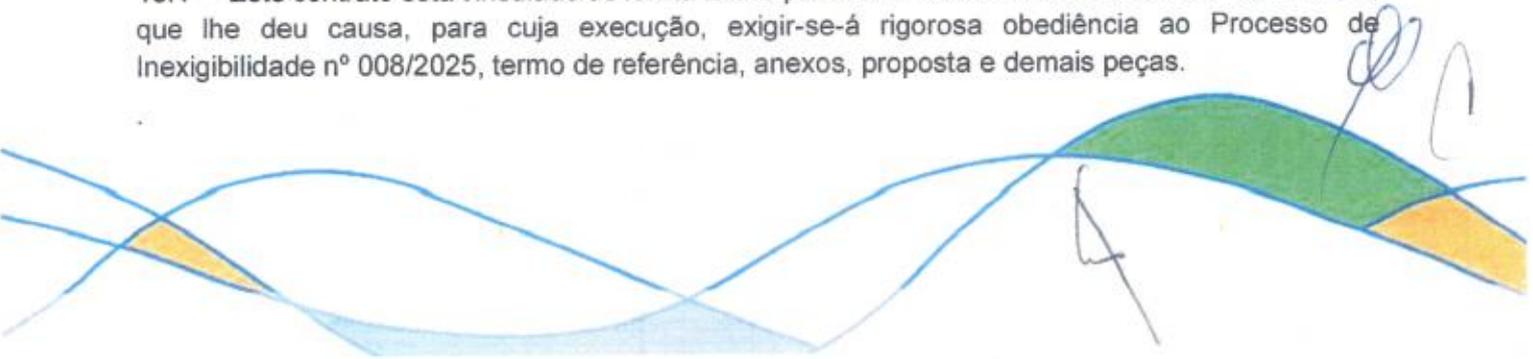
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS ALTERAÇÕES:

12.1 Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei Federal nº 14.133/21.

12.2 Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo na forma do art. 136 da Lei Federal nº 14.133/21.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DOS CASOS OMISSOS:

13.1 Este contrato está vinculado de forma total e plena ao Processo Administrativo nº 4047/2025, que lhe deu causa, para cuja execução, exigir-se-á rigorosa obediência ao Processo de Inexigibilidade nº 008/2025, termo de referência, anexos, proposta e demais peças.



CÂMARA DE CA
Processo nº
dado pelo gr
F



PREFEITURA DE
**Cachoeiras
de Macacu**

SEGOV
Secretaria Municipal de
Governos e Casa Civil
Departamento de Compras Governamentais

13.2 Os casos omissos serão dirimidos nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021 e princípios gerais de Direito.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD

14.1 As partes deverão cumprir a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do certame ou do contrato administrativo que eventualmente venha a ser firmado, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa.

14.2 Os dados obtidos somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu acesso e de acordo com a boa-fé e com os princípios do art. 6º da LGPD.

14.3 É vedado o compartilhamento com terceiros dos dados obtidos fora das hipóteses permitidas em Lei.

14.4 A Administração deverá ser informada no prazo de 5 (cinco) dias úteis sobre todos os contratos de suboperação firmados ou que venham a ser celebrados pelo Vendedor.

14.5 Terminado o tratamento dos dados nos termos do art. 15 da LGPD, é dever do Vendedor eliminá-los, com exceção das hipóteses do art. 16 da LGPD, incluindo aquelas em que houver necessidade de guarda de documentação para fins de comprovação do cumprimento de obrigações legais ou contratuais e somente enquanto não prescritas essas obrigações.

14.6 O Adquirente poderá realizar diligência para aferir o cumprimento dessa cláusula, devendo o Vendedor atender prontamente eventuais pedidos de comprovação formulados.

14.9 O Vendedor deverá prestar, no prazo fixado pelo Adquirente, prorrogável justificadamente, quaisquer informações acerca dos dados pessoais para cumprimento da LGPD, inclusive quanto a eventual descarte realizado.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS CONDIÇÕES GERAIS:

15.1 Incumbirá ao adquirente divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133/2021;

15.2 Toda a documentação constante do processo administrativo, seus anexos, proposta, documentos, etc. são complementares entre si, modo que qualquer detalhe que se mencione em um documento e se omita em outro, será considerado especificado e válido;



PREFEITURA DE
**Cachoeiras
de Macacu**

SEGOV

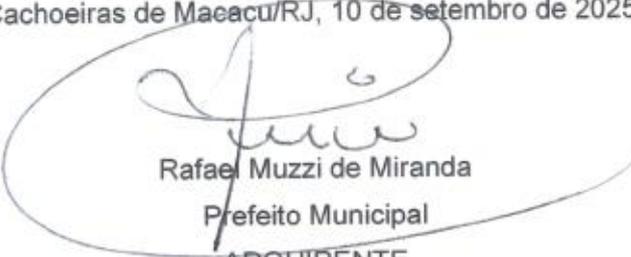
Secretaria Municipal de
Governos e Casa Civil
Departamento de Compras Governamentais

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA- DO FORO:

16.1 Fica eleito o Foro da Comarca de Cachoeiras de Macacu/RJ, para as questões resultantes da assinatura do presente Contrato ou mesmo de sua execução, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E assim, por estarem justas e acordadas, firmam as partes o presente Termo em 02 (duas) vias de igual teor e forma com 02 (duas) testemunhas instrumentárias, para que produza jurídicos e legais efeitos.

Cachoeiras de Macacu/RJ, 10 de setembro de 2025.


Rafael Muzzi de Miranda

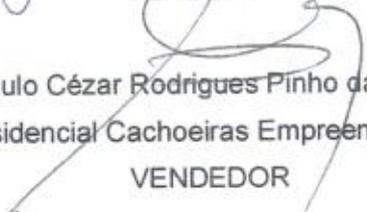
Prefeito Municipal

ADQUIRENTE


Gonçalo Cristóvam Meirelles de Araújo Dias

Sócio da Empresa Residencial Cachoeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda

VENDEDOR


Paulo César Rodrigues Pinho da Silva

Sócio da Empresa Residencial Cachoeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda

VENDEDOR

• Testemunhas:

Ana Carla Borges Marques da Cruz

CPF - 052200187-44

Rua : Miguel Angelo Jimenez LT 18 - Centro - Itaboraí - RJ.

Juliana Moreira da Cruz Monteiro

CPF 087284187-19

*Rua Francisco Pinto, 151 - Campo do Dado
Bach. de Macacu - RJ*