DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA – DFD N° 15

AUTORIZAÇÃO DE INSTAURAÇÃO DE PROCESSO DE COMPRAS

ÓRGÃO	PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA
SECRETARIA REQUISITANTE	SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
SETOR	AGC DISTRITAL

1- DESCRIÇÃO DO OBJETO DA CONTRATAÇÃO:

Locação de imóvel situado na rua Santa Cruz, n° 207 B - Distrito Cachoeira do Brumado – Mariana/ MG, para a instalação da Agência de Correios Comunitária da localidade de Cachoeira do Brumado.

2-JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

Trata-se da locação do imóvel para instalação da Agência de Correios Comunitária da localidade de Cachoeira do Brumado.

A Agência de Correios Comunitária têm como objetivo facilitar o deslocamento dos munícipes, que agora, com mais fácil localização, não irão precisar de deslocar até o centro do município para a retirada de correspondências.

O imóvel está localizado na Rua Santa Cruz, n° 207 B – Distrito de Cachoeira do Brumado – Mariana-MG e reúne as características de localização e dimensão, cuja edificação e infraestrutura são específicas e peculiares para o que se pretende, assim como para suprir as necessidades de desempenho das atividades a ele destinadas.

Tendo em vista, que a Prefeitura Municipal não dispõe de imóvel de sua propriedade que possa abrigar os serviços e atividades realizados pela Agência de Correios Comunitária, justifica-se a escolha do imóvel a ser locado, posto que o mesmo é o único capaz de atender as necessidades da presente Secretaria, em virtude de sua localização, instalações, espaço e atendimento às normas de acessibilidade, oferecendo segurança e integridade para realização das atividades e ao preço compatível com o que é praticado no mercado conforme laudo de avaliação em anexo.

Salienta-se que a razão da escolha, assim como os laudos de avaliações constam nos autos,

encontram-se amparadas na dispensa do art. 51, assim como atende subsidiariamente o disposto do artigo 74, inciso v, da lei nº 14.133/2021

3- GRAU DE PRIORIDADE DA CONTRATAÇÃO

( ) Baixa **( ) Média** **(X) Alta**

O imóvel que atualmente funciona a Agência de Correios Comunitária, em função da degradação natural do tempo, não possui condições para atendimento da demanda das atividades desenvolvidas pelos profissionais que ali atuam.

4- CLASSIFICAÇÃO DO OBJETO

( ) Material de Consumo
( ) Material Permanente
( ) Serviços- Pessoa Juridica
( ) Serviço- Pessoa Física
( ) Obras e/ou Serviços de Engenharia
(X) Outro : LOCAÇÃO DE IMOVEL

5- DESCRIÇÃO E QUANTITATIVO DO OBJETO A SER CONTRATADO

ITEM	QUANT.	UNID.	DESCRIÇÃO DETALHADA DO ITEM	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
01	12	Locação (meses)	Locação de Imóvel situado na Rua Santa Cruz, n° 207 B – Distrito Cachoeira do Brumado - Mariana MG, para instalação da Agência de Correios Comunitária - AGC.	R$ 800,00	R$ 9.600,00

6- PREVISÃO DE INICIO DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS OU FORNECIMENTO DOS MATERIAIS OU EQUIPAMENTOS

As entregas das chaves deverá ser realizada imediatamente após a assinatura do contrato

7- FORMA DE ENTREGA DO OBJETO

Material ou equipamento
( ) Consumo ou ( ) Permanente

002

( ) Parcela única
( ) Semanal
( )Quinzenal
( ) Mensal
( ) Outro (qual?) _____

Prestação de serviço

( ) Não Continuado ou ( ) Continuado

( ) Parcela única
( ) semanal
( ) Quinzenal
( ) Mensal
( ) Outro (qual?) _____

Regime de execução (Obras ou serviço de engenharia)

( ) Empreitado por preço unitário
( ) Empreitada por preço global
( ) Empreitada Integral
( ) Fornecimento e prestação de serviço associado
( ) Contratação por tarefa
( ) Contratação Integrada
( ) Contratação semi-intergra

8- CRÉDITOS ORÇAMENTÁRIOS

Dotação Orcamentária: 23.001.04.122.1.2.421.339036 Fonte 1500 – Ficha: 558

(X) Recurso Próprio
( ) Recurso Vinculado Estadual
( ) Recurso Vinculado Federal
( ) Outros (quais?) _____

9- IDENTIFICAÇÃO DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO RESPONSAVEL PELO DFD DA ÁREA REQUISITANTE

Em conformidade com a legislação que rege o tema, encaminhe-se à autoridade competente para análise de conveniência e oportunidade para a contratação e demais providências cabíveis.

Wanderléia Geralda Alvimar
Analista de PCCV e Benefícios
Matrícula: 10911, CPF: 064.862.956-27

Telefone de contato: (31) 985014316
E-mail: administracao@mariana.mg.gov.br

10 -**RESPONSABILIDADE PELA FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA N° 01**

Para fins do disposto no artigo 16 da Lei Complementar nº 101/2000, declaro que as despesas decorrentes da obrigação a ser contraída apresenta adequação orçamentária e financeira com o corrente orçamento aprovado pela Lei Orçamentária Anual, bem como compatibilidade com o Plano Plurianual de Ação Governamental e com a própria Lei de Responsabilidade Fiscal. Declaro, ainda, que esta Secretaria possui disponibilidade orçamentária e financeira para cobrir as referidas despesas.

Data: 02/09/2025

Arlinda Gonçalves Coelho
Secretária Municipal de Administração

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR N° 15

Secretaria demandante: Secretaria Municipal de Administração

Objeto: Locação de 01 imóvel situado imóvel situado na Rua Santa Cruz, n° 207 B – Distrito de Cacheira do Brumado – Mariana/MG, para a instalação da Agência de Correios Comunitária - **AGC** da localidade de **Cachoeira do Brumado**.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A demanda ora em análise refere-se a locação de um imóvel para que seja instalada a sede Agência de Correios Comunitária - AGC da localidade de Cachoeira do Brumado. Vez que a municipalidade não possui prédio para atender a mencionada necessidade.

É importante frisar que para sediar a Secretaria Municipal de Administração é necessário que o imóvel possua espaço para acomodar a Agência de Correios Comunitária – AGC de Cachoeira do Brumado, e que de acordo com a demandante o imóvel atende as finalidades indispensáveis da administração, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o desenvolvimento das atividades.

Ressalta-se ainda que foram avaliados diversos imóveis no distrito e não foi encontrado nenhum que possuísse espaço, acessibilidade e localização para instalação da Agência de Correios Comunitária – AGC, sendo necessário assim locar um imóvel que possua tais características.

Por fim vale mencionar que a atual instalação não está suportando a demanda, devido ao crescimento populacional no distrito ocorrido nas últimas décadas, bem como número populacional e novos logradouros.

Desta feita, tendo por base as informações da demandante faz-se imprescindível a locação do imóvel para a referida contratação, para dar continuidade aos serviços e atividades realizadas pela Agência de Correios Comunitária.

2. ESSA CONTRATAÇÃO ESTÁ PREVISTO NO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES?

A contratação está prevista no plano anual para alocar um imóvel para funcionamento da AGC.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO.

A locação de imóvel se justifica pela necessidade de se ter um local para o funcionamento da Agência de Correios Comunitária o qual atenda o preenchimento dos requisitos necessários impostos pela legislação vigente, visto que o imóvel é mais amplo e espaçoso comportando a carga a ser triada, bem como facilitando a distribuição e atendimento ao público.

O imóvel foi escolhido com base na necessidade para o funcionamento da Agência de Correios Comunitária.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, do inciso V, art. 74 da lei 14.133/2021, uma vez que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

4. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA CONTRATAÇÃO.

Para a aquisição foi identificada a necessidade de locação de um imóvel, uma vez que não foi localizado nenhum prédio que possuísse espaço, acessibilidade e localização adequado para instalação da AGC.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

Assim foram avaliadas as seguintes situações, a aquisição ou a locação de um imóvel, duas opções para execução deste serviço que a Administração Pública em geral costuma adotar:

5.1- AQUISIÇÃO

No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção. Esta solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento.

5.2 - LOCAÇÃO

No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade.

Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública Municipal atualmente.

5.3 - ANÁLISE DA SOLUÇÃO

Desta feita, concluímos pela seguinte solução:
A locação de imóvel, destinado ao funcionamento da Agência de Correios - AGC, a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado, evidenciando vantagem para a mesma. A declaração emitida pela Secretaria de Administração atesta a inexistência de imóvel de propriedade do Município que atenda aos critérios e necessidades para o desenvolvimento das atividades finalísticas.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa do valor será calculada com base nas avaliações realizadas pelos corretores e imobiliárias credenciados na Prefeitura Municipal de Mariana.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO.

Considerando a Lei n° 14.133/2021, expressamente prevê no art. 74 a hipótese de Inexigibilidade de Licitação e dada à necessidade Contratação especialmente quanto aos atributos e finalidades de eficiência, qualidade e economia.

No art. 74, da Lei n° 14.133/2021 prevê:

> *Art. 74 – "§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:*
>
> *I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;*

006

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

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

Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque, uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel, além da agilidade na contratação visto que o imóvel não suporta a demanda de triagem, distribuição e atendimento ao público, onde atualmente AGC está localizada. Além disso os imóveis possuírem espaço, acessibilidade e localização conforme necessidade da Administração Pública.

8. JUSTIFICATIVA DO PARCELAMENTO OU NÃO

O objeto da contratação é divisível e pode ser parcelado?
(X) Sim, é divisível e foi parcelado em tantas parcelas quanto tecnicamente e economicamente viáveis.
( ) É divisível, mas não poderá ser parcelado
( ) Não é divisível.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

O resultado pretendido a efetiva resolutividade na locação, atendendo as diretrizes do Termo de Convênio dos Correios, qualidade, eficiência, acesso aos serviços postais básicos no atendimento à população residente no distrito.

10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO.

Os imóveis devem estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades da Agência de Correios Comunitária – AGC, durante a vigência do Contrato.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES.

Existem contratações correlatas e/ou interdependentes para a viabilidade da demanda?

007

(X) Não.
( ) Sim

12. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS.

Essa contratação gera algum impacto ambiental?
( ) Não.
(X) Sim. - A execução dos serviços objeto deste ETP eventualmente importará na geração de resíduos sólidos, devendo, nesta hipótese, serem atendidas as normas legais e regulamentares para a coleta, transporte e destinação final destes resíduos.

13. CONCLUSÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar evidencia que a contratação da solução descrita no item "ESCOLHA DA SOLUÇÃO MAIS ADEQUADA" se mostra tecnicamente viável e fundamentadamente necessária:
( ) Não
(X) Sim - A solução da demanda na forma apresentada neste ETP é viável do ponto de vista técnico e financeiro, conforme a motivação descrita no item 7, o que deverá ser efetivado mediante a execução orçamentária e a formalização de contrato.

Mariana, 01 de setembro de 2025

Wanderléia Geralda Alvimar
Analista de PCCV e Benefícios

Aprovo o presente Estudo Técnico Preliminar, bem como estou de acordo com todas as informações prestadas nas declarações e assinaturas acima.

Arlinda Gonçalves Coelho
Secretária Municipal de Administração

008

TERMO DE REFERÊNCIA Nº 15

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

1. OBJETO

O presente contrato tem por objeto a locação de imóvel situado na Rua Santa Cruz, n° 207 B – Distrito de Cachoeira do Brumado – Mariana/MG, com características únicas em atendimento as demandas da Secretaria Municipal de Administração, sendo para a instalação da Agência de Correios Comunitária - AGC da localidade de Cachoeira do Brumado.

2. FUNDAMENTO LEGAL

2.1. O procedimento de Inexigibilidade de Licitação em tela obedecerá integralmente ao texto no que tange ao disposto do artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, c/c Lei 8.245/1991, Lei do Inquilinato.

2.2. Estando instruído conforme a Lei Federal nº 14.133/2021:

> *Art. 74 – "§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:*
>
> *I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;*
>
> *II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;*
>
> *III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela".*

3. JUSTIFICATIVA

Trata-se da locação do imóvel para instalação da Agência de Correios Comunitária da localidade de Cachoeira do Brumado.

A Agência de Correios Comunitária têm como objetivo facilitar o atendimento dos munícipes de Cachoeira do Brumado, que agora, com mais fácil localização, não irão precisar de deslocar até a sede para a retirada de correspondências.

O imóvel está localizado na Rua Santa Cruz, n° 207 B – Distrito de Cachoeira do Brumado – Mariana - MG e reúne as características de localização e dimensão, cuja edificação e infraestrutura são específicas e peculiares para o que se pretende, assim como para suprir as necessidades de desempenho das atividades a ele destinadas.

Tendo em vista, que a Prefeitura Municipal não dispõe de imóvel de sua propriedade disponível para abrigar os serviços e atividades realizados pela Agência de Correios Comunitária, justifica-se a escolha do imóvel a ser locado, posto que o mesmo é o único capaz de atender as necessidades da presente Secretaria, em virtude de suas instalações, espaço e atendimento às normas de acessibilidade, oferecendo segurança e integridade para realização das atividades do atendimento do posto de correios, devido, principalmente à sua localização e ao preço compatível com o que é praticado no mercado conforme laudos de avaliação em anexo.

Salienta-se que a razão da escolha, assim como os laudos de avaliações constam nos autos, encontra-se amparadas na dispensa do art. 51, assim como atende subsidiariamente o disposto do artigo 74, inciso v, da lei nº 14.133/2021. Por fim, informamos que o imóvel satisfaz o perfil desejado para funcionamento da Secretaria solicitante.

4. DESCRIÇÃO DETALHADA DO OBJETO, QUANTITATIVOS E VALOR

ITEM	QUANT.	UNID.	DESCRIÇÃO DETALHADA DO ITEM	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
01	12	Locação (meses)	Locação de Imóvel situado na Rua Santa Cruz, n° 207 B – Distrito Cachoeira do Brumado - Mariana MG, para instalação da Agência de Correios Comunitária - AGC.	R$ 800,00	R$ 9.600,00

ITEM	UNID.	DESCRIÇÃO DETALHADA DO ITEM	VALOR MENSAL Imobiliária 1	VALOR MENSAL Imobiliária 2	VALOR MENSAL Imobiliária 3	Média Das avaliações
01	Locação (mês)	Locação de Imóvel situado na Rua Santa Cruz, n° 207 B – Distrito Cachoeira do Brumado - Mariana MG, para instalação da Agência de Correios Comunitária - AGC.	R$ 1.546,00	R$ 765,79	R$ 900,00	R$ 1.070,60

Diante da média dos valores do aluguel mensal com base nas avaliações realizadas pelos corretores e imobiliárias, a proprietária apresentou uma proposta abaixo do calculado e diante da vantajosidade a Administração pública sugere acatar o valor que consta na proposta anexada nos autos do processo.

5. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

Além das obrigações resultantes da observância da Lei nº 14.133/21, e de outras normas vigentes são obrigações do LOCADOR:

5.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

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

5.3. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

5.4. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria

5.5. Incorrer nas despesas relacionadas com desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação;

5.6. De acordo com a lei 8.245/1991, também conhecida como Lei do Inquilinato, Seção IV, art.22 O locador é obrigado a:

Parágrafo único:

"a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer".

6. OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO DE MARIANA

Além das obrigações resultantes da observância da Lei nº 14.133/21, e de outras normas vigentes são obrigações do MUNICIPIO:

6.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;

6.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

6.3. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

6.4. Caberá ao Locatório assumir as despesas com fornecimento de água, energia elétrica e telefone do imóvel durante o período que lá ocupar;

6.5. Conforme lei do inquilinato lei 8.245/1991, findada a locação o imóvel deverá ser restituído ao LOCADOR nas condições em que se encontra razão pela qual acompanha o procedimento de contratação relatório das condições do imóvel e laudo de vistoria assinado palas partes:

> Art. 23, o locatário é obrigado a:
>
> *"IV – Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualqu dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;*
>
> *V – Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;*
>
> *VI – Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador".*

7. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O pagamento da presente locação ocorrerá até o 15° (décimo quinto) dia do mês subsequente ao vencido, efetuado por meio de depósito bancário ao Locador ou seu procurador, mediante recibo.

8. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da aquisição em tela serão abarcadas na seguinte rubrica orçamentária:
23.001.04.122.1.2.421 339036 Fonte 1500 – Ficha: 558

9. FISCALIZAÇÃO

9.1. As atividades alusivas ao objeto deste CONTRATO serão executadas pelo PROPONENTE sob a supervisão da SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO que realizará o controle e fiscalização por meio do funcionário ARLINDA GONÇALVES COELHO, inscrito no CPF sob o n° 043.531.766-09, designado como GESTOR do instrumento.

9.2. A fiscalização desta contratação será realizada pela Sra. POLYANA DAHER DOS SANTOS SILVA ALMEIDA COSTA, inscrita no CPF sob o n° 041.440.526-99 e Srta. WANDERLEIA GERALDA ALVIMAR inscrita no CPF sob o n° 064.862.956-27, designadas como FISCAIS.

10. VIGÊNCIA DO CONTRATO

O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contados da data de assinatura, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante termo aditivo, conforme Lei 14.133/21.

11. REAJUSTE

11.1. O presente contrato poderá ser reajustado de acordo com o índice do IGP-M, após decorrido 01 (um) ano de vigência, contados a partir da assinatura do mesmo.

11.2. Os preços propostos para a execução do contrato poderão ser reajustados desde que não seja com periodicidade inferior a 01 (um) ano, conforme disposições contidas na Lei Federal nº. 10.192/2001.

11.2.1. O prazo mínimo de 01 (um) ano para o primeiro reajuste será contado a partir da data limite para apresentação das propostas constante neste instrumento;

11.2.2. O primeiro reajuste será concedido mediante a aplicação do Índice IGP-M apurado com base na variação de seu percentual no período compreendido entre a da data limite para apresentação das propostas e o mês em que for completado o prazo de 01 (um) ano indicado no item 11.2.1;

11.2.3. Os reajustes subsequentes, se necessários, serão realizados no prazo de 01 (um) ano a contar da última concessão mediante a aplicação do Índice IPP-M apurado com base na variação de seu percentual nos 12 (doze) meses anteriores;

11.2.4. O Reajuste será aplicado de ofício pelo gestor ou fiscal do contrato, ou a pedido do interessado mediante requerimento protocolado ao Departamento de Documentação e Arquivo, sendo o mesmo destinado ao responsável pela gestão do contrato.

12. SANÇÕES

12.1. Pela inexecução total ou parcial do Contrato ou por fraudar a execução deste, a Administração poderá, garantida a prévia defesa, aplicar a CONTRATADA as seguintes sanções, previstas nos termos do artigo 156, da Lei Federal 14.133/21:

12.1.1. ADVERTÊNCIA ESCRITA – comunicação formal quanto à conduta da CONTRATADA sobre o descumprimento de contratos e outras obrigações assumidas, e a determinação da adoção das necessárias medidas de correção.

12.1.2. MULTA, não poderá ser inferior a 0,5% (cinco décimos por centos) nem superior a 30% (trinta por cento) do valor do contrato licitado ou celebrado com contratação direta e será aplicada ao responsável por qualquer das infrações administrativas previstas no art. 154 da Lei n. 14.133/21.

a) 0,3% (três décimos por cento) por dia de atraso injustificado, calculado sobre o valor correspondente a 01 (um) mês do Contrato, limitada sua aplicação até o máximo de 30 (trinta) dias, caso a CONTRATADA não inicie a prestação dos serviços no prazo e demais condições avençadas;

b) 01% (um por cento) calculado sobre o valor correspondente a 01 (um) mês do Contrato por ocorrência de descumprimento de obrigação contratual, até o máximo de 10% (dez por cento);

c) 02% (dois por cento) calculado sobre o valor correspondente a 01 (um) mês do Contrato por ocorrência de reincidente de descumprimento de obrigação contratual, até o máximo de 20% (vinte por cento). Atingidos os valores máximos das multas a serem aplicadas e havendo nova ocorrência ou reincidência de descumprimento de obrigação contratual, poderá ser configurada inexecução do Contrato;

d) 05% (cinco por cento) calculado sobre o valor correspondente a 01 (um) mês do Contrato, no caso de inexecução parcial do objeto contratado;

e) 10% (dez por cento) sobre o valor total do Contrato, no caso de inexecução total; ou na hipótese da CONTRATADA, injustificadamente, desistir do contrato ou der causa à sua rescisão;

12.2. SUSPENSÃO TEMPORÁRIA de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração Pública Estadual, por prazo não superior a 03 (três) anos nos termos do inciso III, do artigo 155, §4° da Lei nº 14.133/21.

12.3. 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 da CONTRATADA perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a CONTRATADA ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo da sanção aplicada com base no item anterior.

12.4. Em qualquer hipótese de aplicação de sanções, serão assegurados a CONTRATADA o contraditório e a ampla defesa.

13. RECISÃO

13.1. A LOCATÁRIA poderá rescindir o Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

13.2. A Lei n. 14.133/2021 dedica o Capitulo VIII às hipóteses de rescisão contratual, por fatos posteriores ou supervenientes a sua celebração.

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

13.4. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento ou qualquer outro mecanismo hábil.

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

14. ASSINATURAS

Declaro que sou responsável pela elaboração do Termo de Referência, que corresponde à locação do imóvel situado na Rua das Flores, n° 61 – Distrito Cachoeira do Brumado - Mariana MG, para a instalação da Agência de Correios Comunitária da localidade de Cachoeira do Brumado.

Mariana, 29 de setembro de 2025

Wanderleia Geralda Alvimar
Analista de PCCV e Benefícios

Aprovo o presente Termo de Referência, bem como estou de acordo com todas as informações prestadas nas declarações e assinaturas acima.

Arlinda Gonçalves Coelho
Secretária Municipal de Administração

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-003 — ESTADO DE MINAS GERAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E DISPONÍVEIS

Secretaria	Administração
Telefone	(31)35579061
E-mail	administracao@mariana.mg.gov.br

A Secretaria Municipal acima identificada através de seu gestor, DECLARA, a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto requerido, considerando que os imóveis existentes no distrito estão em atendimento da demanda da Secretaria de Esportes, Saúde, Segurança Pública, Secretaria de Obras e Educação, sendo incompatível o uso concomitante para atendimento da demanda da Agência de Correios comunitária.

Destacamos que o imóvel possui fácil acesso e está situado ao lado do posto da Segurança pública, mais amplo e espaçoso comportando a carga a ser triada, bem como facilitando a distribuição e atendimento ao público.

Salientamos que a atual instalação não está suportando a demanda, devido ao crescimento populacional no distrito ocorrido nas últimas décadas, bem como número populacional e novos logradouros.

Mariana, 23 de setembro de 2025

Wanderleia Geralda Alvimar
Analista de PCCV e Benefícos

Arlinda Gonçalves Coelho
Secretária Municipal de Administração

PROPOSTA

EU, ÂNGELA MARIA DE FREITAS, CPF 00833806637

VENHO POR MEIO DESTA MANIFESTAR MEU 013
INTERESSE DE ALUGAR O IMOVÉL LOCALIZADO NA RUA SANTA CRUZ NO 207 B. EM CACHOEIRA DO BRUMADO.

COLOCO A DISPOSIÇÃO PARA A LOCAÇÃO SENDO O VALOR DE 800,00 REAIS MENSAL, NA FINALIDADE DE ATENDER O POSTO DO CORREIO DE CACHOEIRA DO BRUMADO.

COLOCO-ME A DISPOSIÇÃO PARA PRESTAR MAIS INFORMAÇÕES QUE SE FAÇA NECESSARIO.

AGRADEÇO DESDE JÁ PELA ATENÇÃO.

ATENCIOSAMENTE,

Ângela Maria de Freitas 09-09-2025

914

GERALDO DE SOUZA CARVALHO
AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI Nº 15.226 - CNAI Nº 11.498

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

MERCADOLÓGICA DE VALOR LOCATIVO

COMERCIAL

RUA SANTA CRUZ, 207- B, DISTRITO DE CACHOEIRA DO BRUMADO
MARIANA – MG – CEP - 35.424-971.

IMOBILIÁRIA GERALDO CARVALHO LTDA.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE VALOR LOCATIVO RESIDENCIAL

1- INTRODUÇÃO

A solicitação deste Laudo é da **Secretaria Municipal de Administração - SEMAD**, com sede na Praça JK, s/n, Centro, nesta cidade de Mariana - MG.

Este Laudo de avaliação atende a todos os requisitos e da **LEI 6.530/78** que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a **RESOLUÇÃO 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.**

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

2 – OBJETIVO:

O objetivo do presente Laudo é apurar o valor locativo de mercado, do imóvel da Rua Santa Cruz, 207-B, Distrito de Cachoeira do Brumado - Mariana– MG, CEP- 35.424-971.

3 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Está contido no terreno urbano situado à Rua Santa Cruz, 207-B, Distrito de Cachoeira do Brumado - Mariana– MG, CEP- 35.424-971, medindo área total de 504,61 m², conforme Informações cadastrais da Prefeitura.

O imóvel não possui matrícula, pois não a registro no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca.

O referido imóvel possui, cadastro imobiliário junto à Prefeitura Municipal de Mariana, sendo o código do imóvel; 55597, inscrição nº 09.01.042.0958.3.

A situação do imóvel quanto ao IPTU 2025 encontra-se em dia, conforme CND anexa.

O terreno possui superfície seca e topografia regular, características que facilitam a utilização plena da área e reduzem custos com adaptação do solo. De acordo com a "Tabela Básica do Padrão Construtivo", a edificação é considerada nova, com acabamento classificado como de padrão médio, o que indica boas condições gerais de conservação e funcionalidade.

É importante destacar que a disponibilidade de imóveis para venda ou locação nesta região é bastante limitada, o que reduz a rotatividade no mercado local. Essa escassez valoriza ainda mais o imóvel, tornando-o uma oportunidade atrativa para investidores ou empreendedores que buscam estabelecer-se em uma área consolidada e de grande circulação.

4 – PROPRIETÁRIA:

- Ângela Maria de Freitas Eleuterio.

015

5 – DESCRIÇÃO DETALHADA DO IMÓVEL:

- PONTO COMERCIAL - Composto no primeiro pavimento de: uma área de 55m², com piso e rodapé em cerâmica, paredes na cor branca, janelas de iluminação e ventilação, bancada de alvenaria com granito em cima, dividindo o salão da frente com a cozinha, com piso de cerâmica e azulejos brancos na parede até o teto, geladeira antiga, mesa de metal com granito, bancada com pia de inox e armário e gavetas, armário fixo na parede branco com duas portas, janela com esquadrias de alumínio, quatro folhas, sendo duas móveis, suporte para cortina.
- Pavimento inferior: escada em cimento grosso, com corrimão de um dos lados, área de serviço com tanque branco de dois bojos, piso de cerâmica, paredes revestidas de azulejo até o teto, teto em alvenaria, no tijolo, iluminação, torneiras, banheiro social com piso de cerâmica, paredes com azulejos brancos até o teto, teto em alvenaria, isopores, iluminação, chuveiro, janela basculante com corda, vaso com caixa acoplada e pia de coluna, porta de madeira com frisos.
- Área externa no cimento grosso que será fechada para maior comodidade e privacidade.

6 – VISTORIA:

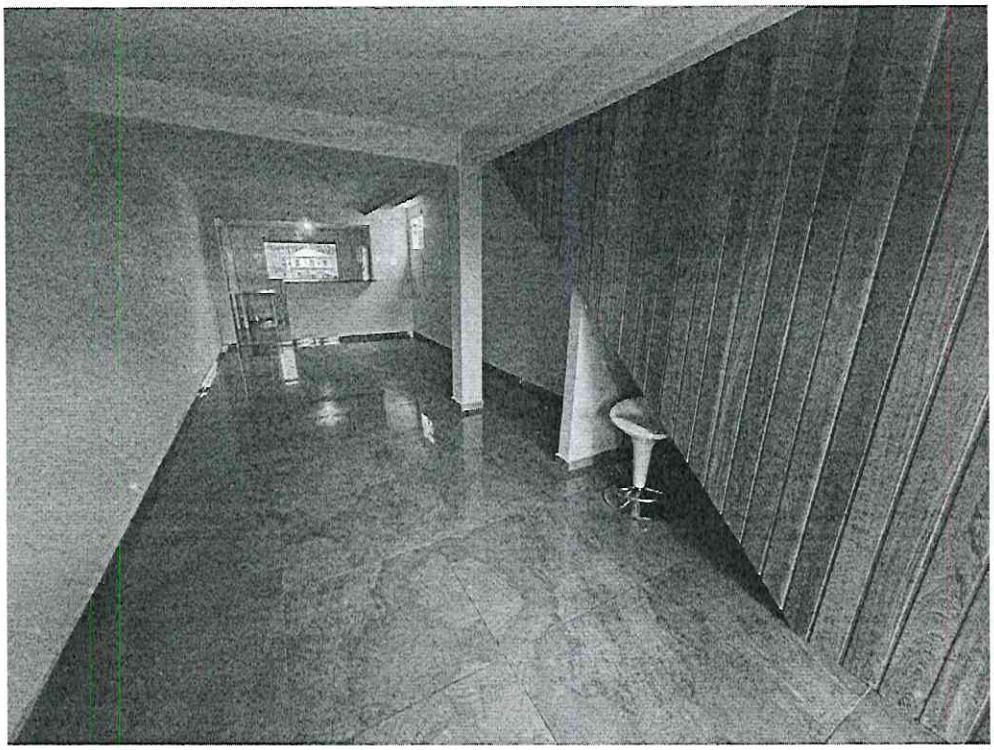
A vistoria do imóvel foi realizada na parte da tarde do dia 25 de setembro de 2025 e acompanhada pela Sra. Ângela, a proprietária.

7 – FOTOGRAFIA

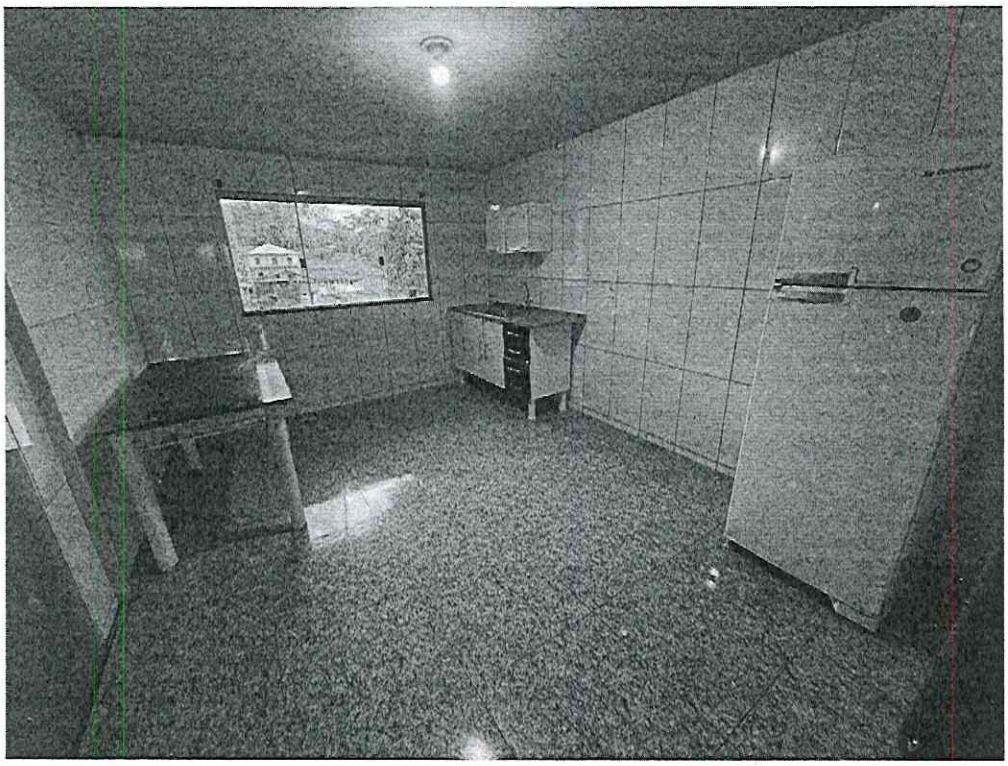


Vista parcial da fachada principal do imóvel

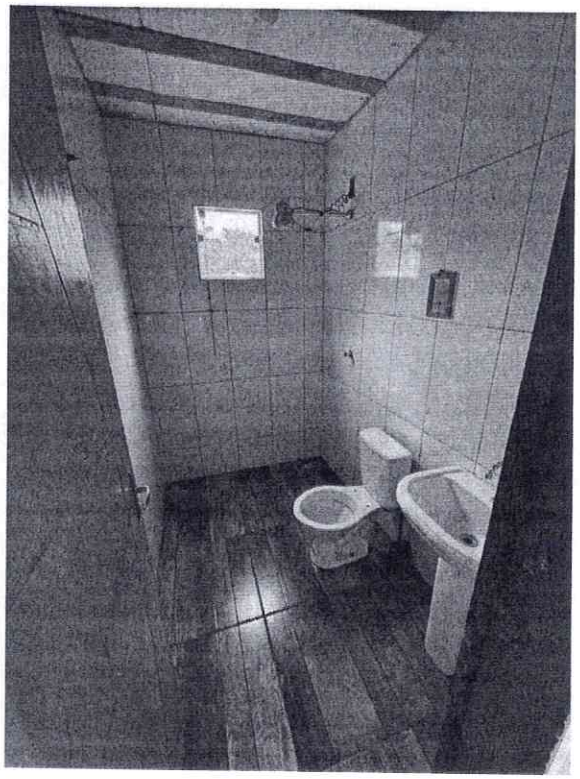
016



Vista parcial do salão conjugado com cozinha



Vista parcial da cozinha



Vista parcial do banheiro no subsolo



Vista parcial da área de serviço

017



Vista parcial da área externa a ser fechada

8 – CONTEXTO URBANO:

O imóvel localiza-se a Rua Santa Cruz, 207-B, Distrito de Cachoeira do Brumado - Mariana– MG, CEP- 35.424-971, localizado em um distrito distante, dentro do contexto urbano, com fácil acesso a centros comerciais e demais serviços essenciais. A região é mista, residencial e comercial, servida por recursos de infraestrutura como: serviços postais, escolas, comércios em geral, esgoto sanitário, distribuição de água, energia elétrica, telefonia, Iluminação pública, lazer, segurança, saúde, transporte coletivo, coleta de lixo, pavimentação, posto policial, cachoeira, restaurantes, etc.

9 - ANÁLISE MERCADOLÓGICA:

O imóvel avaliado está situado em área central do distrito de Cachoeira do Brumado, pertencente ao município de Mariana. Trata-se de um imóvel com vocação comercial, apresentando grande potencial para diversas finalidades de uso. Sua localização é estratégica, em uma via principal com intenso fluxo de pedestres e veículos, o que favorece a visibilidade e a acessibilidade.
Vale destacar que a oferta de imóveis disponíveis para venda ou locação nessa região é bastante limitada, o que contribui para uma rotatividade reduzida no mercado local. Essa escassez torna o imóvel ainda mais atrativo, especialmente para investidores ou empreendedores em busca de oportunidades em áreas centrais e consolidadas na região. Ressalta-se que os imóveis utilizados como

referência de mercado estão majoritariamente localizados nos bairros da sede de Mariana/MG. Entretanto, o imóvel avaliado encontra-se em um distrito afastado, cuja dinâmica imobiliária é distinta, com menor liquidez e demanda reduzida. Dessa forma, o valor obtido pelo cálculo comparativo deve ser interpretado apenas como referência aproximada, não refletindo integralmente as condições reais de mercado da localidade específica do bem avaliado.

10 – AVALIAÇÃO:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto às características, segundo a NBR – 14.653-2.

Foi utilizado o método comparativo de dados de mercado.

PESQUISA IMOBILIARIA - APURAÇÃO VALOR DE LOCAÇÃO – REALIZADA EM 26.09.2025

Nº	IMOVEL/ LOCALIZAÇÃO	VALOR LOCAÇÃO (R$)	ÁREA M²	VALOR P/M²
01	Ponto Comercial com um banheiro e depósito. Localização: Rua Marques de Pombal, Rosário. Cód.: LM218 Fonte: Leomar Moreira	1.000,00	18,00	55,55
02	Ponto Comercial com dois banheiros, cozinha e área de serviço. Localização: Rua Astolino Barbosa, Vale Verde. Cód.: LM236 Fonte: Leomar Moreira	1.600,00	80,00	20,00
03	Sala Comercial com um banheiro. Localização: Rua Ocarlina Pinheiro, Santana. Cód.: LM213 Fonte: Leomar Moreira	1.300,00	25,00	52,00
04	Ponto Comercial com um banheiro. Localização: Rua Passagem de Mariana, Santa Rita de Cassia. Cód.: 5260 Fonte: Imobiliária Vila do Carmo	990,00	80,00	12,37

05	Ponto Comercial com um banheiro e cozinha. Localização: Jardim Santana. Cód.: 2173 Fonte: Casa Imperial Imóveis	1.400,00	60,00	54,94
	SOMA			**194,86**

- Tendo em vista o quadro demonstrativo acima dos valores de locação praticados no Município de Mariana, nota-se que os valores indicados são bem diferenciados e nem todos podem ser totalmente usados como parâmetros para calcular o valor da locação pretendida.

11 – PESQUISA:

Na pesquisa realizada no dia 25 de setembro do corrente ano, concentrou-se essencialmente na coleta de amostras de imóveis para locação, nos bairros da cidade e principalmente nas proximidades do imóvel avaliando em questão, para determinar melhor aproximação de valores para o quadro amostral.

Então temos o cálculo:

Sendo assim, temos as amostras dos itens: 01, 02, 03, 04 e 05 de amostras que farão parte dos cálculos.

A soma dos itens de 01 a 05 totalizam = R$ 194,86

Calculando a média aritmética do valor do m², considerando 05 amostras, temos:

Soma das 05 amostras: R$ 194,86 / 05 = R$ 38,97 p/m²

Valor médio por m² = R$ 38,97 p/m²

12 - HOMOGENEIZAÇÃO:

Para homogeneizar as amostras utilizamos o cálculo da média ponderada com intervalos de 20% para mais, e 20% para menos em relação à média aritmética.

Média Final = M. Aritmética + 20 % = R$ 38,97 + 20% = R$ 46,76
- 20 % - 20% = R$ 31,18

Considerando somente o intervalo amostral entre R$ 31,18 a R$ 46,76

Assim temos a exclusão das amostras de n.º 01 e 05

Restando assim as amostras 02, 03, 04 = R$ 20,00 + R$ 52,00 + R$ 12,37 = R$ 84,37

Cálculo da Média Final:

R$ 84,37 = R$ 28,12 p/m²
03

Valor Média final = R$ 28,12 p/m²

13 – DETERMINAÇÃO DO VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL OBJETO DESTE LAUDO

Considerações Finais:

- Considerando que o imóvel avaliando possui 55 m² de área construída a ser utilizados para o cálculo.

temos:

Cálculo do ponto comercial: R$ 28,12 p/m² X 55 m² = R$ 1546,60

Totalizando.... R$ 1546,60

CONCLUSÃO

Os valores de mercado indicaram que o valor locativo mensal do imóvel objeto deste parecer na presente data, é:

VALOR LOCATIVO ESTIMADO: R$ 1.546,60 (um mil quinhentos e quarenta e seis reais e sessenta centavos)

Limite inferior: R$ 1237,28

Limite superior: R$ 1855,92

Considerando a limitação dos dados de mercado disponíveis e a localização do imóvel avaliado em área afastada do centro urbano de Mariana/MG, o valor aqui apresentado não deve ser utilizado como padrão absoluto para este bem. Trata-se de estimativa de valor de mercado com caráter referencial, sujeita a variações decorrentes das condições específicas da localidade em que o imóvel se insere.

14 – ENCERRAMENTO:

Este trabalho é composto de 11 (onze) páginas todas de um lado só, impressas e rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última e 6 (Seis) anexos.

Mariana, 26 de setembro de 2025

GERALDO DE SOUZA CARVALHO
AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI – 15.226 – CNAI – 11.498

ANEXOS:

- Identificação do Avaliador – MG
- Certificado de Registro do Avaliador
- Contrato de compra e venda
- Título Particular
- Certidão Negativa de Débitos

IDENTIFICAÇÃO DO AVALIADOR



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

SISTEMA COFECI-CRECI

Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI

Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CARTÃO ANUAL DE REGULARIDADE E

IDENTIDADE PROFISSIONAL

GERALDO DE SOUZA CARVALHO

Corretor de Imóveis

CRECI-MG 15226

CNAI 11498

Validade: 15 /04/ 2025

Assinatura do Portador

APÓS VENCIDO, VÁLIDO SÓ COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206/75)



Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRECI 4ª Região/MG

Filiação: LELIA DE SOUZA CARVALHO

JOSE JULIO DE CARVALHO

Naturalidade: OURO PRETO - MG

Data de nascimento: 22/10/1955

RG: M-1.127.839 SSP MG

CPF: 165.330.206-25

Data de inscrição no CRECI: 22/07/2004

Formação Específica: TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Data de expedição: 20/06/2024

ALEXANDRE MEDEIROS RENNÓ

Presidente do CRECI

REINALDO ALTIMIRAS NOGUEIRA BRANCO

Diretor Secretário

IDENTIDADE CIVIL VÁLIDA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL (LEI 6.206, 07/05/1975)

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO

SISTEMA COFECI-CRECI

Nº 11498

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

Geraldo de Souza Carvalho

inscrito em 22/07/2004 no CRECI 4ª Região/MG sob o nº 15.226 está registrado no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Habilitação Profissional:
Técnico em Transações Imobiliárias
Certificado de Avaliação Expedido por:
UNIAIÓVEIS/MG

Brasília (DF), 15 de janeiro de 2025.

JOÃO TEODORO DA SILVA
Presidente

Assinatura do Avaliador

RÔMULO SOARES DE LIMA
Diretor Secretário

Registro válido por um ano a partir da data de emissão acima.
Chave de Autenticação: b2e564022b8d24872ae9bb66c7af89a3b35b2cbd

CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

PROEMITENTE VENDEDOR: Antônio Vicente de Freitas portador de CPF 91367530687 e RG M7045584, residente à Rua Santa Cruz número 207, Cachoeira do Brumado, Mariana/MG, CEP 35424971.

PROMINENTE COMPRADOR: Ângela Maria de Freitas, portadora de CPF 00833806637, divorciada, professora, residente na Rua Santa Cruz 207 B referido imóvel da venda.

Cláusula primeira: O imóvel hora vendido no valor de R$ 90.000,00

(noventa mil reais) sendo uma área de 4m de frente por 36m de fundos, sendo construido 4 por 14 com dois pavimentos. Tendo como confrontante pela frente à rua santa Cruz, fundos com a Vila Nova, lado esquerdo o vendedor e lado direto sr. Gerenaldo de Freitas

2º OFÍCIO

Antônio Vicente de Freitas

Proeminente vendedor

Ângela Maria de Freitas

Compradora

Cachoeira do Brumado

15/06/2015

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
CARTÓRIO 2º OFÍCIO DE NOTAS DE MARIANA
Reconheço, por autenticidade, a(s) assinatura(s) de ANTONIO VICENTE DE FREITAS em testemunho da verdade.
Mariana/MG, 02/09/2026.
SELO CONSULTA: JQC39616
CÓDIGO SEGURANÇA: 99070697971011D6
Quantidade de atos praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por: ROSILENE CRISTINA DA SILVA MIRANDA - Auxiliar
Emol.: R$ 8,17 - TFJ: R$ 2,64 - Valor final: R$ 10,94 - ISS: R$ 0,23
Consulte a validade deste selo no site https://selos.tjmg.jus.br
IP DA ETIQUETA: A09219224

CARTÓRIO DE NOTAS 2º OFÍCIO MARIANA - MG

TITULO PARTICULAR

Entre os abaixo assinados, Pe. José Dias de Avelar, Vigário da Paróquia de Nossa Senhora da Conceição, do distrito de Cachoeira do Brumado, deste município de Mariana, Estado de Minas Gerais, como OUTORGANTE VENDEDOR, e ANESTOR DE FREITAS, brasileiro, casado, lavrador, residente no distrito de Cachoeira do Brumado, deste município, como OUTORGADO COMPRADOR, -x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-xx-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x

---

ficou combinado e deliberado o seguinte: Os vendedores são senhores e possuidores, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, de um lote de terreno medido 10 metros de frente, no distrito da Cachoeira do Brumado, município de Mariana, dentro das divisas e confrontações seguintes: pela frente com a Rua Santa Cruz, de um lado com Iracema de Freitas, do outro lado com herdeiros de Francisco Cândido, e fundos com herdeiros de Afonso Cardoso de Lima, terreno parte do Patrimônio de Nossa Senhora da Conceição, da Arquidiocese de Mariana;

---

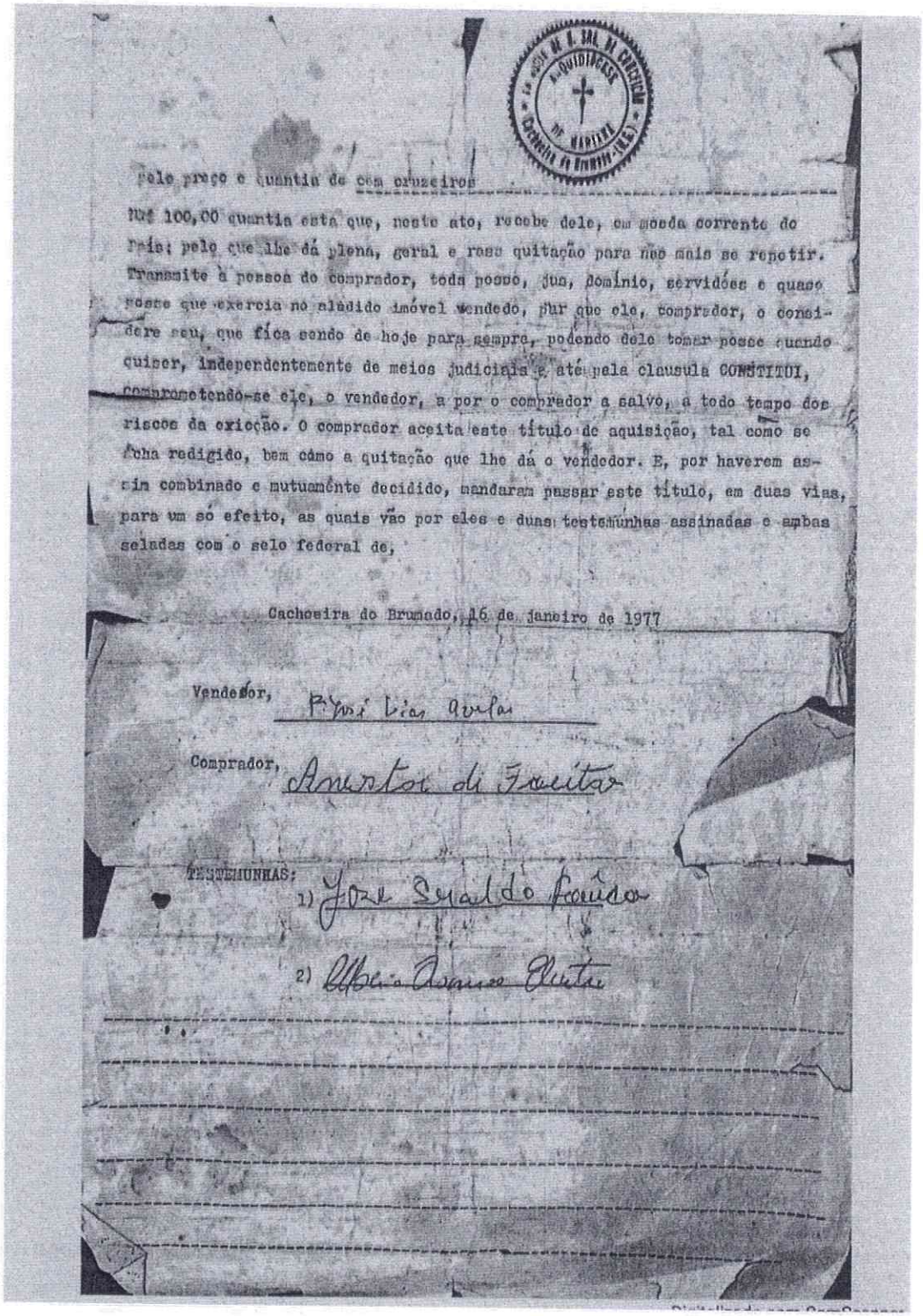
pelo presente título, vendem dito lote de terreno

---

ao referido comprador Anestor de Freitas, -x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x

---

Digitalizado com CamScanner



pelo preço e quantia de cem cruzeiros

Cr$ 100,00 quantia esta que, neste ato, recebe dele, em moeda corrente do País; pelo que lhe dá plena, geral e rasa quitação para nada mais se repetir. Transmite à pessoa do comprador, toda posse, uso, domínio, servidões e quase posse que exercia no aludido imóvel vendedo, par que ele, comprador, o considere seu, que fica sendo de hoje para sempre, podendo dele tomar posse quando quiser, independentemente de meios judiciais e até pela clausula CONSTITUI, Comprometendo-se ele, o vendedor, a por o comprador a salvo, a todo tempo dos riscos da exicção. O comprador aceita este titulo de aquisição, tal como se acha redigido, bem cámo a quitação que lhe dá o vendedor. E, por haverem assim combinado e mutuamênte decidido, mandaram passar este titulo, em duas vias, para um só efeito, as quais vão por eles e duas testemunhas assinadas e ambas seladas com o selo federal de,

Cachoeira do Brumado, 16 de janeiro de 1977

Vendedor, Pedro Dias Ávila

Comprador, Anastácio de Freitas

TESTEMUNHAS: 1) José Geraldo Fonseca

2) Alberico Afonso Pereira

Data: 15/09/2025 16h16min

Número 4068 | Validade 14/12/2025

Estado de Minas Gerais
MUNICÍPIO DE MARIANA
Secretaria Municipal de Planejamento, Fazenda e Governança
(31) 3557-9079

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS

Nome / Razão Social

ANGELA MARIA DE FREITAS ELEUTERIO CPF: 008.***.***-37

Aviso

Sem débitos pendentes até a presente data.

Comprovação Junto à | **Finalidade**

Mensagem

Certificamos que até a presente data não constam débitos tributários relativo ao imóvel com a localização abaixo descrita.

A Fazenda Municipal se reserva o direito de cobrar débitos que venham a ser constatados, mesmo se referentes a períodos compreendidos nesta certidão.

Inscrição

Imóvel: 55597 - Inscrição: 09.01.042.0958.3

Endereço: Rua SANTA CRUZ - CACHOEIRA DO BRUMADO, 207 - Bairro CACHOEIRA DO BRUMADO - Compl. B - CEP 35.424-000

Código de Controle

CWVO1OV12I8QI1P1

A validade do documento pode ser consultada no site da prefeitura por meio do código de controle informado.
https://www.mariana.mg.gov.br/

Mariana (MG), 15 de Setembro de 2025

JUSCELINO KUBITSCHEK, S/N - Centro
Mariana (MG) - CEP: 35420000 - Fone:3135579000

Página 1 de 1

PARECER TÉCNICO DE

AVALIAÇÃO

PARA LOCAÇÃO.

Localização do imóvel:

Subdistrito de Campina – Mariana/MG

MARCELO ANTÔNIO LUBE

CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI MG:30.585

CNAI: 47.065

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PARA LOCAÇÃO

1 – INTRODUÇÃO

O presente parecer técnico, visa atender à solicitação da **Prefeitura Municipal de Mariana/MG, junto** a **Secretaria Municipal De Administração**, residente na Praça JK N°, bairro: Centro, Mariana/MG.

Este parecer de avaliação atende a todos os requisitos **da Lei nº. 6.530/78,** que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a **Resolução nº 1.066/2.007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.** A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da **ABNT - NBR 14.653 – 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.**

O Laudo obedece aos critérios de ética e regulamentos do **COFECI – CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS, e do IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA.**

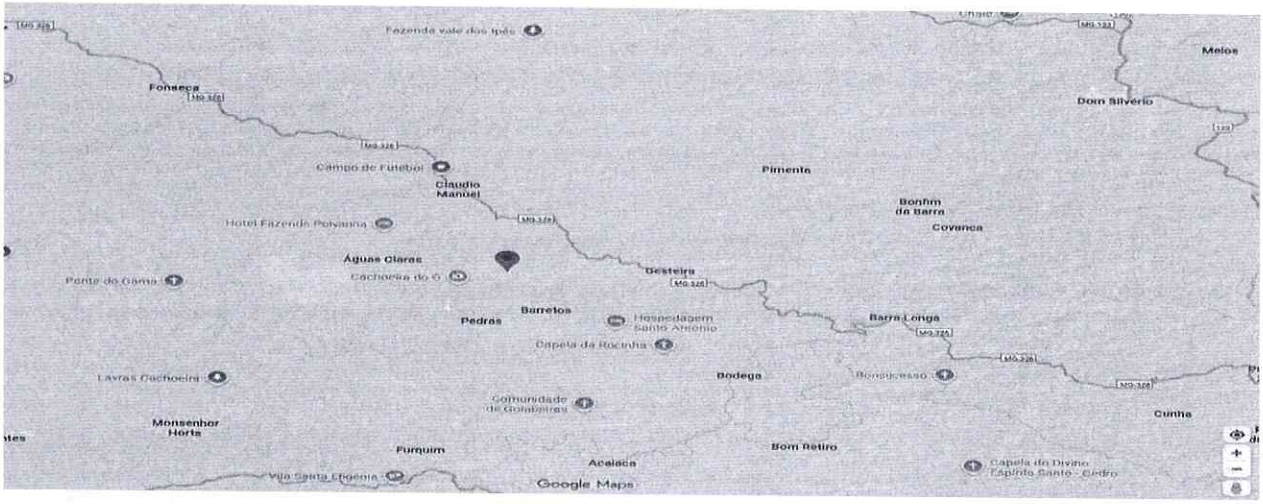
2 – OBJETIVO

Objetivo do parecer técnico é a avaliação técnica do valor de mercado de locação do imóvel, sendo esta realizada pelo Corretor de Imóveis Marcelo Antônio Lube, CRECI/MG: 30.585.

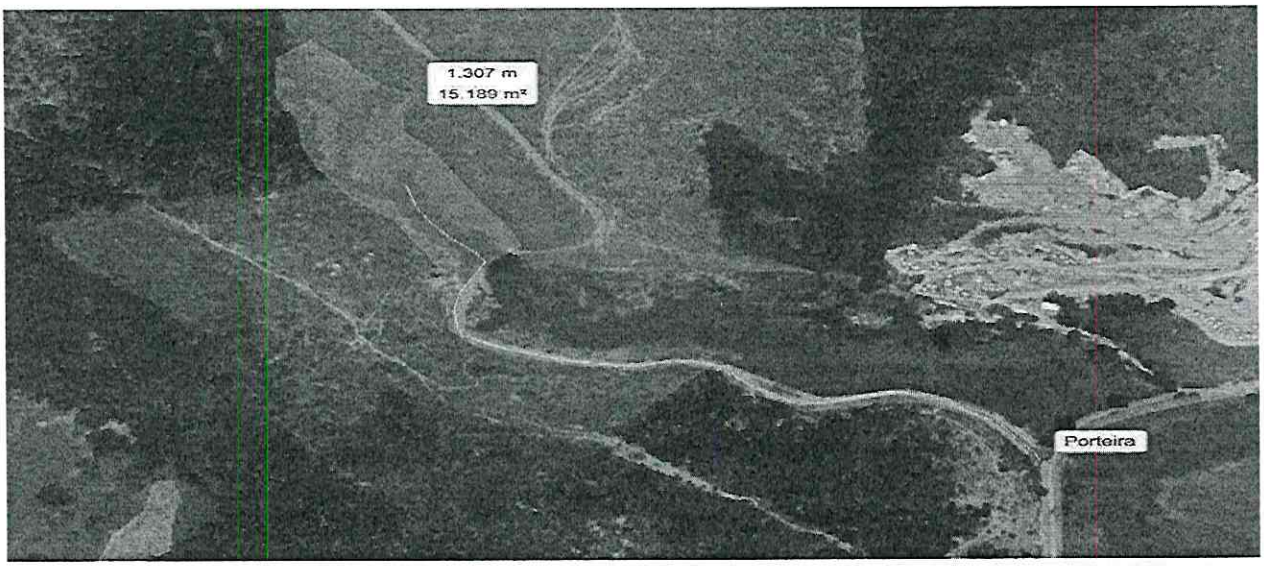
3 – IDENTIFICAÇÕES DO IMÓVEL

Constituído por um terreno rural, sem edificações ou benfeitorias, de frente para estrada de acesso ao Subdistrito de Campina, sem número, na Cidade de Mariana/MG. Com área total a ser avaliada em 15.189m² (imóvel com área total maior, porém, esta avaliação restringe somente a área informada).

Localização do imóvel



024



4 – DESCRIÇÕES DO IMÓVEL:

É objeto dessa avaliação, um terreno rural, na chegada do Subdistrito de Campina, sem número na gleba denominada Barnabé, sem edificações, localizado no distrito de Claudio Manoel, no município e Comarca de Mariana/MG.

Fotos do imóvel

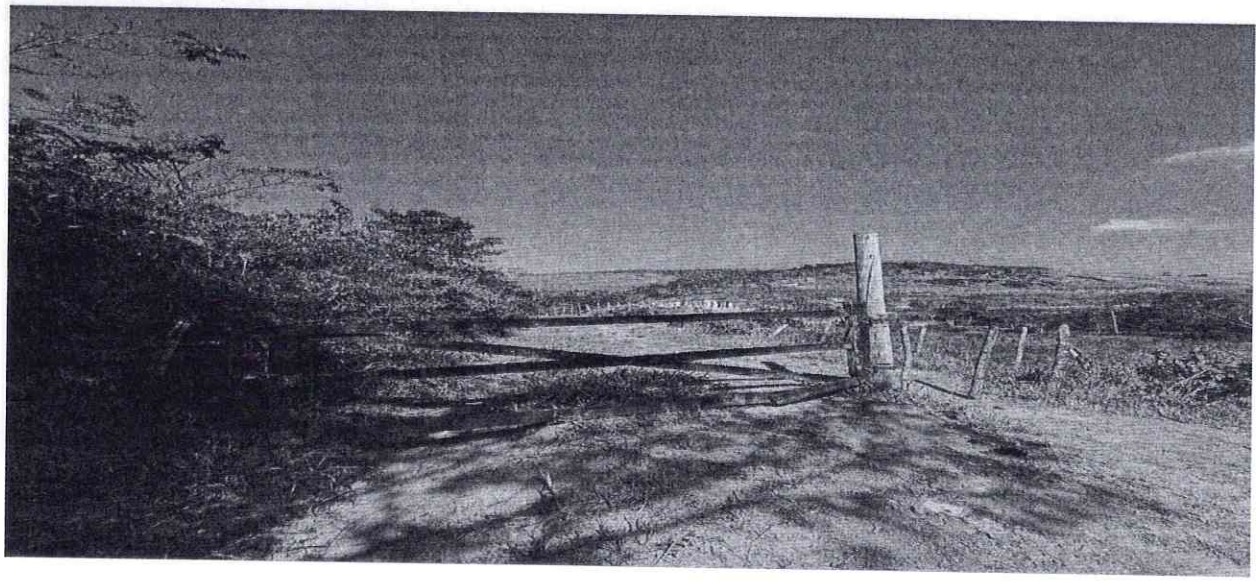


Foto 1: porteia de entrada

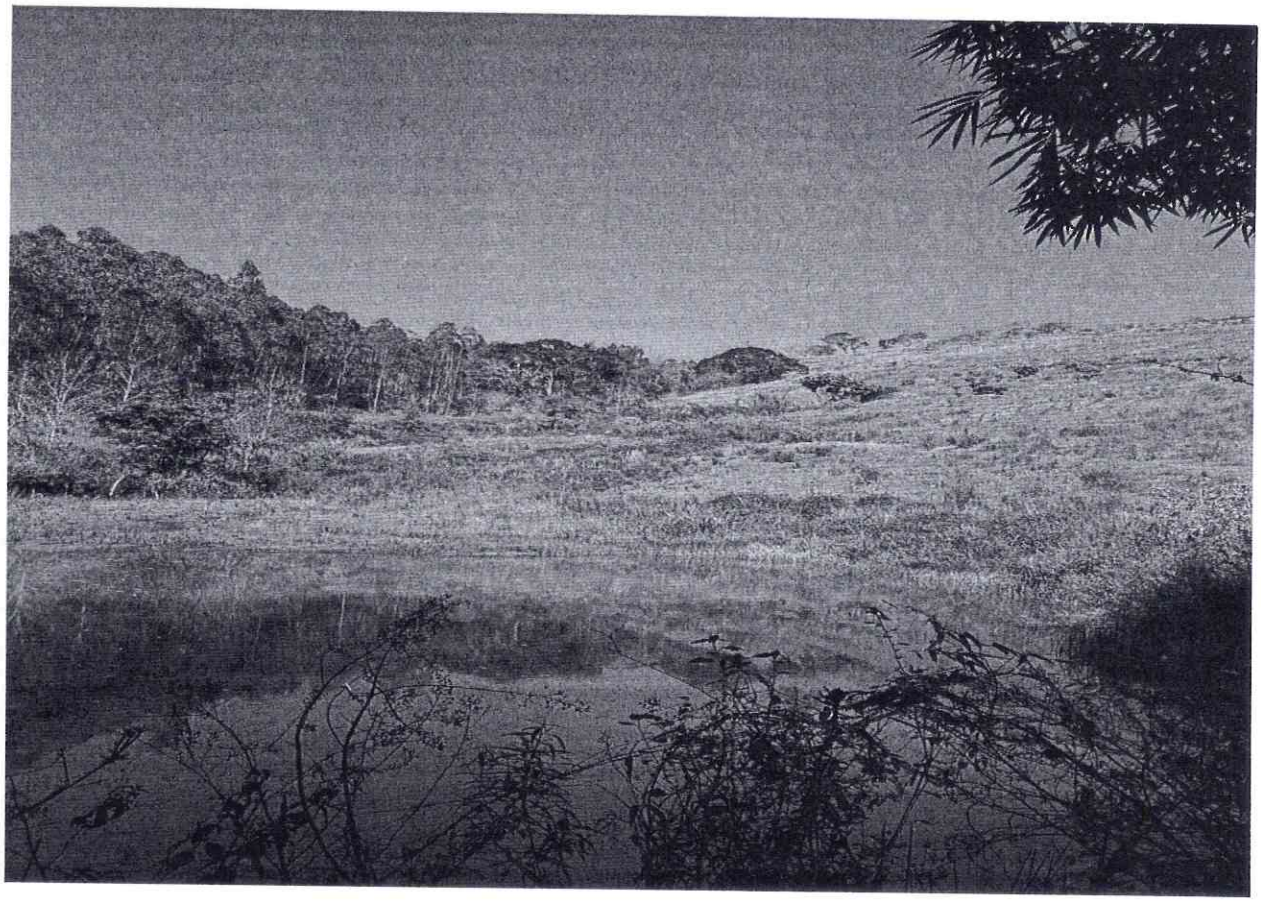


foto 2: vista frontal

025



Foto 3: vista lateral

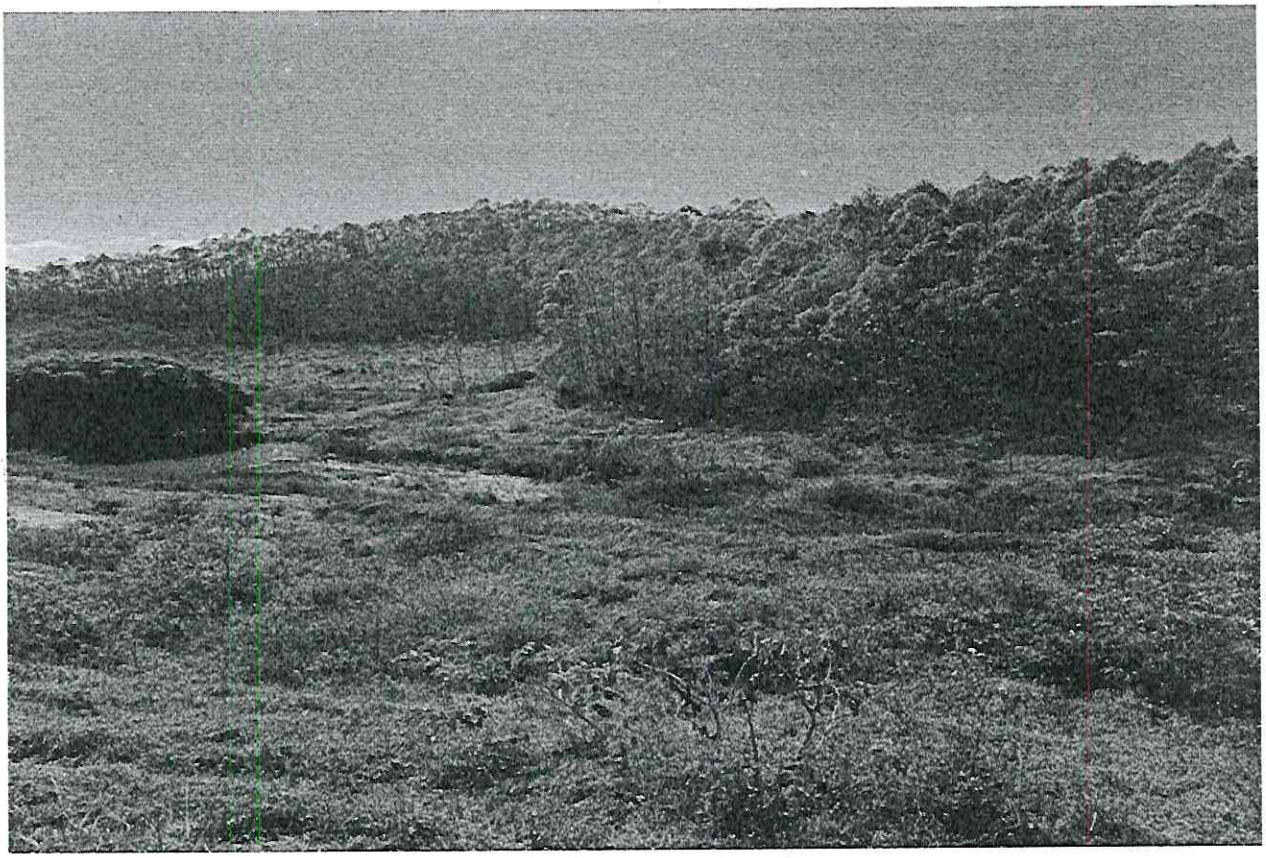


Foto 4: vista parte superior para inferior



Foto 5: vista parte extremidade direita

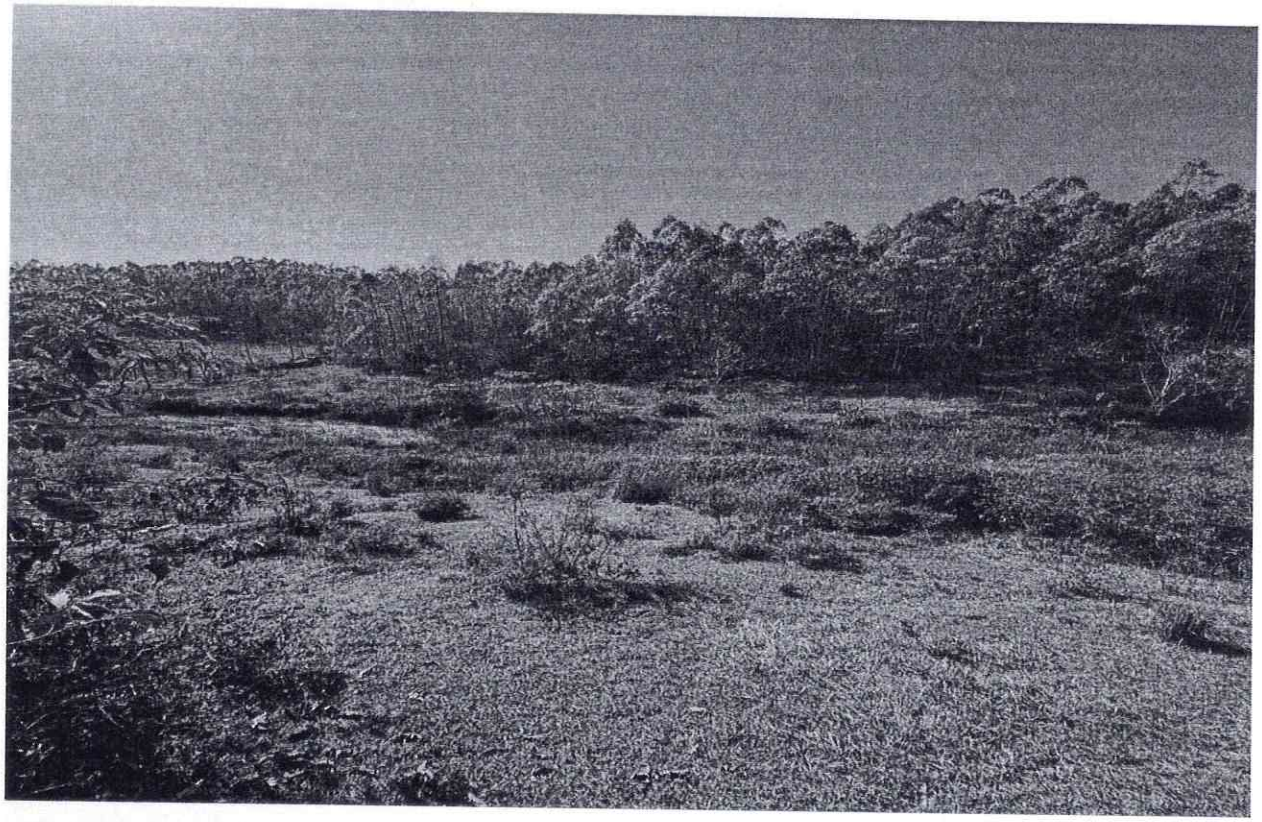


Foto 6: vista lateral esquerda

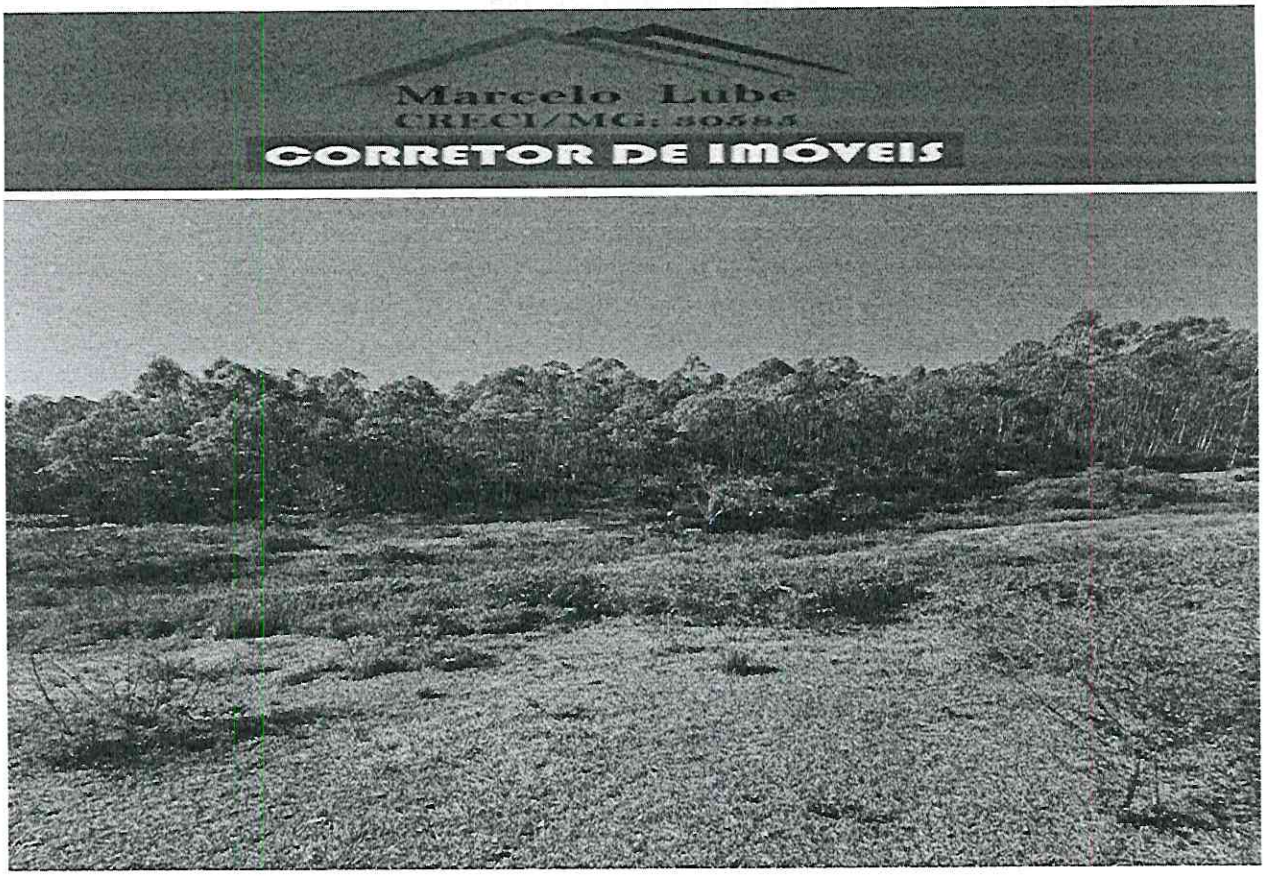


Foto 7: vista central da area

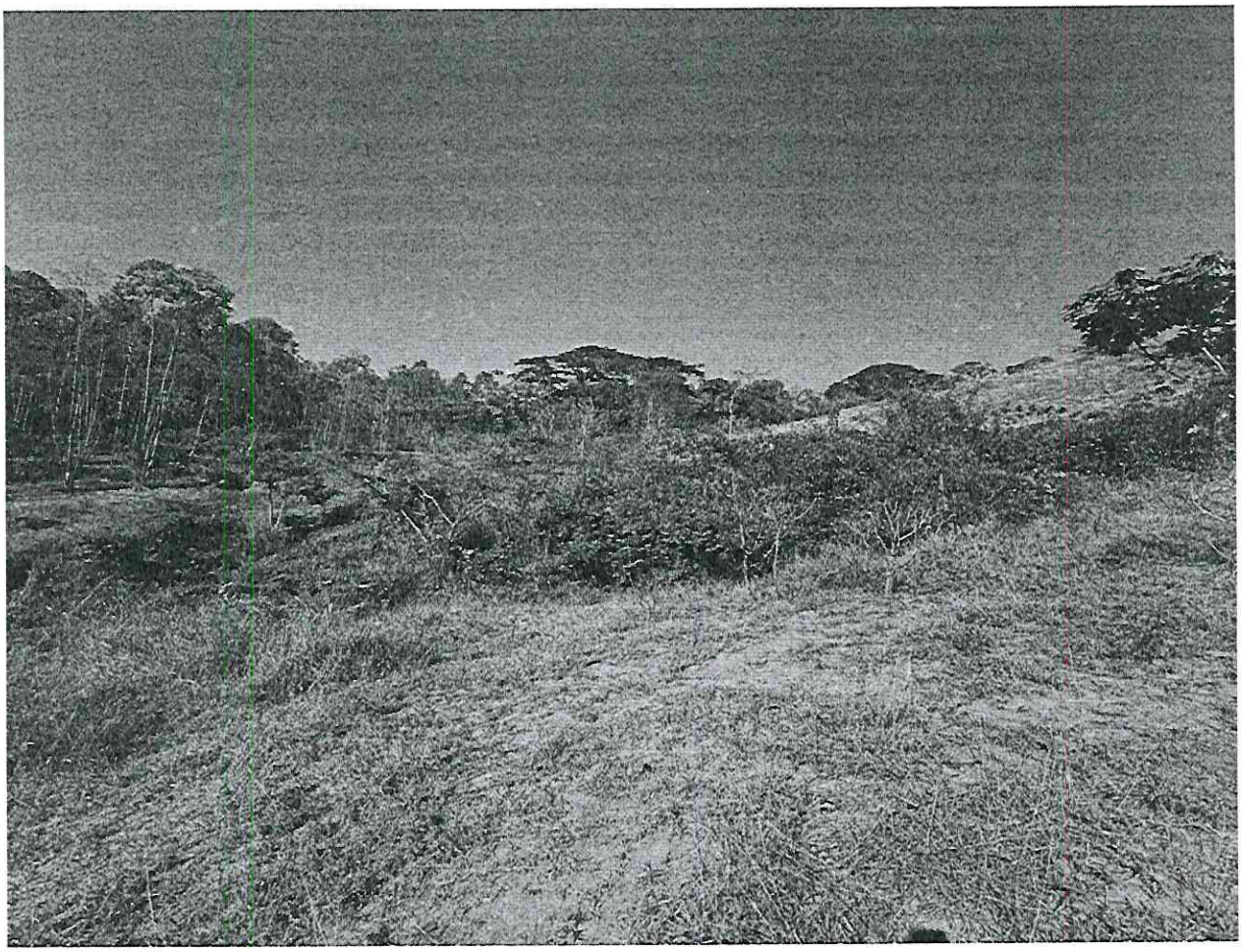


Foto 8: vista parte superior

PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL OBJETO DE AVALIAÇÃO: Em conformidade com o Registro constante no Cartório de Registro de Imóveis de Mariana, conforme Certidão apresentada, é proprietários do imóvel objeto desse laudo, Eunice Mol Santos, Andrea Mol Santos, Geraldo Eustaquio Mol Santos e Jairo Tome Mol Santos Filho.

5 – VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 12 de setembro de 2025. Sendo acompanhada por Karollaine Tereza Souza e Silva.

6 - CONTEXTO URBANO

O imóvel localiza-se na região próxima ao centro de Campina, subdistrito de Mariana/ MG, com área voltada para residencial, contendo todos os recursos de infraestrutura básica como transporte, escolas, comércios, postos de saúde, saneamento, rede de energia, rede de água, telefonia.

7 – METODOLOGIA APLICADA.

Para encontrar o valor de mercado do imóvel supra avaliado, foi realizado pesquisa de informações em órgãos competentes, identificando o potencial construtivo do imóvel avaliando. Tendo em vista o imóvel possuí suas características mistas, tanto comercial residencial devido aos elementos peculiares, bem como sua localização favorável.

7.1 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Este método é utilizado para definir o valor de mercado, através da comparação de dados coletados no mercado, com imóveis semelhantes, quanto às características intrínsecas ao imóvel objeto de avaliação.

8 – ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O imóvel localiza-se na estrada de acesso a Campina, subdistrito do Município de Mariana/MG, constituído essencialmente por: casa residencial devido sua localização, e por estar em área especifica na localidade, sendo considerado residencial. 027

A pesquisa de mercado realizada no dia 12 de setembro de 2025, foi baseada em imóveis arrendados na própria região, com características semelhantes.

Amostras segundo resultado da pesquisa:	**Distrito Mariana**	**VALOR R$**	**Área do terreno**	**R$ /do aluguel por hectare**	**FONTE.**
01	Area Rural Águas claras s/n	R$1.000,00	2 hectares m²	R$500,00	Proprietário
02	Paracatu s/n	R$ 1.500,00	3,6 hectares	R$416,67	Proprietário

Cálculo Média Aritmética do valor do hectare = Média da soma dos valores do hectare, dividido pelas número das amostras.

MÉDIA ARITMÉTICA = R$ 916,67 / 2 = R$ 458,34

Valor Médio do hectare = **R$ 458,34**

09- DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL

Para cálculo do valor de locação dos imóveis, utilizamos:

Valor do Imóvel = tamanho em hectare do terreno X Valor médio do hectare encontrado (Média Final).

Valor do Imóvel = 1,5189 X R$ 458,34= **R$696,18**

Valor do Imóvel = **R$696,18**

CONCLUSÃO:

Baseado ao exposto acima, é do entendimento do corretor avaliador, que o valor de locação do imóvel avaliando é:

VALOR ESTIMADO DA LOCAÇÃO: **R$696,18** **(seiscentos e noventa e seis reais e dezoito centavos).**

- Limite inferior = R$ 626,56

- Limite superior = R$ 765,79

O limite máximo e mínimo utilizados pelos peritos possuem uma variação de 10% para cima e 10% para baixo, o que implica uma variação total de 20%, significando que o grau de incerteza da avaliação é considerável e aceitável dentro dos parâmetros legais.

Tendo em vista as características do imóvel avaliando, bem como toda a região do entorno, entende o corretor de imóveis avaliador, que o valor médio para mercado estimado para a referida locação, será válido para a presente data.

Mariana/MG, 16 de setembro de 2025.

MARCELO ANTONIO LUBE
CORRETOR DE IMOVEIS
CRECI MG: 30585
CNAI: 47.065

028

11 – ANEXOS

-CERTIDÃO DE REGISTRO DO IMÓVEL E PROCURAÇÃO PARA ARRENDAMENTO;

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE MARIANA - MG
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

OFICIALA: Ana Cristina de Souza Maia

QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO
Art. 1.245, § 1o - Código Civil

CERTIDÃO

Certifico a pedido verbal da pessoa interessada e para os devidos fins que revendo, neste cartório, no Livro 2-RG sob a matrícula 1788 de 06/03/1980 verifiquei constar:

1788 - 06/03/1980
IMÓVEL: Constituído de 22,5 alqueires de terras, ou seja 67,95,5 há na gleba denominada "Barnabé", distrito de Cláudio Manoel, do município e comarca de Mariana, MG, dividindo com terrenos de Afonso Mól Santos, também com Patrimônio de Nossa Senhora do Pilar do Barreto. **PROPRIETÁRIO: ESPÓLIO de JAIRO TOMÉ MÓL SANTOS. REGISTRO ANTERIOR:** Liv 3-L, fls 155, nº 8.304, deste cartório.

R-1-1788 - 06/03/1980
Prot nº 3.665 **TRANSMITENTE: ESPÓLIO** do finado **JAIRO TOMÉ MÓL SANTOS. ADQUIRENTE: EUNICE MÓL SANTOS**, viúva meeira e os herdeiros filhos, quais: **ANDRÉA CARLA MÓL SANTOS**, com 13 anos de idade, **GERALDO EUSTÁQUIO MÓL SANTOS**, com 10 anos de idade e **JAIRO TOMÉ MÓL SANTOS FILHO**, com 04 anos de idade, menores impúberes. Meação e herança. Formal de partilha extraído dos autos de arrolamento bens deixados por Jairo Tomé Mól Santos aos 29-10-1979 pela Escrivã do 1º ofício desta comarca. Partilha julgada por sentença de 30 de Maio de 1.979, pelo M.M juiz de direito desta comarca, Dr. Ismar Soares Pena, que transitou livremente em julgado. Avaliação: Cr$ 540.000,00. Fica pertencendo á viúva meeira Eunice Mól Santos, nos bens matriculados acima sob o nº 1.788, avaliados por Cr$ 540.000,00 somente a metade, ou seja a importância de Cr$ 270.000,00.(equivalentes a 11,25 alqueires, ou seja, 33,97,7 há). Fica pertencendo a cada um dos treis herdeiros acima referidos, no imóvel matriculado acima, avaliado por Cr$ 540.000,00, somente 1/3 (um terço) na metade do dito imóvel, ou seja a importância de Cr$ 90.000,00 (equivalente a 3,75 alqueires, ou, 11,32,5 há e fração). Dou fé.

O referido é o que consta dos meus arquivos. É verdade e dou fé. Mariana, 02 de abril de 2025.

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
Selo Eletrônico: IHL50136
Código de segurança: 3943 8216 0346 7955
Quantidade de atos praticados: 01
Consulte a validade deste Selo no site tjmg.jus.br

Geisson Pereira Miranda
Escrevente
Registro de Imóveis
Mariana-MG

Página 1 de 1

PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de procuração nomeio e constituo o meu procurador o Sr(a) Jairo Tomé Mol Santos Filho, CPF nº 860.391.306-44 residente na Propriedade Barnabé – Distrito de Claudio Manoel – Município de Mariana – MG.

O qual concedo poderes para representar-me para arredamento da Propriedade Barnabé – Distrito de Claudio Manoel no Município de Mariana – MG, sob Registro no Livro 2-RG sob a matrícula 1788 de 06/03/1980, com finalidade de extração mineral.

Para ser verdade firmo o presente instrumento para que produza seus legítimos legais efeitos.

Mariana – MG , 31 de agosto de 2022

2º OFÍCIO Eunice Mol Santos

Eunice Mol Santos
CPF 402.974.706-04

OFÍCIO DE NOTAS 2º

PODER JUDICIÁRIO TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
CARTÓRIO 2º OFÍCIO DE NOTAS DE MARIANA
Reconheço, por semelhança, a(s) assinatura(s) de EUNICE MOL SANTOS em testemunho da verdade.
Mariana/MG, 20/09/2022
SELO CONSULTA: FZG90622
CÓDIGO SEGURANÇA: 36690379630194S8
Quantidade de atos praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por: ROSILENE CRISTIANA DA SILVA MIRANDA - Auxiliar
Emol.: R$ 7,04 - TFJ: R$ 2,10 - Valor final: R$ 9,43 - ISS: R$ 0,20
Consulte a validade deste selo no site https://selos.tjmg.jus.br
Nº DA ETIQUETA ABU999757

-SOLICITANTE DA AVALIAÇÃO

029

Serviço Autônomo de Água e Esgoto saae Mariana
LEI Nº 1.925/2005
Transparência é o nosso compromisso

Mariana, 29 de agosto de 2025.

Ofício nº 232/2025

Assunto: Avaliação de imóvel
Destinatário: Secretária Municipal de Administração
A/C: Arlinda Gonçalves Coelho

Prezada,

Em virtude da necessidade de garantir o regular abastecimento hídrico à comunidade do subdistrito de Campina, solicitamos por meio deste a realização de avaliação para locação da área de propriedade do Sr. Jairo Moll, onde se encontra presente um manancial de água

Para que as avaliações possam ser realizadas de forma adequada, é fundamental a realização de uma visita conjunta com o Sr. Jairo e o Diretor do SAAE, Sr. Ronaldo Camelo, a fim de proporcionar um entendimento preciso da área em questão.

Atenciosamente,

Ronaldo Camelo da Silva
Diretor Executivo
SAAE Mariana

Dados do Corretor Avaliador:

Eu, Marcelo Antônio Lube, Corretor de imóveis, habilitado a realizar Avaliações e Perícias de Imóveis pelo Artigo 3° da LEI 6.530/78 que regulamenta a Profissão de Corretor de Imóveis, ratificado pelo Recurso Especial 277 443 do STJ – Superior Tribunal de Justiça e pelo Agravo de Recurso Especial 88.459 DF – STJ, e dentro da conformidade da Resolução1.066/2007 – COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

Nome: Marcelo Antônio Lube
CRECI: 30.585 da 4° Região/MG
CNAI: 47.065

Telefone: (31)999659789

E-mail: marcelolub@yahoo.com.br

- *Corretor de Imóveis*
- *Perito Avaliador Judicial*
- *Graduado em direito pela Fupac Mariana*
- *Técnico em Meio Ambiente*

gov.br
Documento assinado digitalmente
MARCELO ANTONIO LUBE
Data: 29/09/2025 10:46:40-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

BRUNO VINÍCIUS DINIZ FONSECA
CRECI/MG – 51.833 PF

DINIZ
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

030

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE VALOR LOCATIVO MENSAL

-IMÓVEL MISTO-

IMÓVEL: RUA SANTA CRUZ, Nº 207, DISTRITO CACHOEIRA DO BRUMADO, MARIANA, MG

1. INTRODUÇÃO

Visa o presente Laudo, atendendo à solicitação da **PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA MG – SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO**, solicitado pela **SECRETÁRIO MUNICIPAL – MICHAEL THADEU**, determinar o valor locativo mensal de mercado atualizado do imóvel objeto deste Laudo.

Este Laudo de avaliação atende a todos os requisitos **da Lei nº. 6.530/78**, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a **Resolução nº 1.066/2.007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.** A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da **Norma Brasileira da ABNT - NBR 14.653 – 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.**

O Laudo obedece aos critérios de ética e regulamentos do **COFECI – CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS, e do IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA.**

2. OBJETIVO

O objetivo do laudo é a determinação técnica do valor locativo mensal de mercado do imóvel.

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

IMÓVEL : Constituído de um imóvel que pode ter uso residencial ou comercial, sito a Rua Santa Cruz, n° 207, Distrito de Cachoeira do Campo, município de Mariana/MG. O imóvel é composto de uma sala e cozinha divididos por uma bancada, com acesso para a referida rua e mais um banheiro e uma área de serviço no subsolo, com acesso por escada e uma pequena área de terreno nos fundos. O imóvel não tem garagem. Área Privativa aproximadamente: 60,00m². O imóvel está em um prédio, com outros apartamentos.

4. PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL

ANGELA MARIA DE FREITAS, CPF: 008.338.066-37, residente em Mariana/MG.

Rua Volans, nº 176
Apto 201 – Cruzeiro do Sul –
Mariana/MG

(31) 97151-2698

CRECI MG 51.833 PF
CNAI 43623

brunodinizcorretor@gmail.com

5. SITUAÇÃO LEGAL DO IMÓVEL

Não foram apresentados documentos pelo proprietário.

031

6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel sito à rua Santa Cruz, nº 207, Distrito de Cachoeira do Brumado, Mariana/MG, objeto dessa avaliação, possui área construída de aproximadamente 60,00 m².

Constituído de um imóvel que pode ter uso residencial ou comercial, sito a Rua Santa Cruz, n° 207, Distrito de Cachoeira do Campo, município de Mariana/MG.

Está em um prédio, com outros apartamentos. Sendo um andar térreo com frente para a referida rua, com uma pequena varanda, uma sala ampla e cozinha separadas por uma bancada, e um banheiro e área de serviço no subsolo, com acesso por escada.

Sem vagas de garagem.

O imóvel tem bom acabamento em porcelanato, granito e cerâmicas no banheiro e área de serviço. Portas e janelas em Blindex.

7. VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 01 de agosto de 2025, no período da manhã às 11:30 horas.

Rua Volans, n° 176
Apto 201 – Cruzeiro do Sul –
Mariana/MG

(31) 97151-2698

CRECI MG 51.833 PF
CNAI 43623

brunodinizcorretor@gmail.com

BRUNO VINÍCIUS DINIZ FONSECA
CRECI/MG – 51.833 PF

DINIZ
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS



MAPA DE LOCALIZAÇÃO



MAPA DE SITUAÇÃO

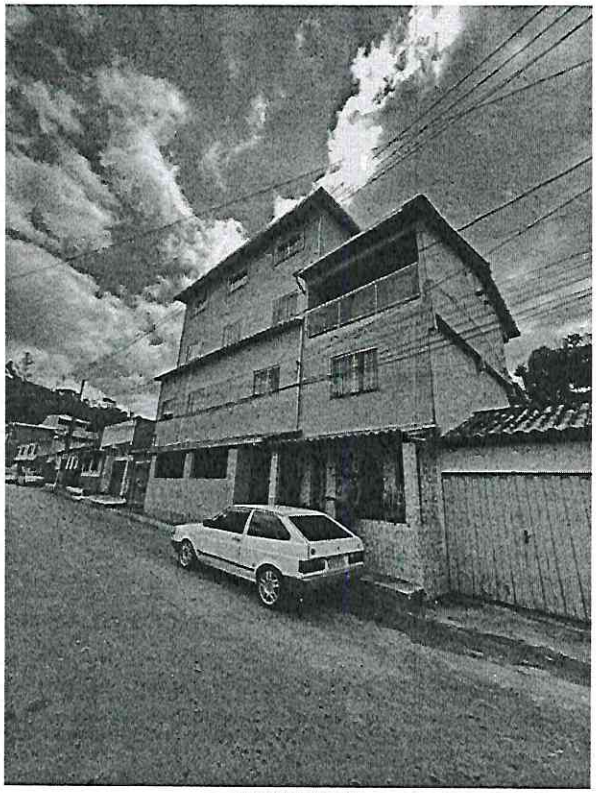
Rua Volans, nº 176
Apto 201 – Cruzeiro do Sul –
Mariana/MG

(31) 97151-2698

CRECI MG 51.833 PF
CNAI 43623

brunodinizcorretor@gmail.com

03



FACHADA



Rua Volans, nº 176
Apto 201 – Cruzeiro do Sul –
Mariana/MG

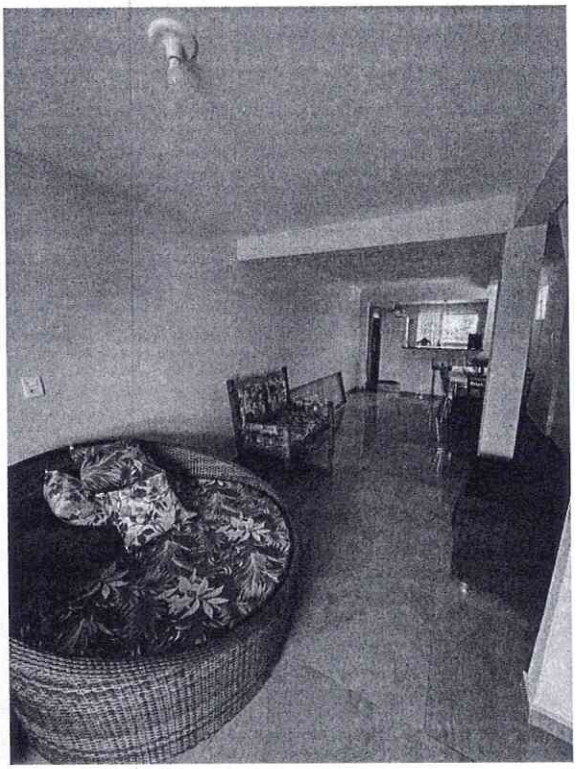
(31) 97151-2698

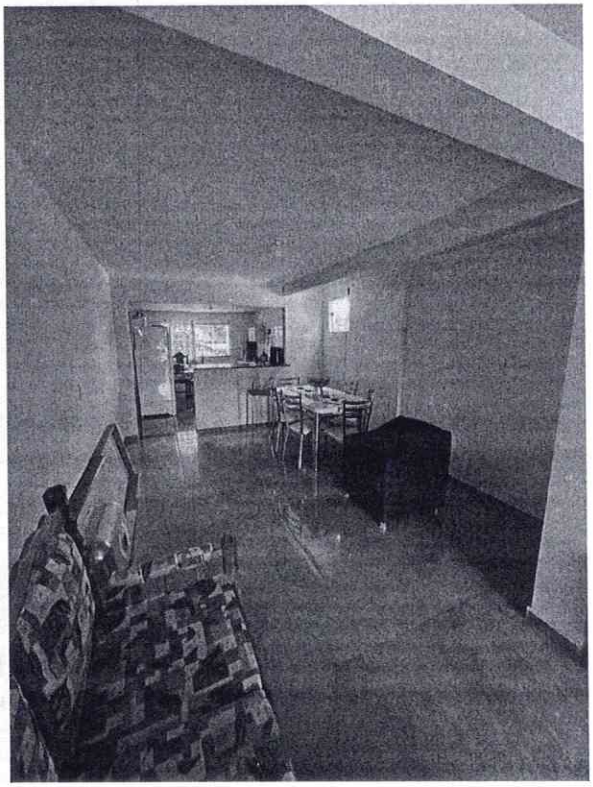
CRECI MG 51.833 PF
CNAI 43623

brunodinizcorretor@gmail.com

BRUNO VINÍCIUS DINIZ FONSECA
CRECI/MG – 51.833 PF

DINIZ
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS





Rua Volans, nº 176
Apto 201 – Cruzeiro do Sul –
Mariana/MG

(31) 97151-2698

CRECI MG 51.833 PF
CNAI 43623

brunodinizcorretor@gmail.com

BRUNO VINÍCIUS DINIZ FONSECA
CRECI/MG – 51.833 PF

DINIZ
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS





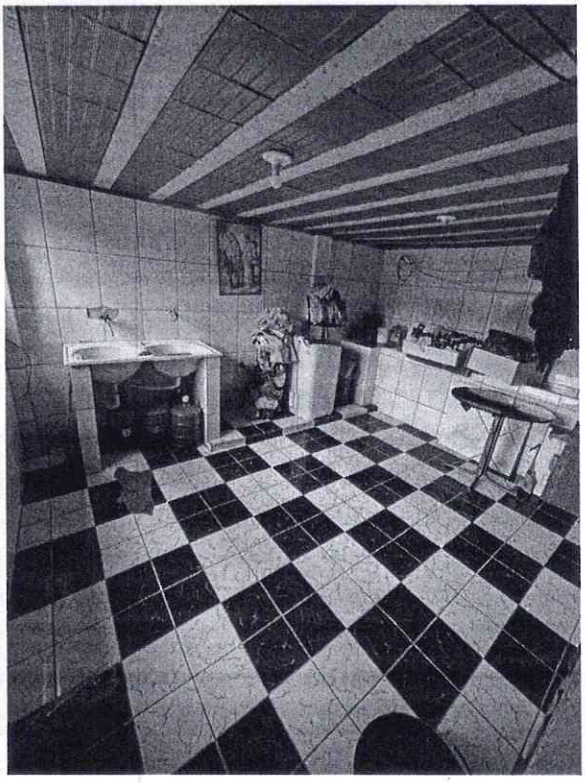
Rua Volans, nº 176
Apto 201 – Cruzeiro do Sul –
Mariana/MG

(31) 97151-2698

CRECI MG 51.833 PF
CNAI 43623

brunodinizcorretor@gmail.com





Rua Volans, nº 176
Apto 201 – Cruzeiro do Sul –
Mariana/MG

(31) 97151-2698

CRECI MG 51.833 PF
CNAI 43623

brunodinizcorretor@gmail.com

8. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

034

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

▪ **METODOLOGIA AVALIATÓRIA:** O Perito Avaliador entende que a determinação do valor locativo de mercado dos imóveis, sempre que possível, deverá ser por meio do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO - Norma Brasileira Avaliatória - NBR - 14.653 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas para determinação do valor de mercado conforme NBR – 14.653.**

O Método Comparativo Direto de Dados De Mercado define o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando. A pesquisa se concentrou em imóveis com as características semelhantes ao imóvel avaliando.

A pesquisa se concentrou preferencialmente em imóveis com as características semelhantes ao imóvel avaliando e que foram **LOCADOS** recentemente e que estão em **OFERTAS DE LOCAÇÃO** no mercado imobiliário vigentes na data da Avaliação:

- CACHOEIRA DO BRUMADO

TODOS OS IMÓVEIS PESQUISADOS POSSUEM SEMELHANÇA COM O IMÓVEL AVALIANDO, NO QUE DIZ RESPEITO À SITUAÇÃO E À DESTINAÇÃO. (ITEM 8.2.1.4.2 – LETRA d da NBR 14.653-2)

Rua Volans, nº 176
Apto 201 – Cruzeiro do Sul –
Mariana/MG

(31) 97151-2698

CRECI MG 51.833 PF
CNAI 43623

brunodinizcorretor@gmail.com

9. CONCLUSÃO

É DO ENTENDER DO PERITO AVALIADOR QUE OS VALORES DE MERCADO PARA O IMÓVEL AVALIANDO SÃO:

VALOR LOCATIVO MENSAL DE MERCADO MÉDIO ESTIMADO:

R$ 900,00

(NOVECENTOS REAIS MENSAIS)

- **LIMITE INFERIOR: R$ 800,00**
- **LIMITE SUPERIOR: R$ 1.000,00**

- VALORES DE MERCADO, NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE ENCONTRA NA DATA DA AVALIAÇÃO
- VALORES SEM HONORÁRIOS DE ADMINISTRAÇÃO

10. ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação é composto de **11** páginas, todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

Mariana, 06 de agosto de 2025.

BRUNO VINICIUS DINIZ FONSECA:08893405601

Assinado de forma digital por BRUNO VINICIUS DINIZ FONSECA:08893405601
Dados: 2025.08.06 15:15:50 -03'00'

BRUNO VINICIUS DINIZ FONSECA
CRECI MG 51.833
CNAI 43.623

SELO CERTIFICADOR DIGITAL

Identificado pelo Nº 107185

Rua Volans, nº 176
Apto 201 – Cruzeiro do Sul –
Mariana/MG

(31) 97151-2698

CRECI MG 51.833 PF
CNAI 43623

brunodinizcorretor@gmail.com

11. FONTES DE PESQUISA

– Diniz Negócios Imobiliários – Bruno Diniz Corretor
R. Volans 176, 201 Cruzeiro do Sul - Mariana, MG, 35424-065
Telefone: (31)97151-2698

035

– AW Negócios Imobiliários
R. Zizinha Camelo, 59 - Sala 01 - Mariana, MG, 35420-039
Telefone: (31)3557-3786
www.awimobiliaria.com.br

– Imobiliária Vila do Carmo - Mariana
R. Wenceslau Braz, 108 - Centro, Mariana - MG, 35420-027
Telefone: (31)3557-4005
https://imobiliariaviladocarmo.com.br

– Casa Imperial Imóveis
R. Josafá Macedo, 21 - Mariana, MG, 35420-000
Telefone: (31)3557-1285
www.casaimperialimoveis.com.br

- PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA
https://www.mariana.mg.gov.br/

12. CURRÍCULO DO AVALIADOR

Bruno Vinícius Diniz Fonseca
(31) 97151-2698
www.brunodinizcorretor.com.br
brunodinizcorretor@gmail.com
@brunodinizcorretor

DINIZ
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

- *Corretor de Imóveis **CRECI MG 51.833***
- *Perito Avaliador **CNAI 43.623***
- *Técnico em Transações Imobiliárias – Sindimóveis MG*
- *Despachante Documentalista Imobiliário – Sindimóveis MG*
- *Especialista em Financiamento Imobiliário -Sindimóveis MG*



036

LIVRO
No. 82

1977

Fls. 192

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIARIO

ESTADO DE MINAS GERAIS

COMARCA DE MARIANA

CARTORIO DO 2º OFICIO
JUDICIAL E NOTAS

21 103 411 / 0001 - 82

MARIANA - CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Frei Durão, 92
CEP 35.420

GERALDO ELIAS MARTINS
TABELIÃO

MARIANA — MINAS GERAIS

BEL. JOSE EUSTAQUIO MAGALHAES ELIAS
SUBSTITUTO

– Rua Direita, 151 – Centro –

ESCRITURA DE COMPRA E VENDA

CLODESIOR RAMOS E SUA - VENDEDORES

GERALDO MUNIZ RAMOS - COMPRADOR

Recebemos o que damos...

"Na lei do pensamento, da ação, e do suprimento (entre outras) o semelhante atrai sem semelhante. Pensamentos de amor e alegria atraem planos semelhantes, o perdão atrai reconcil e a má vontade, a irritação, o descaso, chamam vibrações da mesma densidade para nossa vi

O que damos, de boa ou má vontade volta a nós em dobro.

Sabendo disso, pode-se entender por que o funcionalismo público, autárquico, federal, dual, municipal, previdenciário, etc. é composto de pessoas, em sua maioria, sofridas, insati tensas, doentes e irritadas. É dando que recebemos, é na alegria de servir coletivamente que co a alegria e saúde para nosso mundo particular.

As queixas diárias de uma multidão de pessoas atendidas precariamente, por mono omissões e informações incompletas ou inadequadas, flutuam nas salas, corredores de quas as repartições públicas. São lugares sem sorrisos, sem compreensão, sem amor fraterno.

A falta de boa vontade, de desejo de ajudar, de simplificar, de bem atender, gera des mento, e quem o produziu recebe, de volta, a carga que provocou. O usuário é sempre um de do funcionário.

E aquilo que plantamos é que colhemos, o que damos é que recebemos, da forma co mos coletivamente é que somos "servidos" pela vida universal, pela Lei maior justa e equâni

Quem quiser saúde, alegria, sucesso na profissão, deve criar em seu ambiente, sala, etc. um "clima mental" adequado. Sem harmonia entre chefes e comandados, funcionário ninguém pode manter, por muito tempo, nem mesmo uma saúde boa, um equilíbrio ner legria de viver, enfim.

É hora de entendermos que somos um todo: um sempre precisando do outro. Hoje nformo, amanhã, em outro lugar, vou precisar ser atendido, informado, orientado. E se meçar a fazer de sua parte nunca se vai chegar a uma maioria feliz, saudável, alegre e r



...elo preço e quantia de cem cruzeiros
Cr$ 100,00 quantia esta que, neste ato, recebe dele, e nossa correnta de
feita, pela qual lhe dá plena, geral e rasa quitação para nada mais lhe reclamar.
Transmite à pessoa do comprador, toda posse, jus, domínio, servidões e
pacto que exercia no aludido imóvel vendido, por que ele, comprador, o con
fica sendo de hoje para sempre, podendo dele tomar posse
quiser, independentemente de atos judiciais e até pela cláusula CONSTITUI
compromete-se ele, o vendedor, a por o comprador a salvo, a todo tempo
riscos de evicção. O comprador aceita este título de aquisição, tal como
lhe redigido, bem como a quitação que lhe dá o vendedor. E, por haverem
im combinado e mutuamente decidido, mandaram passar este título, em dua
ra um só efeito, as quais vão por eles e duas testemunhas assinadas e
ladas com o selo federal de,

Cachoeira do Brumado, 16 de janeiro de 1977

Vendedor, Pyoi Dias Avelar

Comprador, Antonio de Freitas

TESTEMUNHAS:

1) José Euclides Pereira

2) Alberico Soares Oliveira

CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

PROEMITENTE VENDEDOR: Antônio Vicente de Freitas portador de CPF 91367530687 e RG M7045584, residente à Rua Santa Cruz número 207, Cachoeira do Brumado, Mariana/MG, CEP 35424971.

PROMINENTE COMPRADOR: Ângela Maria de Freitas, portadora de CPF 00833806637, divorciada, professora, residente na Rua Santa Cruz 207 B referido imóvel da venda.

Cláusula primeira: O imóvel hora vendido no valor de R$ 90.000,00

(noventa mil reais) sendo uma área de 4m de frente por 36m de fundos, sendo construído 4 por 14 com dois pavimentos. Tendo como confrontante pela frente à rua santa Cruz, fundos com a Vila Nova, lado esquerdo o vendedor e lado direto sr. Gerenaldo de Freitas

2º OFÍCIO

Antônio Vicente de Freitas

Proeminente vendedor

Ângela Maria de Freitas

Compradora

Cachoeira do Brumado

15/06/2015

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

CARTORIO 2º OFÍCIO DE NOTAS DE MARIANA

Reconheço, por autenticidade, a(s) assinatura(s) de ANTONIO VICENTE DE FREITAS em testemunho da verdade.

Mariana/MG, 02/09/2025,

SELO CONSULTA: JGC39518

CÓDIGO SEGURANÇA: 09070557870311O6

Quantidade de atos praticados: 1

Ato(s) praticado(s) por: ROSILENE CRISTINA DA SILVA MIRANDA - Auxiliar

Emol.: R$ 8,17 - TFJ: R$ 2,54 - Valor final: R$ 10,94 - ISS: R$ 0,23

Consulte a validade deste selo no site: https://selos.tjmg.jus.br

Nº DA ETIQUETA ADE716224

2º OFÍCIO DE NOTAS MARIANA - MG

039

TITULO PARTICULAR

Entre os abaixo assinados, Pe. José Dias de Avelar, Vigário da Paróquia de Nossa Senhora da Conceição, do distrito de Cachoeira do Brumado, deste município de Mariana, Estado de Minas Gerais, como OUTORGANTE VENDEDOR, e ANESTOR DE FREITAS, brasileiro, casado, lavrador, residente no distrito de Cachoeira do Brumado, deste município, como OUTORGADO COMPRADOR, -x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-xx-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x

---

ficou combinado e deliberado o seguinte: Os vendedores são senhores e possuidores, livres e desembaraçados de quaisquer onus, de um lote de terreno medido 10 metros de frente, no distrito de Cachoeira do Brumado, município de Mariana, dentro das divisas e confrontações seguintes: pela frente com a Rua Santa Cruz, de um lado com Iracema de Freitas, do outro lado com herdeiros de Francisco Candido, e fundos com herdeiros de Afonso Cardoso de Lima, terreno este do Patrimônio de Nossa Senhora da Conceição, da Arquidiocese de Mariana;

---

pelo presente título, vendem dito lote de terreno

---

ao referido comprador Anestor de Freitas,-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x

---

1º Ofício de N. Sra. da Conceição
Arquidiocese de Mariana
Cachoeira do Brumado (M.G.)

040

pelo preço e quantia de com cruzeiros

NCr$ 100,00 quantia esta que, neste ato, recebe dele, em moeda corrente do País; pelo que lhe dá plena, geral e rasa quitação para não mais se repetir. Transmite à pessoa do comprador, toda posse, jus, domínio, servidões e quase posse que exercia no aludido imóvel vendedo, par que ele, comprador, o considere seu, que fica sendo de hoje para sempre, podendo dele tomar posse quando quiser, independentemente de meios judiciais e até pela clausula CONSTITUI, comprometendo-se ele, o vendedor, a por o comprador a salvo, a todo tempo dos riscos da exicção. O comprador aceita este título de aquisição, tal como se acha redigido, bem cómo a quitação que lhe dá o vendedor. E, por haverem assim combinado e mutuamente decidido, mandaram passar este título, em duas vias, para um só efeito, as quais vão por eles e duas testemunhas assinadas e ambas seladas com o selo federal de,

Cachoeira do Brumado, 16 de janeiro de 1977

Vendedor, P. José Dias Avelar

Comprador, Anastoi di Freitas

TESTEMUNHAS:

1) José Geraldo Fonseca

2) Alberico Afonso Pereira

Ourocard

ANGELA F ELEUTERIO
RUA SANTA CRUZ 207 CX B
CACHOEIRA DO BRUMADO
35424-000 MARIANA MG

Vencimento: 01/05/2025

006706670406454000000509383117042 5

Cartão: OUROCARD FACIL VISA / Nº 4854 **** **** 5921

Vencimento: 01/05/2025

Melhor data de compra: 21/05/2025
Sua próxima fatura fechará no dia: **20/05/2025**

Valor Total:
R$ **14,17**
Pagamento mínimo¹
R$ 14,11

Limites

Limite total	600
Limite cartão	600
Limite compartilhado (com outras linhas de crédito)	600

Consulte seus limites disponíveis em bb.com.br

Resumo em Real

Saldo anterior	12,26
Pagamentos/Créditos	0,00
Compras/Débitos	1,91
Valor Total =	14,17
Saldo parcelado em faturas futuras	0,00

IOF e Encargos nesta fatura

IOF	
Saques e crédito rotativo	0,04
Pagamento de contas à vista	0,00
Encargos	
Saques na função crédito	0,00
Crédito rotativo	1,84
Pagamento de contas à vista	0,00

Encargos financeiros nessa fatura:

Crédito Rotativo*: 14,16% (CET 16,53 % a.m. / 526,98 % a.a.)
Crédito Parcelado*: 4,70% (CET 5,20 % a.m. / 83,70 % a.a.)
Juros de Mora: 1% - Multa por Atraso: 2%

Encargos financeiros para a próxima fatura:

Crédito Rotativo*: 14,16% (CET 16,53 % a.m. / 526,98 % a.a.)
Crédito Parcelado*: 5,50% (CET 6,00 % a.m. / 101,29 % a.a.)
Juros de Mora: 1% - Multa por Atraso: 2%
*Considerando valor base de R$ 1.000,00 de contratação para cálculo do CET

Deseja parcelar sua fatura²?

Você pode parcelar o valor total em até vezes (entrada + parcelas).

Parcelamento Mínimo
ENTRADA 0,00
0X (total R$ 0,00)
(Os juros para parcelamento desta fatura são de 10,21 % a.m. - CET % a.a).

Parcelamento Máximo
ENTRADA 0,00
0X (total R$ 0,00)
(Os juros para parcelamento desta fatura são de 10,21 % a.m. - CET % a.a).

1 - Opção sujeita a cobrança de taxas e encargos financeiros calculados sobre a diferença entre o **Valor Total** e o **Valor Pago**. Em caso de **pagamento mínimo**, o valor de encargos cobrados no próximo vencimento será de **R$ 0,01** (conforme CET na tabela de Encargos Financeiros).
2 - O verso desta fatura contém informações importantes sobre **pagamento mínimo** e **pagamento parcelado**.

BB Relaciona / Livelo

Saldo em : **0**

Resgate seus pontos no site livelo.com.br ou pelo Aplicativo Livelo

Pague a fatura com Pix

Aponte a câmera do seu celular para o QR code ao lado, pague com Pix e libere seu limite na hora.
Informações: bb.com.br

140

PAULINO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA
R. F. MARCOS PEDRO DA SILVA PAULINO ENGº CIVIL - CREA/MG 61199/D
RUA ANTONIO DA COSTA ATHAYDE 362 - ASSIMAR CENTRO MARIANA/MG

MEMORIAL DESCRITIVO

PROPRIETÁRIO: Alvestor de Freitas
ENDEREÇO: Rua Santa Cruz, 207-207/A
ÁREA (m²): 488,08
PERÍMETRO (m): 86,09

CPF: 415.362.076-91
DISTRITO: Cachoeira do Brumado
MUNICÍPIO: Mariana
ESTADO: Minas Gerais

LIMITES E CONFRONTAÇÕES

NORTE: Com Municipalidade e Marian de Freitas Oliveira

LESTE: Com Municipalidade e Gilvardo de Freitas

SUL: Com Gilvardo de Freitas e Rua Santa Cruz

OESTE: Com Rua Santa Cruz e Marian de Freitas Oliveira

DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO

Partindo do vértice ***V1***, situado no limite com terrenos de propriedade da ***Municipalidade***, definido pela coordenada geográfica de Latitude ***20°23'47,16" Sul*** e Longitude ***43°16'31,05" Oeste***, Datum ***SAD-69*** e pela coordenada plana UTM ***7.743.696,352*** m Norte e ***679.978,785*** m Leste, referida ao meridiano central ***45° WGr***, deste, segue confrontando neste trecho ***por cercas*** com a propriedade ***desta última***, no quadrante ***Sudeste***, seguindo com distância de ***12,76*** m e azimute plano de ***115°05'50"*** chega-se ao vértice ***V2***, nas divisas destes com propriedade de ***Gilvardo de Freitas***, com a qual segue confrontando ***por cercas*** no quadrante ***Sudoeste***, seguindo com distâncias de ***16,60*** m e azimute plano de ***220°24'51"***, de ***11,11*** m e azimute plano de ***221°57'51"*** e de ***8,60*** m e azimute plano de ***223°43'33"*** chega-se ao vértice ***V3***, nas divisas destes com a ***Rua Santa Cruz***, com a qual segue confrontando no quadrante ***Noroeste***, seguindo com distância de ***14,17*** m e azimute plano de ***314°36'10"*** chega-se ao vértice ***V4***, nas divisas destes com propriedade de ***Marian de Freitas Oliveira***, com a qual segue confrontando ***por cercas*** no quadrante ***Nordeste***, seguindo com distâncias de ***10,53*** m e azimute plano de ***41°37'02"***, de ***8,53*** m e azimute plano de ***40°59'08"*** chega-se ao vértice ***V5***, nas divisas destes com propriedade do ***Município***, com a qual segue confrontando no quadrante ***Nordeste***, seguindo com distâncias de 2,33 m e azimute plano de ***87°53'21"*** chega-se ao vértice ***V1***, situado no ponto inicial da descrição deste perímetro.

EMPRESA: Paulino Engenharia

CONFERE:

VISTO:

BANCO DO BRASIL S.A.

0000940

pasep

COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO - CI

DATA DO CADASTRAMENTO
15.07.88

Nº DE INSCRIÇÃO NO PASEP
1.703.083.782-5

NOME DO PARTICIPANTE
ANGELA MARIA DE FREITAS ELEUTERI
O

DATA DO NASCIMENTO
23.03.66

SEXO
2
1 - MAS.
2 - FEM

CPF
NAO POSSUI

NOME DA MÃE
LAUDEJOUR RAMOS

VÁLIDO SOMENTE COM A APRESENTAÇÃO DE DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO

Mod 0.5.0 P0M

043

VALENET

CNPJ: 05.684.180/0001-91

Rua Água Santa, 450 – Subsl, Sala 01, Centro, Itabira - MG. CEP 35900.009

ANGELA MARIA DE FREITAS
Rua Vereador Jose Bernadino de Souza, 189 CASA - ROSARIO
MARIANA - MG - 35422-102
CPF/CNPJ: 008.338.066-37
I.E.:ISENTO

Código cliente: 51186
Contrato: 575.456

Emissão: 27/08/2025
Fatura: 27546525-5

VENCIMENTO
01/09/2025

TOTAL
R$ 99,14

RESUMO DOS SERVIÇOS PRESTADOS

PRODUTO	*VALOR*
OUTROS VALORES	**99,14**
NEGOCIACAO DE FATURAS	99,14
TOTAL	**R$ 99,14**

044





DATA DE IMPRESSÃO: 27/08/2025

ATENÇÃO

Mantenha seu e-mail e telefone sempre atualizados.

Acesse: **www.valenet.com.br>** Área do Cliente para efetuar o pagamento, emitir segunda via, imprimir sua nota fiscal, tirar dúvidas ou colocar sua fatura em débito automático.

Boleto contém valor proporcional de dias de faturamento. Caso o valor esteja diferente do contrato, observe os períodos indicados para compreender o motivo.

Essa fatura pode ser paga após o vencimento. Os juros e a multa serão cobrados na próxima conta. Caso o banco indique que o **código de barras** é inválido, use a opção de pagamento de **"água, luz e telefone"** ou **convênio**.

CLIENTE	CÓDIGO DE DÉBITO AUTOMÁTICO	VENCIMENTO	VALOR A PAGAR
ANGELA MARIA DE FREITAS	**5754569**	**01/09/2025**	**R$ 99,14**

Pague sua conta nos bancos conveniados a seguir: BANCO BRADESCO S.A., BANCO SICOOB, BANCO DO BRASIL S.A., BANCO ITAU S.A., BANCO SANTANDER, CAIXA ECONOMICA FEDERAL

84620000000-4 99140469202-2 50901000275-6 46525575456-1

PAGUE PELO PIX

VALENET (31) 3840-7100

045

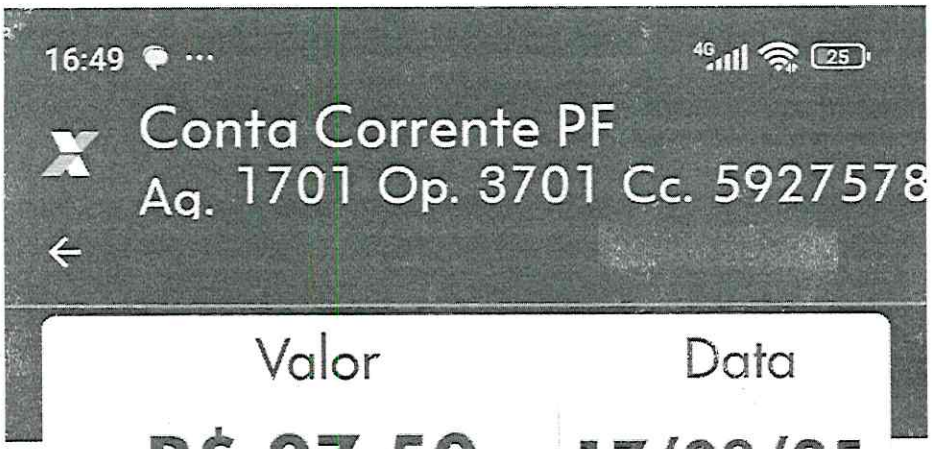
PASEP - Extrato

Participante
Inscrição: 1.703.083.782-5
Nome: ANGELA MARIA DE FREITAS

Movimentação contábil - (Continuação)

Data	Histórico	Prefixo	Valor	Saldo
29.07.2006	PGTO RENDIMENTO FOPAG 18295303000144	2279	2,54 D	42,56
29.06.2007	DISTRIBUICAO DE RESERVAS	0	1,65 C	44,21
02.07.2007	RENDIMENTOS	0	2,66 C	46,87
02.07.2007	ATUALIZACAO MONETARIA	0	0,36 C	47,23
30.06.2008	DISTRIBUICAO DE RESERVAS	0	2,09 C	49,32
01.07.2008	RENDIMENTOS	0	2,96 C	52,28
01.07.2008	ATUALIZACAO MONETARIA	0	0,12 C	52,40
15.07.2008	PGTO RENDIMENTO FOPAG 05461142000170	1615	2,96 D	49,44
30.06.2009	DISTRIBUICAO DE RESERVAS	0	2,08 C	51,52
01.07.2009	RENDIMENTOS	0	3,08 C	54,60
01.07.2009	ATUALIZACAO MONETARIA	0	0,14 C	54,74
14.07.2009	PGTO RENDIMENTO FOPAG 18295303000144	2279	3,08 D	51,66
30.06.2010	DISTRIBUICAO DE RESERVAS	0	1,73 C	53,39
01.07.2010	RENDIMENTOS	0	3,20 C	56,59
01.07.2010	ABONO PICONTA DO FAT. ANO 2009	0	506,80 C	563,39
15.07.2010	PGTO RENDIMENTO FOPAG 18295303000144	2279	3,20 D	560,19
15.07.2010	PGTO ABONO FOPAG 18295303000144 ANO 2009	2279	506,80 D	53,39
30.06.2011	DISTRIBUICAO DE RESERVAS	0	1,28 C	54,67
01.07.2011	RENDIMENTOS	0	3,28 C	57,95
18.07.2011	PGTO RENDIMENTO C/C 2279/18543	2279	3,28 D	54,67
29.06.2012	DISTRIBUICAO DE RESERVAS	0	0,65 C	55,32
02.07.2012	RENDIMENTOS	0	3,30 C	58,62
02.07.2012	ATUALIZACAO MONETARIA	0	0,01 C	58,63
17.07.2012	PGTO RENDIMENTO C/C 2279/18543	2279	3,30 D	55,33

vivo X70 Pro+ | ZEISS
26/08/2025, 12:49



46

Operação realizada com sucesso!

Dados do Pagamento

Código de barras

85640000000127500213250282212416962143879040 1501

Conta de débito

01701 | 3701 | 000592757 827-2

Convênio

ARRECADAÇÃO SEFAZ MG

Valor

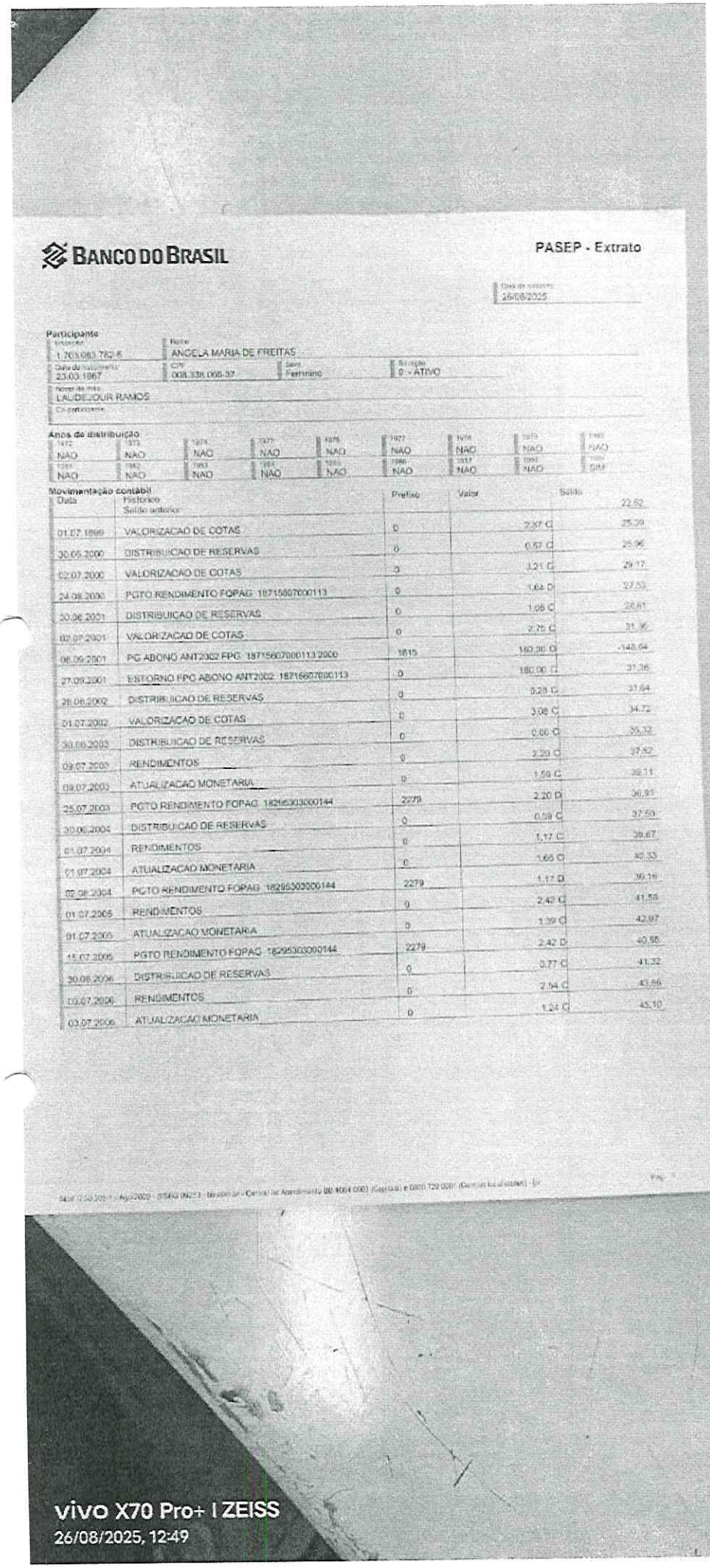
27,50

Data de débito

18/08/2025

Código da operação

047



BANCO DO BRASIL

PASEP - Extrato

Data de emissão: 26/08/2025

Participante

Inscrição: 1.703.083.782-5 | Nome: ANGELA MARIA DE FREITAS

Data de nascimento: 23/03/1967 | CPF: 008.338.095-37 | Sexo: Feminino | Situação: 0 - ATIVO

Nome da mãe: LAUDELOUR RAMOS

Co-participante:

Anos de distribuição

1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980
NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO
1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989
NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	NAO	SIM

Movimentação contábil

Data	Histórico	Prefixo	Valor	Saldo
	Saldo anterior			22,62
01.07.1999	VALORIZACAO DE COTAS	0	2,97 C	25,59
30.05.2000	DISTRIBUICAO DE RESERVAS	0	0,37 C	25,96
03.07.2000	VALORIZACAO DE COTAS	0	3,21 C	29,17
24.08.2000	PGTO RENDIMENTO FOPAG 18715607000113	0	1,64 D	27,53
30.06.2001	DISTRIBUICAO DE RESERVAS	0	1,08 C	28,61
02.07.2001	VALORIZACAO DE COTAS	0	2,75 C	31,36
06.09.2001	PG ABONO ANT2002 FPC 18715607000113 2000	1815	180,00 D	-148,64
27.09.2001	ESTORNO FPC ABONO ANT2002 18715607000113	0	180,00 C	31,36
28.06.2002	DISTRIBUICAO DE RESERVAS	0	0,28 C	31,64
01.07.2002	VALORIZACAO DE COTAS	0	3,08 C	34,72
30.06.2003	DISTRIBUICAO DE RESERVAS	0	0,80 C	35,52
09.07.2003	RENDIMENTOS	0	2,20 C	37,72
09.07.2003	ATUALIZACAO MONETARIA	0	1,59 C	39,11
25.07.2003	PGTO RENDIMENTO FOPAG 18295303000144	2279	2,20 D	36,91
30.06.2004	DISTRIBUICAO DE RESERVAS	0	0,59 C	37,50
01.07.2004	RENDIMENTOS	0	1,17 C	38,67
01.07.2004	ATUALIZACAO MONETARIA	0	1,66 C	40,33
02.08.2004	PGTO RENDIMENTO FOPAG 18295303000144	2279	1,17 D	39,16
01.07.2005	RENDIMENTOS	0	2,42 C	41,58
01.07.2005	ATUALIZACAO MONETARIA	0	1,39 C	42,97
15.07.2005	PGTO RENDIMENTO FOPAG 18295303000144	2279	2,42 D	40,55
30.06.2006	DISTRIBUICAO DE RESERVAS	0	0,77 C	41,32
03.07.2006	RENDIMENTOS	0	2,54 C	43,86
03.07.2006	ATUALIZACAO MONETARIA	0	1,24 C	45,10

Pag. 1

Ajuda: 0 30 20 21 - Ago/2009 - STAN 09/23 - Deficiente - Central de Atendimento 08 4004 0001 (Capitais) e 0800 729 0001 (Demais localidades) - Ur

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE MINAS GERAIS
POLÍCIA CIVIL DO ESTADO DE MINAS GERAIS
INSTITUTO DE IDENTIFICAÇÃO



POLEGAR DIREITO



Ângela Maria de Freitas
ASSINATURA DO TITULAR

CARTEIRA DE IDENTIDADE

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

REGISTRO GERAL MG-8.252.037 DATA DE EXPEDIÇÃO 18/03/2015

NOME
ANGELA MARIA DE FREITAS

FILIAÇÃO
ANESTOR DE FREITAS
LAUDEJOUR RAMOS

NATURALIDADE
MARIANA-MG

DATA DE NASCIMENTO
23/3/1967

DOC. ORIGEM
CAS.AV.DIV LV-5 FL-175
MARIANA-MG

CPF
008338066-37

PLI-2176

LETICIA ALESSI MACHADO ROGÊDO
ASSINATURA DO DIRETOR

LEI N 7.116 DE 29/08/83

2. VIA

THOMAS GREG & SONS

MINISTÉRIO DA FAZENDA
Receita Federal
Cadastro de Pessoas Físicas

COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO
Número
008.338.066-37
Nome
ANGELA MARIA DE FREITAS

Nascimento
23/03/1967

VÁLIDO SOMENTE COM COMPROVANTE DE IDENTIFICAÇÃO

MUNICIPIO DE MARIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO FAZENDÁRIA
DAM - DOCUMENTO DE ARRECADAÇÃO MUNICIPAL

Data: 21/08/2025
Guia: 56683688
Emitido em: 21/08/2025 às 13:35:44 por Fernanda Conceição Santos

Contribuinte 4061 - ANTONIO VICENTE DE FREITAS - 913.675.306-87
Endereço: Rua MANAUS - 2, SANTO ANTONIO - Mariana - MG CEP: 35420000

049

Parc.	Tipo	Ano	Referente	Receita	Vencimento	Valor	Corr.	Juros	Multa	Honor.	J. Finan.	Total
Imovel: 55598 IPTU Insc: 09.01.042.0958.5 Rua - SANTA CRUZ - CACHOEIRA DO BRUMADO, Nº 205 Bairro CACHOEIRA DO BRUMADO CEP 35424000 Lote Quadra												
1	Débito	2025	55598	IPTU	10/05/2025	33,88	0,00	1,37	6,78	0,00	0,00	42,03
2	Débito	2025	55598	IPTU	10/06/2025	33,65	0,00	0,99	6,74	0,00	0,00	41,38
3	Débito	2025	55598	IPTU	10/07/2025	33,65	0,00	0,68	5,11	0,00	0,00	39,44
4	Débito	2025	55598	IPTU	10/08/2025	33,65	0,00	0,34	1,67	0,00	0,00	35,66
5	Débito	2025	55598	IPTU	10/09/2025	33,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33,65
6	Débito	2025	55598	IPTU	10/10/2025	33,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33,65
7	Débito	2025	55598	IPTU	10/11/2025	33,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33,65
8	Débito	2025	55598	IPTU	10/12/2025	33,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33,65
					Total:	**269,43**	**0,00**	**3,38**	**20,30**	**0,00**	**0,00**	**293,11**

CORTE AQUI>----------

NÃO RECEBER APOS O VENCIMENTO. LOCAL DE PAGAMENTO
BANCOOB, ITAÚ, BRADESCO, CEF, CASAS LOTÉRICAS, CORREIOS, BANCO DO BRASIL

VENCIMENTO: 25/08/2025

CEDENTE: 2581 - MUNICIPIO DE MARIANA

CEDENTE: 2581

DATA DO DOCUMENTO	ESPÉCIE DOCTO	ACEITE	DT. PROCES.
21/08/2025	Carnê	Não	21/08/2025

NOSSO NÚMERO: 52860785

VALOR A PAGAR: 293,11

INSTRUÇÕES - GUIA UNIFICADA

Valor Tributo (R$) 269.43 Valor juros (R$) 3.38 Valor Multa (R$) 20.3

(-) DESCONTO: 0,00

(+) CORREÇÃO MONETÁRIA: 0,00

(+) ACRÉSCIMOS: 23,68

(=) VALOR TOTAL: 293,11

SACADO
4061 - ANTONIO VICENTE DE FREITAS - 913.675.306-87
Rua MANAUS - 2, SANTO ANTONIO - Mariana - MG CEP: 35420000

BETHA SISTEMAS LTDA

81680000002-7 93112581202-0 50825052860-3 78500000011-3

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA



pg dia 21/08

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

DOCUMENTO DE ARRECADAÇÃO - DAM

Parcelamento

Parcelamento:	Data Parcelamento:	Nº Parcelas
33842699	21/08/2025	1

Identificação do Contribuinte: **CPF/CNPJ:** 913.675.306-87

4061 - ANTONIO VICENTE DE FREITAS

Rua MANAUS, Nº 2 - SANTO ANTONIO - Mariana(MG)(35420000)

Instruções - Parcelamento

Anos da Divida: 2022, 2023, 2024 / Codigo do Imovel: 55624

Composição do Parcelamento(Valores Até o Parcelamento):

(+) Tributos	3.339,43
(+) Correção monetária	378,64
(+) Juros	0,00
(+) Multa	0,00
(+) Honorários Legais	0,00
(-) Descontos	1.705,60

050

RECEBER ATÉ O VENCIMENTO. PAGÁVEL NAS AGÊNCIAS DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,BANCOOB,ITÁU,BRADESCO,CORREIOS BANCO BRASIL E CASAS LOTERICAS

Total do parcelamento (=) 3.718,07

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

Parcelamento	ANO	Parcela
33842699	2025	1
Vencimentos	**Valor da Parcela R$**	
25/08/2025	3.718,07	

Via do Banco

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

ANO	Parcela	Parcelamento	Vencimentos
2025	1	33842699	25/08/2025

Valor da Parcela	Valor Desconto R$	Correção R$	Juros R$	Multa R$	Honorários Leg	Valor Total R$
5.423,67	1.705,60	378,64	0,00	0,00	0	3.718,07

81680000037-3 18072581202-8 50825052860-3 78400000011-6

pg dia 21/08

Data: 21/08/2025 13h40min

Estado de Minas Gerais
MUNICÍPIO DE MARIANA
Secretaria Municipal de Planejamento, Fazenda e Governança
(31) 3557-9079

Número	Validade
14698	19/11/2025

051

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS

Nome / Razão Social

ANGELA MARIA DE FREITAS ELEUTERIO CPF: 008.***.***-37

Aviso

Sem débitos pendentes até a presente data.

Comprovação Junto à | Finalidade

Mensagem

Certificamos que até a presente data não constam débitos tributários relativos à inscrição abaixo caracterizada.

A Fazenda Municipal se reserva o direito de cobrar débitos que venham a ser constatados, mesmo se referentes a períodos compreendidos nesta certidão.

Código de Controle

CWIAZZ6YAVXAXKI1

A validade do documento pode ser consultada no site da prefeitura por meio do código de controle informado.
https://www.mariana.mg.gov.br/

Mariana (MG), 21 de Agosto de 2025

Data: 15/09/2025 16h16min

Número 4068 | Validade 14/12/2025

Estado de Minas Gerais
MUNICÍPIO DE MARIANA
Secretaria Municipal de Planejamento, Fazenda e Governança
(31) 3557-9079

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS

052

Nome / Razão Social

ANGELA MARIA DE FREITAS ELEUTERIO CPF: 008.***.***-37

Aviso

Sem débitos pendentes até a presente data.

Comprovação Junto à | **Finalidade**

Mensagem

Certificamos que até a presente data não constam débitos tributários relativo ao imóvel com a localização abaixo descrita.

A Fazenda Municipal se reserva o direito de cobrar débitos que venham a ser constatados, mesmo se referentes a períodos compreendidos nesta certidão.

Inscrição

Imóvel: 55597 - Inscrição: 09.01.042.0958.3

Endereço: Rua SANTA CRUZ - CACHOEIRA DO BRUMADO, 207 - Bairro CACHOEIRA DO BRUMADO - Compl. B - CEP 35.424-000

Código de Controle

CWVO1OV12I8QI1P1

A validade do documento pode ser consultada no site da prefeitura por meio do código de controle informado.
https://www.mariana.mg.gov.br/

Mariana (MG), 15 de Setembro de 2025

TERMO DE REFERÊNCIA Nº 15

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

1. OBJETO

O presente contrato tem por objeto a locação de imóvel situado na Rua Santa Cruz, n° 207 B – Distrito de Cachoeira do Brumado – Mariana/MG, com características únicas em atendimento as demandas da Secretaria Municipal de Administração, sendo para a instalação da Agência de Correios Comunitária - AGC da localidade de Cachoeira do Brumado.

2. FUNDAMENTO LEGAL

2.1. O procedimento de Inexigibilidade de Licitação em tela obedecerá integralmente ao texto no que tange ao disposto do artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, c/c Lei 8.245/1991, Lei do Inquilinato.

2.2. Estando instruído conforme a Lei Federal nº 14.133/2021:

> *Art. 74 – "§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:*
>
> *I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;*
>
> *II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;*
>
> *III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela".*

3. JUSTIFICATIVA

Trata-se da locação do imóvel para instalação da Agência de Correios Comunitária da localidade de Cachoeira do Brumado.

A Agência de Correios Comunitária têm como objetivo facilitar o atendimento dos munícipes de Cachoeira do Brumado, que agora, com mais fácil localização, não irão precisar de deslocar até a sede para a retirada de correspondências.

O imóvel está localizado na Rua Santa Cruz, n° 207 B – Distrito de Cachoeira do Brumado – Mariana - MG e reúne as características de localização e dimensão, cuja edificação e infraestrutura são específicas e peculiares para o que se pretende, assim como para suprir as necessidades de desempenho das atividades a ele destinadas.

Tendo em vista, que a Prefeitura Municipal não dispõe de imóvel de sua propriedade disponível para abrigar os serviços e atividades realizados pela Agência de Correios Comunitária, justifica-se a escolha do imóvel a ser locado, posto que o mesmo é o único capaz de atender as necessidades da presente Secretaria, em virtude de suas instalações, espaço e atendimento às normas de acessibilidade, oferecendo segurança e integridade para realização das atividades do atendimento do posto de correios, devido, principalmente à sua localização e ao preço compatível com o que é praticado no mercado conforme laudos de avaliação em anexo.

Salienta-se que a razão da escolha, assim como os laudos de avaliações constam nos autos, encontra-se amparadas na dispensa do art. 51, assim como atende subsidiariamente o disposto do artigo 7 inciso v, da lei nº 14.133/2021. Por fim, informamos que o imóvel satisfaz o perfil desejado para funcionamento da Secretaria solicitante.

4. DESCRIÇÃO DETALHADA DO OBJETO, QUANTITATIVOS E VALOR

ITEM	QUANT.	UNID.	DESCRIÇÃO DETALHADA DO ITEM	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
01	12	Locação (meses)	Locação de Imóvel situado na Rua Santa Cruz, n° 207 B – Distrito Cachoeira do Brumado - Mariana MG, para instalação da Agência de Correios Comunitária - AGC.	R$ 800,00	R$ 9.600,00

5. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

Além das obrigações resultantes da observância da Lei nº 14.133/21, e de outras normas vigentes são obrigações do LOCADOR:

5.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

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

5.3. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

5.4. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria

5.5. Incorrer nas despesas relacionadas com desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação;

5.6. De acordo com a lei 8.245/1991, também conhecida como Lei do Inquilinato, Seção IV, art.22 O locador é obrigado a:

Parágrafo único:

"a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer".

6. OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO DE MARIANA

Além das obrigações resultantes da observância da Lei nº 14.133/21, e de outras normas vigentes são obrigações do MUNICIPIO:

6.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;

6.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

6.3. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

6.4. Caberá ao Locatório assumir as despesas com fornecimento de água, energia elétrica e telefone do imóvel durante o período que lá ocupar;

6.5. Conforme lei do inquilinato lei 8.245/1991, findada a locação o imóvel deverá ser restituído ao LOCADOR nas condições em que se encontra razão pela qual acompanha o procedimento de contratação relatório das condições do imóvel e laudo de vistoria assinado palas partes:

Art. 23, o locatário é obrigado a:

"IV – Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V – Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

VI – Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador".

7. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O pagamento da presente locação ocorrerá até o 15° (décimo quinto) dia do mês subsequente ao vencido, efetuado por meio de depósito bancário ao Locador ou seu procurador, mediante recibo.

8. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da aquisição em tela serão abarcadas na seguinte rubrica orçamentária:
23.001.04.122.1.2.421 339036 Fonte 1500 – Ficha: 558

9. FISCALIZAÇÃO

9.1. As atividades alusivas ao objeto deste CONTRATO serão executadas pelo PROPONENTE sob a supervisão da SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO que realizará o controle e fiscalização por meio do funcionário ARLINDA GONÇALVES COELHO, inscrito no CPF sob o n° 043.531.766-09, designado como GESTOR do instrumento.

9.2. A fiscalização desta contratação será realizada pela Sra. POLYANA DAHER DOS SANTOS SILVA ALMEIDA COSTA, inscrita no CPF sob o n° 041.440.526-99 e Srta. WANDERLEIA GERALDA ALVIMAR inscrita no CPF sob o n° 064.862.956-27, designadas como FISCAIS.

10. VIGÊNCIA DO CONTRATO

O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contados da data de assinatura, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante termo aditivo, conforme Lei 14.133/21.

11. REAJUSTE

11.1. O presente contrato poderá ser reajustado de acordo com o índice do IGP-M, após decorrido 01 (um) ano de vigência, contados a partir da assinatura do mesmo.

11.2. Os preços propostos para a execução do contrato poderão ser reajustados desde que não seja com periodicidade inferior a 01 (um) ano, conforme disposições contidas na Lei Federal nº. 10.192/2001.

11.2.1. O prazo mínimo de 01 (um) ano para o primeiro reajuste será contado a partir da data limite para apresentação das propostas constante neste instrumento;

11.2.2. O primeiro reajuste será concedido mediante a aplicação do Índice IGP-M apurado com base na variação de seu percentual no período compreendido entre a da data limite para apresentação das propostas e o mês em que for completado o prazo de 01 (um) ano indicado no item 11.2.1;

11.2.3. Os reajustes subsequentes, se necessários, serão realizados no prazo de 01 (um) ano a contar da última concessão mediante a aplicação do Índice IPP-M apurado com base na variação de seu percentual nos 12 (doze) meses anteriores;

11.2.4. O Reajuste será aplicado de ofício pelo gestor ou fiscal do contrato, ou a pedido do interessado mediante requerimento protocolado ao Departamento de Documentação e Arquivo, sendo o mesmo destinado ao responsável pela gestão do contrato.

12. SANÇÕES

12.1. Pela inexecução total ou parcial do Contrato ou por fraudar a execução deste, a Administração poderá, garantida a prévia defesa, aplicar a CONTRATADA as seguintes sanções, previstas nos termos do artigo 156, da Lei Federal 14.133/21:

12.1.1. ADVERTÊNCIA ESCRITA – comunicação formal quanto à conduta da CONTRATADA sobre o descumprimento de contratos e outras obrigações assumidas, e a determinação da adoção das necessárias medidas de correção.

12.1.2. MULTA, não poderá ser inferior a 0,5% (cinco décimos por centos) nem superior a 30% (trinta por cento) do valor do contrato licitado ou celebrado com contratação direta e será aplicada ao responsável por qualquer das infrações administrativas previstas no art. 154 da Lei n. 14.133/21.

a) 0,3% (três décimos por cento) por dia de atraso injustificado, calculado sobre o valor correspondente a 01 (um) mês do Contrato, limitada sua aplicação até o máximo de 30 (trinta) dias, caso a CONTRATADA não inicie a prestação dos serviços no prazo e demais condições avençadas;

b) 01% (um por cento) calculado sobre o valor correspondente a 01 (um) mês do Contrato por ocorrência de descumprimento de obrigação contratual, até o máximo de 10% (dez por cento);

c) 02% (dois por cento) calculado sobre o valor correspondente a 01 (um) mês do Contrato por ocorrência de reincidente de descumprimento de obrigação contratual, até o máximo de 20% (vinte

por cento). Atingidos os valores máximos das multas a serem aplicadas e havendo nova ocorrência ou reincidência de descumprimento de obrigação contratual, poderá ser configurada inexecução do Contrato;

d) 05% (cinco por cento) calculado sobre o valor correspondente a 01 (um) mês do Contrato, no caso de inexecução parcial do objeto contratado;

e) 10% (dez por cento) sobre o valor total do Contrato, no caso de inexecução total; ou na hipótese da CONTRATADA, injustificadamente, desistir do contrato ou der causa à sua rescisão;

12.2. SUSPENSÃO TEMPORÁRIA de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração Pública Estadual, por prazo não superior a 03 (três) anos nos termos do inciso III, do artigo 155, §4° da Lei nº 14.133/21.

12.3. 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 da CONTRATADA perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre qu a CONTRATADA ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo da sanção aplicada com base no item anterior.

12.4. Em qualquer hipótese de aplicação de sanções, serão assegurados a CONTRATADA o contraditório e a ampla defesa.

13. RECISÃO

13.1. A LOCATÁRIA poderá rescindir o Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

13.2. A Lei n. 14.133/2021 dedica o Capitulo VIII às hipóteses de rescisão contratual, por fatos posteriores ou supervenientes a sua celebração.

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

13.4. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento ou qualquer outro mecanismo hábil.

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

14. ASSINATURAS

Declaro que sou responsável pela elaboração do Termo de Referência, que corresponde à locação do imóvel situado na Rua das Flores, n° 61 – Distrito Cachoeira do Brumado - Mariana MG, para a instalação da Agência de Correios Comunitária da localidade de Cachoeira do Brumado.

Mariana, 08 de setembro de 2025

Wanderleia Geralda Alvimar
Analista de PCCV e Benefícios

Aprovo o presente Termo de Referência, bem como estou de acordo com todas as informações prestadas nas declarações e assinaturas acima.

Arlinda Gonçalves Coelho
Secretária Municipal de Administração

ESTADO DE MINAS GERAIS
MUNICIPIO DE MARIANA
Praça Juscelino Kubitschek, - Centro - Mariana - MG
CEP: 35420-003 CNPJ: 18.295.303/0001-44 Telefone: (31) 3557-9018
E-mail: compras@mariana.mg.gov.br Site: 3135579018

057

Solicitação de Compra Nº 507/2025

LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA RUA SANTA CRUZ, N° 207 B – DISTRITO DE CACHOEIRA DO BRUMADO

Solicitante: ARLINDA GONÇALVES COELHO **Data da Solicitação:** 03/10/2025

Organograma: 0400000000 - SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO - SEMAD

Local de Entrega: DISTRITOS DO MUNICÍPIO DE MARIANA

Objeto: LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA RUA SANTA CRUZ, N° 207 B – DISTRITO DE CACHOEIRA DO BRUMADO – MARIANA/MG, COM CARACTERÍSTICAS ÚNICAS EM ATENDIMENTO AS DEMANDAS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, SENDO PARA A INSTALAÇÃO DA AGÊNCIA DE CORREIOS COMUNITÁRIA - AGC DA LOCALIDADE DE CACHOEIRA DO BRUMADO.

Justificativa: Trata-se da locação do imóvel para instalação da Agência de Correios Comunitária da localidade de Cachoeira do Brumado.

A Agência de Correios Comunitária têm como objetivo facilitar o atendimento dos munícipes de Cachoeira do Brumado, que agora, com mais fácil localização, não irão precisar de deslocar até a sede para a retirada de correspondências.

O imóvel está localizado na Rua Santa Cruz, n° 207 B – Distrito de Cachoeira do Brumado – Mariana -MG e reúne as características de localização e dimensão, cuja edificação e infraestrutura são específicas e peculiares para o que se pretende, assim como para suprir as necessidades de desempenho das atividades a ele destinadas.

Tendo em vista, que a Prefeitura Municipal não dispõe de imóvel de sua propriedade disponível para abrigar os serviços e atividades realizados pela Agência de Correios Comunitária, justifica-se a escolha do imóvel a ser locado, posto que o mesmo é o único capaz de atender as necessidades da presente Secretaria, em virtude de suas instalações, espaço e atendimento às normas de acessibilidade, oferecendo segurança e integridade para realização das atividades do atendimento do posto de correios, devido, principalmente à sua localização e ao preço compatível com o que é praticado no mercado conforme laudos de avaliação em anexo.

Observações:

Itens solicitados:

Item	Quantidade	Unid.	Especificação	Preço Unit. Previsto	Preço Total Previsto
1	12,000	MÊS	LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA RUA SANTA CRUZ, N° 207 B – DISTRITO CACHOEIRA DO BRUMADO - Locação de Imóvel situado na Rua Santa Cruz, n° 207 B – Distrito Cachoeira do Brumado - Mariana MG, para instalação da Agência de Correios Comunitária - AGC.	800,0000	9.600,00

Máscara	Descrição da Despesa	Valor Estimado

Preço Total Itens: 9.600,00

Mariana, 03 de Outubro de 2025.

.....
ARLINDA GONÇALVES COELHO

058

Termo de Abertura/autuação

Ao 6º dia do mês de outubro do Ano de **2025,** nesta cidade de Mariana, Estado de Minas Gerais, faço abertura dos Autos do **PRC 167/2025**. Os autos do presente processo são autuados com folhas, incluindo o presente termo. Do que, para constar, lavro o presente termo.

Érika Alves Quirino
Coordenadora Geral de Compras

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

ABERTURA DE PROCESSO LICITATÓRIO

059

Exmo. Sr. Secretário,

Ocorrendo a necessidade de abertura de processo para:

LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA RUA SANTA CRUZ, N° 207 B – DISTRITO DE CACHOEIRA DO BRUMADO – MARIANA/MG, COM CARACTERÍSTICAS ÚNICAS EM ATENDIMENTO AS DEMANDAS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, SENDO PARA A INSTALAÇÃO DA AGÊNCIA DE CORREIOS COMUNITÁRIA - AGC DA LOCALIDADE DE CACHOEIRA DO BRUMADO.

Solicito que seja a mesma autorizada nos moldes da lei 14.133/2021 e suas alterações. Sendo assim, sugerimos o uso da modalidade **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO** para o caso.

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

23 001 04 122 1 2421 339036 1500 Ficha 558

Valor Global Estimado: R$ 9.600,00 (nove mil e seiscentos reais.)

Mariana, 06 de outubro/2025

Érika Alves Quirino
Coordenadora Geral de Compras

De acordo:

ARLINDA GONÇALVES COELHO
Secretário Municipal de Administração

ESTADO DE MINAS GERAIS
MUNICIPIO DE MARIANA
NOTA DE BLOQUEIO
C.N.P.J.: 18.295.303/0001-44
Município: MARIANA

Data: 08/10/2025
Usuário: pansierenunes

Nº do Bloqueio: **1248224/2025**
Data do Bloqueio: 06/10/2025

Órgão:	23.000	SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO - SEMAD
Unidade:	23.001	ADMINISTRAÇÃO GERAL DA SEMAD
Funcional:	04.122.0001	Administração Geral
Projeto/Atividade:	2.421	MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES DA SEMAD
Elemento:	3.3.90.36.00.00.00.00	Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física
Código reduzido:	558	

060

Informamos que o saldo da dotação encontra-se suficiente e já foi bloqueado, conforme descrito abaixo

Histórico	Data Bloqueio	Processo administrativo	Saldo da Dotação	Valor Bloqueado	Valor Desbloqueado	Saldo Atual
1.500.000.0000	06/10/2025	167/2025	3.909,12	2.400,00	0,00	1.509,12

LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA RUA SANTA CRUZ, N° 207 B – DISTRITO DE CACHOEIRA DO BRUMADO – MARIANA/MG, COM CARACTERÍSTICAS ÚNICAS EM ATENDIMENTO AS DEMANDAS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, SENDO PARA A INSTALAÇÃO DA AGÊNCIA DE CORREIOS COMUNITÁR

Fonte de Recursos:

Número:	Descrição:	Valor:
1.500.000.0000	Recursos não Vinculados de Impostos	2.400,00

Anderson Lopes Coelho Stoppa
..236-**
ASSESSOR TÉCNICO DE PLANEJAMENTO ORÇAMENTÁRIO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA
CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS

DECRETO Nº 12.415, DE 08 DE AGOSTO DE 2025.

"Dispõe sobre a equipe de planejamento das contratações do Município de Mariana, estabelece diretrizes e atribuições, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021 e dos Decretos Municipais nº 11.812/2024 e n° 11.813/2024."

O Prefeito Municipal de Mariana, no uso das suas atribuições que lhe conferem o artigo 92, VII da Lei Orgânica Municipal:

CONSIDERANDO a necessidade de fortalecer o planejamento das contratações públicas como etapa essencial e estratégica dos processos administrativos, em conformidade com o art. 18 da Lei Federal nº 14.133/2021;

CONSIDERANDO a importância de institucionalizar, padronizar e dar transparência às atribuições da equipe responsável por elaborar os instrumentos da fase de planejamento da contratação, Documento de Formalização da Demanda, Estudos Técnicos Preliminares, a Análise de Riscos e o Termo de Referência, conforme os Decretos Municipais nº 11.812/2024 e n° 11.813/2024;

CONSIDERANDO a necessidade da aplicação do princípio da Segregação das Funções estabelecido no artigo 5º da Lei Federal nº 14.133/21;

CONSIDERANDO a necessidade de otimizar os ritos processuais e atribuir competências aos agentes públicos envolvidos nos processos de contratações públicas.

DECRETA:

Art. 1º Fica instituída, no âmbito da Administração Direta do Município de Mariana, a Equipe Intersetorial de Planejamento das Contratações, com atribuições técnicas e operacionais na fase de planejamento dos processos de licitações e contratações públicas no âmbito do Município de Mariana.

Art. 2º Compete à Equipe de Planejamento das Contratações:

I – A Elaboração do Estudo Técnico Preliminar (ETP), Documento de Análise de Riscos (Matriz de Risco), quando for o caso, Documento de Formalização da Demanda (DFD), Termo de Referência, Projetos Básicos ou Projeto Executivo, de acordo com o caso concreto e a aplicabilidade desses instrumentos ao objeto determinado, convocando, quando necessários, a participação de profissionais de formação técnica para emissão dos mesmos, quando a natureza do objeto exigir;

II - Emitir justificativa de eventuais desnecessidades de lavratura de Estudos Técnicos Preliminares e Análises de Risco;

III - A fundamentação para as exigências editalícias específicas, em especial no que tange às exigências de qualificação econômica e financeira do certame;

IV - A justificativa para adoção de critérios específicos de habilitação, respeitadas as limitações legais;

V - A definição do preço do órgão, em se tratando de obras e serviços de engenharia, em documento assinado eletronicamente ou com rubrica devidamente identificada pelo responsável técnico;

VI - A instrução dos processos de dispensa e inexigibilidade de licitação, inclusive no caso dos processos de dispensa de licitação com fulcro nos incisos I e II, do art. 75, da Lei nº 14.133/2021, será responsável pela aferição dos valores, para que não extrapolem os limites dos referidos dispositivos, bem como deverá certificar-se de que não haverá fracionamento ilegal da despesa;

VII - A formalização e instrução dos processos de Adesão a Ata de Registro de Preços, inclusive verificar se os quantitativos solicitados se enquadram nos limites de adesão estabelecidos no ato convocatório do órgão requisitante e não extrapolem os limites legais previstos pela Lei nº 14.113/2021;

VIII - Prestar informações fáticas e/ou técnicas sempre que requeridas pelos demais agentes que atuam nos processos de compras e/ou contratações;

IX - Realizar diligências, sempre que necessário, visando à regular tramitação do feito;

X - Responder aos questionamentos e/ou pedidos de esclarecimentos de natureza técnica eventualmente postos à administração por licitantes ou interessados nos feitos licitatórios assim como nos processos de dispensa e inexigibilidade de licitação;

XI - Acompanhar visitas técnicas, eventualmente, requeridas por licitantes para melhor compreensão das demandas posta pelo executivo municipal;

XII - Participar diretamente da confecção do Plano Anual de Contratações, indicando as compras e contratações necessárias ao pleno atendimento das metas e ações definidas na Lei Orçamentária Anual e no Plano Plurianual;

XIII - Criar estratégias de compras e contratações de modo a viabiliza-las de forma tempestiva frente a necessidade do serviço público, elencando-as no Plano Anual de Contratações com o adequado estabelecimento de datas para adoção das medias cabíveis, deste o nascedouro da demanda até sua efetiva entrega ou prestação.

Parágrafo único. Quando solicitado, o encarregado de planejamento das compras, assim como os profissionais com formação técnica (área técnica) que tenham participado da fase de planejamento da contratação, da unidade demandante, deverão acompanhar a sessão de julgamento de análise de proposta e habilitação, auxiliando o agente de contratação ou o pregoeiro ou a comissão de contratação, conforme o caso, quanto ao andamento das questões de ordem, realização de diligências, análise de documentos, apreciação de amostras, se necessário e adoção de realização de demais ações correlatas

Art. 3º A Equipe será composta por, no mínimo, dois servidores públicos efetivos ou comissionados.

§ 1º A equipe será coordenada por um servidor designado como Encarregado de Planejamento da Contratação, conforme previsto nos Decretos Municipais n° 11.812/2024 e n° 11.813/2024.

§ 2º Os membros da equipe respondem, solidariamente, pelos documentos técnicos emitidos, ressalvada manifestação fundamentada em sentido contrário, lançada nos autos.

§ 3º Na ausência do Encarregado, será designado substituto entre os membros da equipe pela autoridade competente.

§ 4º Em caso de ausência dos servidores designados neste Decreto por qualquer motivo, ficará à cargo do Secretário(a) da pasta designar substituto temporário para garantir a continuidade as ações e atribuições previstas neste decreto.

Art. 4º A Equipe de Planejamento da contratação deverá:

I – Manter registro histórico de documentos que subsidiem as contratações;
II – Adotar os modelos padronizados de DFD, ETP, TR e Matriz de Riscos disponibilizados pela Secretaria de Planejamento, Fazenda e Governança;
III – Solicitar apoio técnico de outros setores quando necessário, devidamente justificado nos autos.

Art. 5º A Equipe poderá funcionar em caráter permanente ou por designação específica para demandas pontuais, conforme avaliação da unidade requisitante.

Art. 6º Os documentos elaborados deverão ser assinados pelo(a) Secretário(a) da pasta na condição de ordenador(a) de despesas e, no mínimo, dois membros da equipe.

Art. 7º Ficam nomeados os seguintes servidores para exercícios das atribuições previstas neste decreto, segregados por unidade administrativa:

Secretaria Municipal de Administração
Karine Ferreira Magalhães
Michael Tadeu Pereira
Wanderleia Geralda Alvimar
Secretaria Municipal de Assistência Social
Ibsen Guedes Soares
Germano Rodrigues Costa
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Rural
Josimar Carvalho
Thamires Maria Miranda Trindade
Secretaria Municipal de Diversificação Econômica, Tecnológica e Inovação
Antônio Mauro Carneiro
Erivelton Arlindo Marota Vasconcelos
Secretaria Municipal de Educação
Fabricio Henrique de Faria

Jamil Fernandes Sacramento
Renata Breguez Alves de Oliveira
Vanessa Aparecida Ferreira Lopes
Secretaria Municipal de Esportes, Eventos e Comunicação
Helerson Freitas da Silva
Samila Kellen Caetano Sobreira
Secretaria Municipal de Governo e Relações Institucionais
Cristiane Moura Oliveira
Larissa Martins Xavier
Secretaria Municipal de Habitação e Zeladoria da Cidade
Janaina Silva de Aquino
Tiago Cristiano Pena
Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Desenvolvimento Sustentável e Proteção Animal
Daniel Lourenço Peixoto
Christiane de Melo Veloso
Secretaria Municipal de Patrimônio Cultural e Turismo
Carlos Roberto da Silva
Filipe Vieira Babsky
Samantha Gomes Egídio
Secretaria Municipal de Planejamento, Fazenda e Governança
Allana Drumond Armond
Dalila Germano Santos Coelho
Erika Alves Quirino
Flávio Coelho Soares
Gislaine Fernanda da Silva
Secretaria Municipal de Saúde
Juliana Santos da Silva Pereira
Kelem Cristina Ramos de Freitas
Leticia da Silva Moreira
Secretaria Municipal de Segurança Publica
Camila Gomes Carvalho Ciríaco
Mirian Terezinha Gomes Costa
Raquel de Souza Oliveira
Secretaria Municipal de Transporte e Estradas Vicinais
Renata Fabiane Aparecida Gomes
Vanessa Maria Starlino Rolim Ferreira
Controladoria Geral do Município
Antônio Carlos Souza dos Passos
Natália Clarice Batista
Secretaria Municipal de Obras e Gestão Urbana
Bruno Freitas Cotta
Karla Danielle Sabino Lima
Procuradoria Geral do Município

Gustavo Galvão dos Santos
Roberta de Castro Lana Menezes

Art. 8º Os servidores designados para cumprimentos das atribuições previstas neste Decreto ficarão dispensados das suas atividades habituais durante o período de exercício de todas as atividades deste previstas, inclusive, para participarem de reuniões e capacitações acerca da pauta ora tratada.

Parágrafo único. Os servidores designados neste Decreto não receberão qualquer espécie de remuneração adicional para desenvolvimento das atribuições a estes designadas.

Art. 9º Os casos omissos serão resolvidos pela Secretaria Municipal de Planejamento, Fazenda e Governança, com apoio da Procuradoria Geral do Município, quando necessário, podendo estas unidades administrativas emitirem normas complementares e este Decreto.

Art. 10. Revogam-se o Decreto 12.373/2025 e as demais disposições em contrário.

Art. 11. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

MANDO, portanto, a todos a quem o cumprimento deste decreto pertencer, que o cumpram e o façam cumprir, tão integralmente como nele se declara.

Juliano Vasconcelos Gonçalves
Prefeito Municipal de Mariana

PARECER EM PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO: 153/2025

PROCESSO ADMINISTRATIVO: 167/2025

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA RUA SANTA CRUZ, N° 207 B – DISTRITO DE CACHOEIRA DO BRUMADO – MARIANA/MG, COM CARACTERÍSTICAS ÚNICAS EM ATENDIMENTO AS DEMANDAS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, SENDO PARA A INSTALAÇÃO DA AGÊNCIA DE CORREIOS COMUNITÁRIA - AGC DA LOCALIDADE DE CACHOEIRA DO BRUMADO.

A Coordenadoria Geral de Compras do Município de Mariana, em atendimento ao pleito da Douta Secretaria Municipal de Administração, com fulcro no artigo 33, do Decreto Municipal nº 10.545/21, vem apresentar seu parecer opinativo acerca do procedimento de Inexigibilidade de Licitação 153/2025 nos limites de sua competência, visto tratar-se de atribuição exclusiva do ordenador de despesa conforme determina o Parágrafo Único do Artigo 4º, do Decreto nº 9.206 de 18 de janeiro de 2018, *in verbis*:

> **Art. 4º.** Cabe ao ordenador de despesas, dentre outras, a responsabilidade pelos processos de inexigibilidade de licitação, pela opção e justificativa da motivação do ato que ensejar abertura de processos sob égide destes institutos, nos termos dos artigos 74 da Lei nº. 14.133/2021.

Deste modo, não cabe a esta Coordenadoria adentrar os critérios de conveniência e oportunidade do ato administrativo, cabendo tão somente a manifestação acerca da possibilidade da aplicação do instituto da Inexigibilidade de Licitação para o pleito sob análise.

Sendo assim, passa-se as considerações iniciais e ato contínuo ao posicionamento opinativo dessa unidade.

CONSIDERANDO as justificativas trazidas pela Secretaria de Administração acerca da necessidade de locação do referido imóvel;

CONSIDERANDO ainda a justificativa da escolha do imóvel trazidas nos autos do processo em que a unidade requisitante destaca a necessidade de alugar o referido imóvel;

CONSIDERANDO a localização estratégica do imóvel, facilitando o recebimento dos munícipes de suas correspondências;

CONSIDERANDO a inexistência de imóvel público capaz atender a demanda da Secretaria Municipal de Administração no momento para abrigar os serviços e atividades realizadas pela Agência de Correios Comunitária;

PREFEITURA DE MARIANA

Coordenadoria Geral de Compras

Secretaria de Planejamento, Suprimentos e Transparência

CONSIDERANDO pleno cabimento de inexigibilidade de licitação ao presente procedimento, visto as premissas autorizativas do artigo 74, inciso V, da lei 14.133 de 01 de abril de 2021;

CONSIDERANDO a legitimidade da propriedade do imóvel em tela;

CONSIDERANDO que de acordo com as avaliações mercadológicas imobiliárias acostadas ao presente procedimento, observa-se que o valor da proposta de locação faz jus aos valores praticados no mercado.

Outrossim, não compete a esta Coordenadoria de Compras prover a análise de conveniência e oportunidade do ato administrativo em tela, visto que este compete exclusivamente ao ordenador de despesas da pasta requisitante, conforme texto do artigo 4º, do Decreto nº 9.206 de 18 de janeiro de 2018.

Sendo assim, para resguardar as boas práticas administrativas, esta Coordenaria condiciona seu parecer favorável ao prosseguimento do feito à análise de legalidade da contratação a ser eventualmente declarada pela Procuradoria Geral do Município, manifestando-se desde já favorável ao prosseguimento do feito em caso de pareceres positivos e a regularidade a ser eventualmente declarada pela Controladoria Geral do Município, manifestando-se desde já favorável ao prosseguimento do feito em caso de pareceres positivos.

Destarte, com fulcro no texto da Lei nº 14.133 de 01 de abril de 2021 e suas alterações, especialmente por seus artigos 74, inciso V, opinamos pela possibilidade da **INEXIGIBILIDADE** de licitação, no que tange a locação imobiliária em pauta, com as devidas ressalvas e condicionantes.

Encaminhamos o feito em tela à Procuradoria Geral do Município para parecer acerca da legalidade do procedimento de locação. E, ato contínuo, à Controladoria Geral do Município para que esta manifeste-se pela regularidade do feito. E, por fim, antes do eventual ato de ratificação, encaminhe-se o feito à ordenadora de despesas, para conhecimento de todos os pareceres acostados ao feito, para que este tenha subsídios suficientes para sua adequada análise de conveniência e oportunidade.

Mariana, 09 de outubro de 2025

Erika Alves Quirino

Coordenadora Geral de Compras

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

REF.: INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº. 153/2025 - PRC 167/2025 – LOCAÇÃO DE IMOVEL PARA INSTALAÇÃO DA AGÊNCIA DE CORREIOS COMUNITÁRIA – ARTIGO 74, V DA LEI 14.133/2024.

I – RELATÓRIO

Trata-se de processo de inexigibilidade de licitação para locação de imóvel situado no Distrito de Cachoeira do Brumado, para funcionamento da Agência de Correios Comunitária, a pedido da Secretaria Municipal de Administração.

Ressalte-se que o exame aqui empreendido se restringe aos aspectos jurídicos do procedimento baseando-se nos artigos 19 e 20 do Decreto Municipal nº 11.812, de 23 de abril de 2024, excluídos, portanto, aqueles que abrangem conveniência e oportunidade para a celebração do ato, bem como os elementos de natureza eminentemente técnica, financeira e orçamentária, o que inclui o detalhamento do objeto da contratação, suas características, requisitos e especificações, uma vez que as questões técnicas fogem das atribuições deste órgão de consultoria jurídica, sendo afetos aos setores competentes da Administração Pública municipal.

Com relação a esses dados, parte-se da premissa de que a autoridade competente se municiará dos conhecimentos técnicos imprescindíveis para a sua adequação às necessidades da Administração, conforme orientação constante da Boa Prática Consultiva – BPC/AGU nº 7, que assim dispõe:

> A manifestação consultiva que adentrar questão jurídica com potencial de significativo reflexo em aspecto técnico deve conter justificativa da necessidade de fazê-lo, evitando-se posicionamentos conclusivos sobre temas não jurídicos, tais como os técnicos, administrativos ou de conveniência ou oportunidade, podendo-se, porém, sobre estes emitir opinião ou formular recomendações, desde que enfatizando o caráter discricionário de seu acatamento. (Manual de Boas Práticas Consultivas aprovado pela Portaria Conjunta nº 01, de 2 de dezembro de 2016).

É o relatório.

II – DA PROPRIEDADE DO PARECER JURÍDICO – PRERROGATIVA CONSTITUCIONAL DO ART. 133 – MANIFESTAÇÃO FUNDAMENTADA NO LIVRE EXERCÍCIO PROFISSIONAL DO PROCURADOR

Cumpre frisar que o artigo 133, caput, da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, bem como o artigo 2º, § 3º, da Lei Federal nº 8.906, de 4 de julho de 1994, estabelecem que: "*o Advogado é indispensável à administração da Justiça, sendo inviolável por seus atos e manifestações no exercício da profissão, nos limites da lei*".

Gustavo Galvão dos Santos
Procurador Jurídico
OAB/MG 172.712

Seguindo esta linha de raciocínio, vale também citar o inciso I, do artigo 7°, da mencionada Lei 8.906/94, que estabelece ser direito do Procurador Advogado, dentre outros: "*exercer, com liberdade, a profissão em todo o território Nacional*".

Assim, é relevante esclarecer que o papel do Advogado se resume em opinar a respeito da regularidade, formal ou não, como ainda, a respeito da constitucionalidade ou legalidade, ou não, de determinado ato ou negócio jurídico. Ao emitir parecer, o Advogado é totalmente destituído de competência para ato decisório, sendo que apenas firma seu entendimento a respeito daquela questão jurídica, passível de ser aceito ou não pelas instâncias com poder decisório sobre a questão.

Também vale ressaltar que é cediço que os pareceres jurídicos não integram o núcleo essencial do ato administrativo, posto que se tratam de meras opiniões técnico-jurídicas emitidas pelo operador do Direito, que, em última análise, não criam nem extinguem direitos, mas, apenas, orientam o administrador a tomar uma decisão no momento de praticar o ato administrativo e, somente o último poderia ser objeto de investigação sobre a sua legalidade.

O saudoso professor Hely Lopes Meirelles, assim já se manifestara sobre aludida matéria:

> "Pareceres Administrativos são manifestações de órgãos técnicos sobre assuntos submetidos à sua consideração. O parecer tem caráter meramente opinativo, não vinculando a Administração ou os particulares à sua motivação ou conclusões, salvo se aprovado por ato subsequente. Já então, o que subsiste como ato administrativo não é o parecer, mas sim o ato de sua aprovação, que poderá revestir a modalidade normativa, ordinária, negocial ou punitiva." (Meirelles, 2002, p. 189).

No mesmo sentido, o entendimento de Celso Antônio Bandeira de Mello:

> "Os pareceres alocam-se no campo da administração consultiva e configuram atos que visam a informar, elucidar, questões a serem decididas por outros órgãos (...), nada decidem. Nada resolvem e também não contêm em si nem autorização para a prática de outros atos, nem aprovação ratificação ou homologação deles. Não é esta sua tipologia. São simplesmente juízos técnicos que elucidam as autoridades competentes para adotarem as providências de suas respectivas alçadas." (Mello, 1996, p. 63)

Registra-se que o presente parecer não tem efeito vinculativo, nem tampouco decisório, tendo as autoridades a quem couberem a sua análise, plenas condições de decidir de maneira contrária ao parecer, como ainda, não o acolher ou acolhê-lo em parte, tratando-se a presente peça de caráter meramente opinativo.

Gustavo Galvão dos Santos
Procurador Jurídico
OAB/MG 172.712

III – FUNDAMENTAÇÃO

III.1 – DA POSSIBILIDADE DE CONTRATAÇÃO POR INEXIGIBILIDADE

A presente manifestação jurídica tem o escopo de assistir a autoridade assessorada no controle prévio de legalidade, conforme art. 53, §4.°, da Lei Federal n° 14.133, de 1° de abril de 2021.

Primeiramente, quanto a obrigatoriedade do procedimento licitatório que decorre de mandamento constitucional previsto no artigo 37, inciso XXI da Constituição Federal de 1988, a não realização de licitação, também pelo dispositivo constitucional supra, pode acontecer, mediante casos ressalvados em legislação que estabeleça normas gerais de contratação para a Administração Pública, hipóteses que podem ser caracterizadas ou pela dispensa ou pela inexigibilidade.

Salientamos ainda o disposto no artigo 11, da Lei n° 14.133/2021 que enfatiza que além da garantia do tratamento isonômico entre os eventuais interessados, a licitação destina-se à obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração. Vantajosidade não se confunde com menor preço, mas com obtenção do bem ou serviço que melhor satisfaça o interessa da Administração.

Nesse norte, a realização da licitação é, em regra, *conditio sine qua non* para a consecução da contratação pública. Com efeito, é preciso que a Administração obtenha a proposta mais vantajosa ao interesse público e, ainda, conceda a todos os interessados igualdade de condições.

Excepcionalmente, em situações de inviabilidade de competição, a própria lei estabelece hipóteses de inexigibilidade de licitação, conforme previsto no art. 74, V da Lei n° 14.133 de 2021, autorizando a Administração a realizar contratação direta, sem licitação.

III.2 – DO PROCESSO DE CONTRATAÇÃO

O artigo 72 da Lei n° 14.133, de 2021, elenca providências e documentos que devem instruir a fase de planejamento do processo de contratação direta, conforme abaixo transcrito:

> I – Documento de formalização de demanda (fls. 001/002) e, se for o caso, estudo técnico preliminar (fls. 003/007), análise de riscos, termo de referência (fls. 008/11, 053/056), projeto básico ou projeto executivo;
> II – Estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei (fl. 053-verso);
> III - Parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos (fls. 064/065);
> IV – Demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido (fl. 060);
> V – Comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária (fls. 048/052);
> VI – Razão da escolha do contratado (fl. 053-verso);
> VII - Justificativa de preço (fls. 014/035);
> VIII - Autorização da autoridade competente (fl. 059).

Gustavo Galvão dos Santos
Procurador Jurídico
OAB/MG 172.712

A análise da presente inexigibilidade de licitação tem por objeto a locação de imóvel situado no Distrito de Cachoeira do Brumado, para funcionamento da Agência de Correios Comunitária, a pedido da Secretaria Municipal de Administração, com fulcro no o inciso V, do art. 74 da Lei 14.133/2021 e no artigo 37, inciso XXI da Carta Magna, os quais permitem a Administração Pública, depois de cumprida com todas as formalidades legais pertinentes ao procedimento de contratação, proceder aos moldes de inexigibilidade de licitação ao processo licitatório desde que preencha com os requisitos e exigências legais.

Consta Documento de Formalização de Demanda, Estudo Técnico Preliminar, Termo de Referência, assinados pela Secretária Municipal de Administração.

A estimativa de preço da locação mensal em R$ 800,00 (oitocentos reais) trata-se de matéria de ordem econômica que deve observar o disposto no art. 23 da Lei n. 14.133/2021, ou seja, o valor previamente estimado da contratação deverá ser compatível com os valores praticados pelo mercado, considerados os preços constantes de bancos de dados públicos e as quantidades a serem contratadas, observadas a potencial economia de escala e as peculiaridades do local de execução do objeto.

Ressalta-se que não cabe a esta Procuradoria adentrar no mérito do preço a ser pago, sendo esta responsabilidade exclusiva da Secretária Ordenadora de Despesas. Nesse sentido, a Administração deve observar o que dispõe a Orientação Normativa/AGU nº 17, a seguir:

> "A razoabilidade do valor das contratações decorrentes de inexigibilidade de licitação poderá ser aferida por meio da comparação da proposta apresentada com os preços praticados pela futura contratada junto a outros entes públicos e/ou privados, ou outros meios igualmente idôneos."

A pesquisa de mercado nas contratações diretas é tratada na Lei Federal n. º 14.133, de 2021:

> Art. 23 (...) § 4º Nas contratações diretas por inexigibilidade ou por dispensa, quando não for possível estimar o valor do objeto na forma estabelecida nos §§ 1º, 2º e 3º deste artigo, o contratado deverá comprovar previamente que os preços estão em conformidade com os praticados em contratações semelhantes de objetos de mesma natureza, por meio da apresentação de notas fiscais emitidas para outros contratantes no período de até 1 (um) ano anterior à data da contratação pela Administração, ou por outro meio idôneo.

Foi juntado bloqueio orçamentário (fl. 060), demonstrando compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso dos alugueis no ano de 2025.

Tratando-se de locação de imóvel, faz-se necessário a observação dos requisitos listados nos incisos, I, II, e III, do parágrafo 5º, do art. 74, sendo eles:

> I- Avaliação do estado de conservação, custo de adaptações, e prazo de amortização dos investimentos (fls. 014/022);

Gustavo Galvão dos Santos
Procurador Jurídico
OAB/MG 172712

II- Certidão de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto (fl. 012);

III - Justificativa que demonstrem a vantagem da locação (fl. 003).

Juntadas certidões de regularidade fiscal com a Fazenda Municipal. Ausente os demais requisitos de habilitação, elencados à fl. 014, quais sejam:

I - Comprovante de regularidade fiscal com a Fazenda Federal e Estadual, perante ao FGTS e à Justiça do Trabalho;

II –Declaração de inexistência de impedimento legal para licitar ou contratar com a Administração;

Consta Parecer em Processo de Inexigibilidade de Licitação elaborada pela Coordenadoria Geral de Compras às fls. 064/065.

Importante reforçar o que dispõe o parágrafo único do art. 72 da Nova Lei de Licitações que dispõe que: "O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial".

IV – CONCLUSÃO

Face às razões expostas e com fundamentação na norma do artigo 74, V da Lei n. 14.133/2021, esta procuradoria opina pela possibilidade de prosseguimento do processo de inexigibilidade de licitação para locação de imóvel situado no subdistrito de Magalhães, para funcionamento da UBS, a pedido da Secretaria de Saúde, desde que atendidas as seguintes ressalvas:

a) Juntada do comprovante de regularidade fiscal com a Fazenda Federal e Estadual, perante ao FGTS e à Justiça do Trabalho;

b) Declaração de inexistência de impedimento legal para licitar ou contratar com a Administração;

É o Parecer, salvo melhor apreciação.

Mariana, 14 de outubro de 2025.

Gustavo Galvão Santos
Procurador Jurídico
OAB/MG nº 172.712

Gustavo Galvão Santos
Procurador Jurídico
OAB/MG 172.712

DECLARAÇÃO INEXISTÊNCIA DE FATO SUPERVENIENTE IMPEDITIVO

Eu, ANGELA MARIA DE FREITAS, CPF 008.338.066-37, domiciliada no endereço Rua Vereador José Bernardino de Souza, nº 189 CS, Bairro Rosário, Mariana-MG, declaro, sob as penas da lei, que até a presente data inexistem fatos supervenientes impeditivos para sua habilitação no presente processo licitatório, ciente da obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores.

Mariana, 15 de outubro de 2025

Angela Maria de Freitas

Angela Maria de Freitas
CPF: 008.338.066-37

CONFERE COM ORIGINAL - MARIANA

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: ANGELA MARIA DE FREITAS
CPF: 008.338.066-37
Certidão nº: 61846853/2025
Expedição: 15/10/2025, às 13:42:01
Validade: 13/04/2026 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **ANGELA MARIA DE FREITAS**, inscrito(a) no CPF sob o nº **008.338.066-37, 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.

SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA DE MINAS GERAIS

CERTIDÃO DE DÉBITOS TRIBUTÁRIOS Negativa	CERTIDÃO EMITIDA EM: 15/10/2025 CERTIDÃO VALIDA ATÉ: 13/01/2026

NOME: ANGELA MARIA DE FREITAS		
CNPJ/CPF: 008.338.066-37		
LOGRADOURO: RUA VEREADOR JOSE BERNADINO DE SOUZA		NÚMERO: 189
COMPLEMENTO:	BAIRRO: ROSARIO	CEP: 35422102
DISTRITO/POVOADO:	MUNICÍPIO: MARIANA	UF: MG

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

1. Não constam débitos relativos a tributos administrados pela Fazenda Pública Estadual e/ou Advocacia Geral do Estado;

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.

Certidão válida para todos os estabelecimentos da empresa, alcançando débitos tributários do sujeito passivo em Fase Administrativa ou inscritos em Dívida Ativa.

IDENTIFICAÇÃO	NÚMERO DO PTA	DESCRIÇÃO

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.

CÓDIGO DE CONTROLE DE CERTIDÃO:2025000926160794

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

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

Nome: ANGELA MARIA DE FREITAS
CPF: 008.338.066-37

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 se refere 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 19:56:13 do dia 26/08/2025 <hora e data de Brasília>.
Válida até 22/02/2026.
Código de controle da certidão: **B44D.F79C.311D.B34C**
Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS

AUTORIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO DIRETA PELA AUTORIDADE COMPETENTE

INEXIGIBILIDADE: 153/2025

PROCESSO: 167/2025

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA RUA SANTA CRUZ, N° 207 B – DISTRITO DE CACHOEIRA DO BRUMADO – MARIANA/MG, COM CARACTERÍSTICAS ÚNICAS EM ATENDIMENTO AS DEMANDAS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, SENDO PARA A INSTALAÇÃO DA AGÊNCIA DE CORREIOS COMUNITÁRIA - AGC DA LOCALIDADE DE CACHOEIRA DO BRUMADO.

CONSIDERANDO a justificativa trazida pela Secretaria de Administração, no que tange a necessidade de locação do imóvel em tela;

CONSIDERANDO *"prima facie"* o dever constitucional inerente à administração pública, de garantir o acesso em viabilizar um posto de atendimento correios no Distrito de Cachoeira do Brumado;

CONSIDERANDO a inexistência de imóvel público vago e capaz atender as demandas da Secretaria Municipal de Administração no momento, dadas as especificidades do fim a que se destina o imóvel;

CONSIDERANDO a legalidade do presente procedimento, no que tange ao pleno cumprimento das normas pátrias, a das orientações exaradas pelas cortes de contas;

CONSIDERANDO pleno cabimento de Inexigibilidade de licitação ao presente procedimento, visto as premissas autorizativas do artigo 74, inciso V, da lei 14.133/21;

CONSIDERANDO que de acordo com as avaliações mercadológicas imobiliárias acostadas ao presente procedimento, observa-se que os valores das propostas fazem jus aos valores praticados no mercado.

Destarte, com fincas no texto da Lei nº 14.133/21, especialmente em seu artigo **74, inciso V**, **AUTORIZO** por meio de **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, com a devida celebração da respectiva contratação, nos termos da Lei.

Mariana, 14 de outubro 2025

Arlinda Gonçalves Coelho

Secretário Municipal de Administração