PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

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

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA – DFD N° 029/2025

AUTORIZAÇÃO DE INSTAURAÇÃO DE PROCESSO DE COMPRAS

ÓRGÃO	MUNICIPIO DE MARIANA
SECRETARIA REQUISITANTE	SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
SETOR	PLANEJAMENTO

1-DESCRIÇÃO DO OBJETO DA CONTRATAÇÃO:

Locação de imovel situado na Avenida Nossa Senhora do Carmo, 200, Vila do Carmo, para atender os estagiários da FUNDEP provenientes da cidade de Belo Horizonte e Ponte Nova.

2-JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

A locação do imóvel situado na Avenida Nossa Senhora do Carmo, 200, Vila do Carmo, tem como objetivo principal atender à necessidade de alojamento para os alunos estagiários da FUNDEP provenientes da cidade de Belo Horizonte, os estudantes do Curso de Odontologia, bem como os alunos em residência do curso de Medicina da Faculdade Dinâmica da cidade de Ponte Nova.

A seleção deste imóvel se deu por sua localização estratégica, oferecendo fácil acesso aos campos de estágio e residências médicas, além de infraestrutura adequada para acomodar os estudantes de maneira segura e confortável. A disponibilidade de um alojamento próximo aos locais de atividades práticas possibilita a otimização de deslocamentos, reduzindo custos e garantindo maior comodidade para os alunos durante este período acadêmico.

Dessa forma, a locação do referido imóvel visa proporcionar suporte adequado aos estudantes, favorecendo o desempenho acadêmico, bem como o bem-estar dos mesmos, alinhando-se às necessidades institucionais e às diretrizes de apoio ao ensino e formação profissional.

3- GRAU DE PRIORIDADE DA CONTRATAÇÃO

( ) Baixa **( ) Média** **(x) Alta**

4- CLASSIFICAÇÃO DO OBJETO

( ) Material de Consumo
( ) Material Permanente
( ) Serviços- Pessoa Juridica
(x) Serviço- Pessoa Física
( ) Obras e/ou Serviços de Engenharia
( ) Outro (qual?)

5- DESCRIÇÃO E QUANTITATIVO DO OBJETO A SER CONTRATADO

N°	Item	Quant.	Uni.Medida	Detalhamento
	01	60	Mês	Locação de imovel situado na Avenida Nossa Senhora do Carmo, 200, Vila do Carmo.

Objetivando a instrução do processo, informamos que foi realizado o levanatmento dos quantitativos a serem contratos pela Administração.

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

O inicio da prestação do serviço ou fornecimento dos materiais / equipamentos se dará após a assinatura do contrato/ ARP.

7- FORMA DE ENTREGA DO OBJETO

Material ou equipamento

( ) Consumo ou ( ) Permanente

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

Prestação de serviço
( ) Não Continuado ou (x) Continuado
( ) Parcela única ( ) semanal ( ) Quinzenal (x) Mensal ( ) Outro (qual?) _____

Regime de execução (Obras ou serviço de engenharia)
( ) Empreitado por preço unitário ( ) Empreitada por preço global (x) Empreitada Integral ( ) Fornecimento e prestação de serviço associado ( ) Contratação por tarefa ( ) Contratação Integrada ( ) Contratação semi-intergra

8- CRÉDITOS ORÇAMENTÁRIOS

Dotação Orcamentaria: 07.01.10.301.2413 339036 Ficha 153 Fonte 1600

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

9- IDENTIFICAÇÃO DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO RESPONSAVEL PELO DFD DA AREA 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.

Mariana, 10 de Abril de 2025.

Kelem Cristina Ramos de Freitas
Coordenadora de Apoio Administrativo e Planejamento
060.222.586-85
Matrícula 11.121

10 -RESPONSABILIDADE PELA FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA N° 029/2025

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: 10/04/2025

Marilene Romão Gonçalves
Secretaria Municipal de Saúde

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-000 — ESTADO DE MINAS GERAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

TERMO DE REFERÊNCIA

Secretaria Municipal de Saúde

1. OBJETO

1.1 OBJETO

O presente objeto tem como finalidade a locação do imóvel situado na **Avenida Nossa Senhora do Carmo, nº 200**, visando atender às necessidades de acomodação dos **estagiários de Medicina da FADIP - Faculdade Dinâmica** e dos **estagiários de Odontologia da FUNDEP - Fundação de Apoio da UFMG,** A escolha do referido imóvel se dá pela sua localização estratégica, que proporciona acessibilidade e comodidade aos estagiários. O imóvel está situado em uma região bem estruturada, próxima a diversos serviços essenciais

1.2 DEFINIÇÕES/INFORMAÇÕES ESSENCIAIS

1) Tipo de licitação: Inexigibilidade. A contratação proposta é respaldada pelo artigo 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, que faculta à Administração a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, observadas as condicionantes do § 5º do art.

2) Trata-se de locação de imóvel situado na Avenida Nossa Senhora do Carmo, nº 200, Vila do Carmo matricula 8603. Para abrigar para os alunos estagiários da FUNDEP provenientes da cidade de Belo Horizonte, os estudantes do Curso de Odontologia, bem como os alunos em residência do curso de Medicina da Faculdade Dinâmica da cidade de Ponte Nova.

3) Requisitos e condições da contratação:

a- A entrega do imóvel dar-se-á após a assinatura do contrato e assinatura do Termo de entrega das chaves.
b- No Laudo de Vistoria consta relatório fotográfico, apontando a situação em que se encontra o imóvel, quando do início da locação, a fim de que sejam resguardados os direitos e obrigações das partes contratantes.
c- O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a fazer no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.
d- Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO.

4) O serviço é contínuo pela sua essencialidade, visando a atender à necessidade pública de forma permanente e contínua, por mais de um exercício financeiro, assegurando a integridade do funcionamento das atividades dos estagiários.

2. JUSTIFICATIVA

A escolha do referido imóvel se dá pela sua localização estratégica, que proporciona acessibilidade e comodidade aos estagiários. O imóvel está situado em uma região bem estruturada, próxima a diversos serviços essenciais, tais como: transporte público: O imóvel está localizado próximo a pontos de ônibus, facilitando o deslocamento dos estagiários para suas atividades acadêmicas e profissionais; comércio e serviços: A região conta com supermercados, farmácias, bancos e restaurantes, garantindo praticidade no dia a dia dos ocupantes; Infraestrutura urbana: A área possui vias de fácil acesso e segurança, proporcionando um ambiente adequado para os estagiários.
Além disso, a locação do imóvel contribuirá para a redução do tempo de deslocamento dos estagiários, permitindo maior dedicação às suas atividades acadêmicas e práticas, além de oferecer um espaço adequado para descanso e estudo.

2.1. RAZÃO DA ESCOLHA DO FORNECEDOR

O imóvel ofertado pelo locador oferece todas as condições para o funcionamento do serviço de TFD da Secretaria de Saúde.

A escolha do LOCADOR deu-se em razão do valor da locação, das características, localização, construção e espaço do imóvel.

A Administração Pública atesta a inexistência de imóvel de propriedade do município que atenda aos critérios e necessidades do serviço de Tratamento Fora de Domicilio.

2.2. EMPRESA CONTRATADA

Uma vez observada à necessidade do município, a escolha recaiu sobre 01(um) imóvel urbano, localizado na Avenida Nossa Senhora do Carmo, 200, Vila do Carmo, na cidade de Mariana, Estado de Minas Gerais, tendo como proprietário **FABIO SEVERINO RAMOS.**

2.3. DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a legislação, foi realizada previamente um Laudo de Avaliação do imóvel para estabelecer o valor da locação, pela CONTRATANTE, conforme documento em anexo.

3. DESCRIÇÃO DETALHADA DO OBJETO, QUANTITATIVOS E VALOR

Planilha Orçamentária:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE	QUANT.	VALOR
01	LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL URBANO, DE PROPRIEDADE DO LOCADOR, LOCALIZADO NA AV. NOSSA SENHORA DO CARMO, Nº 200, VILA DO CARMO – MARIANA, MG, PARA INSTALAÇÃO DOS ESTAGIÉRIOS DA FUNDEPP PROVENIENTES DAS CIDADES DE BELO HORIZONTE E PONTE NOVA.	MÊS	60	R$ 6.427,00

4. HABILITAÇÃO

4.1. HABILITAÇÃO FISCAL

a- Comprovante de regularidade fiscal com as Fazendas Nacional, Estadual e Municipal (ou distrital) da sede do licitante;

b- Comprovante de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);

c- Comprovante de regularidade com a Justiça do Trabalho, por meio de certidão emitida pelo site www.tst.gov.br.

4.2. DECLARAÇÕES

a- Declaração de que não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo na condição de aprendiz, a partir de 14 anos, nos termos do art. 7°, XXXIII, da Constituição Federal.

b- Declaração elaborada em papel timbrado e subscrita pelo representante legal da licitante, assegurando a inexistência de impedimento legal para licitar ou contratar com a Administração.

c- Declaração de cumprimento de reserva de cargos para pessoas com deficiência ou reabilitação da previdência social.

5. LAUDO TÉCNICO

Será apresentado vistoria emitida por empresa competente anexa a este Termo de Referencia

6. DOS PRAZOS

O prazo para assinatura do Instrumento Contratual e assinatura do Termo de entrega das chaves será de 05 (cinco) dias uteis, contados da data de sua convocação.

O presente contrato entrará em vigor na data da publicação e vigerá por 60 meses, podendo, por interesse da administração, ser prorrogado por períodos sucessivos de até no máximo 120 meses.

Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data de entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de Termo aditivo.

7. VIGENCIA CONTRATUAL EM CASO DE ALIENAÇÃO DO IMÓVEL

Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8.° da Lei 8.245, de 1991. Obriga-se o locador a fazer constar a existência do presente contrato em

qualquer instrumento que venha a firmar, tendo por objeto o imóvel locado, com expressa manifestação do conhecimento e concordância com as cláusulas pela outra parte.

8. VALOR ESTIMADO

O preço contratado para a locação encontra-se de acordo com os praticados no mercado, considerando a sua localização, seu estado geral de conservação.

O aluguel convencionado é de R$ 6.427,00 (Seis mil quatrocentos e vinte sete reais) mensais.

9. OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO

Constituem obrigações e responsabilidades do Locador:

a- O Locador obriga-se- á:
b- Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, em estrita observância das especificações de sua proposta;
c- Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte dom LOCATÁRIO;
d- O LOCADOR será notificado pelo LOCATÁRIO para a realização das obras consideradas necessárias e uteis, no prazo estabelecido entre as partes. Caso o LOCADOR não realize as reformas no prazo estabelecido entre as partes, poderá o LOCATÁRIO realiza-las com ressarcimento do valor ou abatimento do valor do aluguel;
e- Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacifico do imóvel;
f- Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
g- Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
h- Auxiliar o LOCATARIO na descrição minuciosa do estado de imóvel, quando da realização da vistoria;
i- Fornecer ao LOCATARIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
j- Pagar as taxas de administração imobiliária se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
k- Pagar as despesas extraordinárias referente ao imóvel, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do imóvel, como:
    - Obras de reformas ou acréscimos que interessem a estrutura integral do imóvel.
    - Empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas.
    - Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício, como por exemplo: reparos nos telhados, infiltração ou a substituição dos sistemas elétricos e hidráulicos danificados, etc.
l- Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
m- Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
n- Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano-IPTU) e taxas incidentes sobre o imóvel.

10. OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO DE MARIANA

O locatário obriga-se a:

a- Pagar o aluguel e os encargos da locação no prazo estipulado neste Termo de Referência;

b- Servir-se do imóvel para o uso convencional ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo conforme Termo de vistoria.

c- Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme o documento de descrição minuciosa elaborada quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

d- Comunicar o Locador qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

e- Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da locadora, sendo assegurado ao Locatário o direito ao abatimento proporcional do aluguel caso os reparos durem mais de 10 dias, nos termos do artigo 26 da Lei 8.245, de 1991;

f- Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

g- Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem consentimento prévio e por escrito da Locadora;

h- Entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao Locatário;

i- Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica e agua;

j- Permitir a vistoria do imóvel pelo Locador ou por seus mandatários, mediante previa combinação de dia e hora, bem como a admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

k- A sublocação, cedência ou empréstimo do imóvel locado só será aceito, mediante concordância do Locatário.

11- DAS BENFETORIAS E CONSERVAÇÃO

As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATARIO, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, bem como as uteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

12. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O pagamento referente ao objeto desta contratação deverá ser efetuado até o dia 10 (dez) de cada mês, por empenho global parcelado em 60 parcelas mensais através de transferência eletrônica ou deposito em conta.

A cada Nota Fiscal apresentada a contratada deverá apresentar os seguintes documentos:

a- Certidão negativa de tributos municipais do domicilio ou sede da empresa;

b- Certidão negativa de tributos relativos a tributos federais e a dívida ativa da União;

c- Certidão negativa de débitos tributários (CNDT)

O pagamento será efetuado mediante transferência eletrônica ou deposito bancário na conta da CONTRATANTE.

12.1. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A dotação orçamentária 07.01.10.301.2413. 339036 Ficha 153 Fonte 1600

12.2. CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO

A aplicação financeira se dará através do cronograma de desembolso (ou cronograma físico-financeiro) que se trata da exposição das etapas do serviço das etapas dos serviços em periodicidade mensal, previsto estimado, até atingir o prazo total da contratação com correspondência desses serviços também em valor financeiro até atingir 100% do valor orçado previsto estimado. O cronograma de desembolso máximo por período, em conformidade com a disponibilidade de recursos financeiros, conforme discriminado na tabela abaixo:

ESPECIFICAÇÕES SOLICITADAS	VALOR MEDIO MENSAL ESTIMADO	MESES DE EXECUÇÃO	VALOR MEDIO TOTAL ESTIMADO
LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL URBANO, DE PROPRIEDADE DO LOCADOR, LOCALIZADO NA AV. NOSSA SENHORA DO CARMO, Nº 200 – VILA DO CARMO, MARIANA- MG, PARA INSTALAÇÃO DOS ESTAGIÉRIOS DA FUNDEPP PROVENIENTES DAS CIDADES DE BELO HORIZONTE E PONTE NOVA. .	R$ 6.427,00	60	R$ 385.620,00

MÊS 01	MÊS 02	MÊS 03	MÊS 04	MÊS 05	MÊS 06	MÊS 07	MÊS 08	MÊS 09	MÊS 10	MÊS 11	MÊS 12
R$ 6.427,00	R$ 6.427,00	R$ 6.427,00	R$ 6.427,00	R$ 6.427,00	R$ 6.427,00	R$ 6.427,00	R$ 6.427,00	R$ 6.427,00	R$ 6.427,00	R$ 6.427,00	R$ 6.427,00
										Total: R$ 385.620,00	

13. FISCALIZAÇÃO

As partes envolvidas devem executar o contrato com total fidelidade, seguindo as cláusulas estabelecidas e as diretrizes da Lei nº 14.133/2021 e a Lei nº 8.245/1991, anuindo que qualquer descumprimento, seja total ou parcial acarretará em responsabilização.

As comunicações entre LOCATARIO e LOCADOR devem ser formalizadas por escrito, sendo permitido o uso de correio eletrônico para esse fim.

Ficará designada Kelem Cristina Ramos de Freitas sob o número de matricula 11121, como fiscal do contrato.

O fiscal deverá verificara manutenção das condições de habilitação do LOCADOR, acompanhará o saldo de empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e solicitar quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.

No caso de descumprimento das obrigações contratuais ou detectados fatos que possam inviabilizar a execução do contrato, de forma parcial ou integral, o fiscal do contrato prontamente informará o gestor do contrato sobre o ocorrido.

A fiscalização informará ao gestor do contrato, dentro do prazo estabelecido pela administração, acerca do encerramento do contrato de locação sob sua supervisão, a fim de viabilizar a renovação ou prorrogação do mesmo de forma ágil e eficiente.

14. MEDIDAS ACAUTELADORAS

Consoante o artigo 45 da Lei 9.784/1999, a Administração Pública poderá adotar providencias acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, em caso de risco iminente, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.

14. VIGÊNCIA DO CONTRATO / ARP

A vigência do contrato será de 60 meses adstrita ao calendário orçamentário, sendo o prazo de execução de 60 meses.

15. GARANTIA CONTRATUAL

Não será necessário apresentar garantia contratual

16. REAJUSTE/ REPACTUAÇÃO

O valor do aluguel poderá ser reajustado, observado o interregno mínimo de 60 meses, com base Índice Geral de preços de Mercado-IGP-M, acumulado no período de análise do contrato, ou seja, a cada 12 (doze) meses, conforme disposto na lei nº 14.133/21, desde que o novo valor seja compatível com os preços do mercado.

Caso o LOCATÁRIO não solicite reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrendo a preclusão do direito, nova solicitação só poderá ser feita após o decurso de novo interregno mínimo de um (01) ano, contado na forma prevista neste contrato.

17. SANÇÕES

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

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

15.1.2. 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 LOCATÁRIA 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 LOCATÁRIA, injustificadamente, desistir do contrato ou der causa à sua rescisão;

15.2. 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 n° 14.133/21.

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

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

18. ASSINATURAS

Declaro que sou responsável pela elaboração do Termo de Referência, que corresponde à locação de um imóvel em área urbana, matricula n° 8603, situado na Avenida Senhora do Carmo, n° 200, Vila do Carmo, para constar como anexo ao edital.

Mariana, 10 de Abril de 2025.

Kelem Cristina Ramos de Freitas
Coordenadora de Apoio Administrativo e Planejamento

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

Marilene Romão Gonçalves
Secretaria Municipal de Saúde

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

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR N° 03

Secretaria demandante: Secretaria Municipal de Saúde

Objeto: Trata-se de Estudo Técnico Preliminar (ETP) que visa apresentar solução para locação de imóvel com fito para atender à necessidade de alojamento para os alunos estagiários da FUNDEP provenientes da cidade de Belo Horizonte, os estudantes do Curso de Odontologia, bem como os alunos em residência do curso de Medicina da Faculdade Dinâmica da cidade de Ponte Nova.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A locação do imóvel situado na Avenida Nossa Senhora do Carmo, 200, Vila do Carmo, tem como objetivo principal atender à necessidade de alojamento para os alunos estagiários da FUNDEP provenientes da cidade de Belo Horizonte, os estudantes do Curso de Odontologia, bem como os alunos em residência do curso de Medicina da Faculdade Dinâmica da cidade de Ponte Nova. A seleção deste imóvel se deu por sua localização estratégica, oferecendo fácil acesso aos campos de estágio e residências médicas, além de infraestrutura adequada para acomodar os estudantes de maneira segura e confortável. A disponibilidade de um alojamento próximo aos locais de atividades práticas possibilita a otimização de deslocamentos, reduzindo custos e garantindo maior comodidade para os alunos durante este período acadêmico. Dessa forma, a locação do referido imóvel visa proporcionar suporte adequado aos estudantes, favorecendo o desempenho acadêmico, bem como o bem-estar dos mesmos, alinhando-se às necessidades institucionais e às diretrizes de apoio ao ensino e formação profissional.

2. ESSA CONTRATAÇÃO ESTÁ PREVISTO NO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES? SE NÃO ESTIVER, APRESENTAR JUSTIFICATIVA.

A possibilidade de efetivação da contratação objeto deste planejamento está prevista na ação orçamentaria no ano de 2025.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO.

Os requisitos basilares para a presente contratação são divididos da seguinte forma:

5.1. REQUISITOS LEGAIS

5.1.1. Lei Federal 14.133/21, Art. 74, V

5.1.2. Lei Federal 8.245/1991 – Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

5.1.3; Lei Federal 8.078/1990 – Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências;

5.1.4. Norma de Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos – NBR 9050/2020;

5.1.5. Avaliação Técnica do bem, do seu estado de conservação;

5.1.6. Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam as necessidades do objeto;

5.1.7. Justificativa da vantagem econômica de contratar o referido imóvel.

4. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA CONTRATAÇÃO.

ITEM	QTD	UND	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	DESCRIÇÃO DETALHADA
1	60	MÊS	LOCAÇÃO DE IMÓVEL	Locação de 01 (um) imóvel localizado na Avenida Nossa Senhora do Carmo, nº200, identificado pela matricula nº 8603, lotes nº 01, com área total de 756,00 m², contendo 01 edificação.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O ETP considerou preços referenciados através de pesquisa de precificação de imóveis dentro do município de Mariana com as características e dimensões necessárias para melhor acomodação, no

momento o referido imóvel atende as necessidades para alojar os alunos estagiários da FUNDEP provenientes da cidade de Belo Horizonte, os estudantes do Curso de Odontologia, bem como os alunos em residência do curso de Medicina da Faculdade Dinâmica da cidade de Ponte Nova e chegou ao valor mensal de R$ 6.427,00 (Seis mil, quatrocentos e vinte sete reais) no modelo de locação sem adequações e reparos por conta do locador.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Método de avaliação pela média de contratos de locação nos anos anteriores e valores praticados no mercado local.

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR GLOBAL
01	Locação de 01 (um) imóvel localizado na Avenida Nossa Senhora do Carmo, 200, Vila do Carmo.	60	R$ 6.427,00	R$ 385.620,00

O valor total da pesquisa, cujo valor estimado da contratação foi de R$ 385.620,00 (Trezentos e oitenta cinco mil seiscentos e vinte reais).

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO.

O objeto desta contratação trata-se de serviço de natureza continuada, assim, sugere-se a estipulação do prazo de vigência de 60 (sessenta) meses, conforme disposto no artigo 106 da Lei 14.133/21, respeitado a limitação decenal.

Findo o prazo contratual, inicial ou prorrogado, é facultada a celebração de novo contrato de locação do mesmo imóvel.

Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do vencimento contratual. A ausência de tal comunicação, no prazo estipulado, implica presunção de aquiescência com a prorrogação.

8. JUSTIFICATIVA DO PARCELAMENTO OU NÃO (Obrigatório em todas as contratações).

O objeto da contratação é divisível e pode ser parcelado?

( ) Sim, é divisível e foi parcelado em tantas parcelas quanto tecnicamente e economicamente viáveis.

( ) É divisível, mas não poderá ser parcelado

(x) Não é divisível.

A presente contratação, objeto deste Estudo Técnico Preliminar, refere-se a apenas um item de locação de imóvel, portanto, não se aplica parcelamento da solução.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A presente contratação está em consonância com o Planejamento Estratégico 2025/2026, conforme se observa em sua visão e objetivos estratégicos:

a) Visão: Ser reconhecida pela sociedade e demais instituições como indispensável à promoção da saúde;

b) Objetivos estratégicos:

i) Assegurar o acesso aos serviços de saúde;

i) Promover a imagem da Instituição.

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

Informar o nome do responsável pela gestão e fiscalização do contrato;

Observar as normativas técnicas de acordo com as normas da ABNT quanto às adaptações para acessibilidade.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES.

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

(x) Não.

Não há contratação correlata ou interdependente.

( ) Sim.

12. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS.

Essa contratação gera algum impacto ambiental

( ) Não.

(x) Sim.

Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas de tratamento.

11.1. No caso de obras ou reparos para adequação do imóvel a ser locado a locatária deverá obedecer aos termos dos artigos 3° e 10° da Resolução CONAMA n° 307, de 05/07/2002, a CONTRATADA deverá providenciar a destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil originários da contratação, obedecendo, no que couber, aos seguintes procedimentos:

11.2. Resíduos Classe A (reutilizáveis ou recicláveis como agregados): deverão ser reutilizados ou reciclados na forma de agregados, ou encaminhados a aterros de resíduos classe A de preservação de material para usos futuros;

11.3. Resíduos Classe B (recicláveis para outras destinações): deverão ser reutilizados, reciclados ou encaminhados a áreas de armazenamento temporário, sendo dispostos de modo a permitir a sua utilização ou reciclagem futura;

11.4. Resíduos Classe C (para os quais não foram desenvolvidas tecnologias ou aplicações economicamente viáveis que permitam a sua reciclagem/recuperação): deverão ser armazenados, transportados e destinados em conformidade com as normas técnicas específicas; e

11.5. Resíduos Classe D (perigosos, contaminados ou prejudiciais à saúde): deverão ser armazenados, transportados, reutilizados e destinados em conformidade com as normas técnicas específicas.

11.6. Em nenhuma hipótese a Contratada poderá dispor os resíduos originários da contratação em aterros de resíduos sólidos urbanos, áreas de "bota fora", encostas, corpos d'água, lotes vagos e áreas protegidas por Lei, bem como em áreas não licenciadas;

11.7. Observar, ainda, as seguintes diretrizes de caráter ambiental:

Qualquer instalação, equipamento ou processo, situado em local fixo, que libere ou emita matéria para a atmosfera, por emissão pontual ou fugitiva, utilizado na execução contratual, deverá respeitar os limites máximos de emissão de poluentes admitidos na Resolução CONAMA n° 382, de 26/12/2006, e legislação correlata, de acordo com o poluente e o tipo de fonte;

Resolução CONAMA n° 382, de 26/12/2006, e legislação correlata, de acordo com o poluente e o tipo de fonte;

11.8. Na execução contratual, conforme o caso, a emissão de ruídos não poderá ultrapassar os níveis considerados aceitáveis pela Norma NBR 10151 - Avaliação do Ruído em Áreas Habitadas visando o conforto da comunidade, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, ou aqueles estabelecidos na NBR 10152 - Níveis de Ruído para conforto acústico, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, nos termos da Resolução CONAMA nº 01, de 08/03/90, e legislação correlata.

11.9. Os serviços prestados deverão pautar-se sempre no uso racional de recursos e equipamentos, de forma a evitar e prevenir o desperdício de insumos e materiais consumidos bem como a geração excessiva de resíduos, a fim de atender às diretrizes de responsabilidade ambiental.

11.10. As boas práticas de otimização de recursos, redução de desperdícios e menor poluição se pautam em alguns pressupostos e exigências, que deverão ser observados pela CONTRATADA, quando couber:

11.11. Racionalização do uso de substâncias potencialmente tóxico-poluentes

11.12. Substituição de substâncias tóxicas por outras atóxicas ou de menor toxicidade;

11.13. Racionalização/economia no consumo de energia (especialmente elétrica) e água;

11.14. Reciclagem/destinação adequada dos resíduos gerados nas atividades executadas;

11.15. Descarte adequado de materiais tóxicos como óleo motor, lâmpadas fluorescentes, pilhas e baterias, sempre apresentando a CONTRATANTE a comprovação deste descarte, de forma ecologicamente correta;

Os materiais empregados deverão atender à melhor relação entre custos e benefícios, considerando-se os impactos ambientais, positivos e negativos, associados ao produto.

11.16. Repassar a seus empregados todas as orientações referentes à redução do consumo de energia e água.

11.17. Todas as embalagens, restos de materiais e produtos, sobras de obra e entulhos, incluindo lâmpadas queimadas, cabos, restos de óleos e graxas, deverão ser adequadamente separados, para posterior descarte, em conformidade com a legislação ambiental e sanitária vigentes.

11.18. A prestadora de serviço deve conduzir suas ações em conformidade com os requisitos legais e regulamentos aplicáveis, observando também a legislação ambiental para a prevenção de adversidades ao meio ambiente e à saúde dos trabalhadores e envolvidos na prestação dos serviços.

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.

Mariana, 10 de Abril de 2025.

Kelem Cristina Ramos de Freitas
Coordenadora de Apoio Administrativo e Planejamento

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

Secretaria Municipal de Saúde

Marilene Romão Gonçalves
Secretária de Saúde

Entre em contato
33 3331-2139 • 33 9 9970-3079
Rua Monsenhor Gonzalez • nº 618 • 5º andar
sala 504 • Centro • Manhuaçu/MG

0020



(Imagem do imóvel avaliando).

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 120/2025

Endereço do imóvel: Avenida Nossa Senhora do Carmo, nº 200

Bairro: Vila do Carmo

Mariana/MG

Entre em contato 0021
33 3331-2139 • 33 9 9970-3079
Rua Monsenhor Gonzalez • nº 618 • 5º andar
sala 504 • Centro • Manhuaçu/MG

LAUDO DE AVALIAÇÃO nº 120/2025

Folha resumo

Mariana, 07 de Fevereiro / 2025

Endereço do imóvel: Avenida Nossa Senhora do Carmo	
Cidade: Mariana — **UF:** MG	
Objetivo da avaliação: Laudo Técnico de Avaliação de Bem Imóvel tem por finalidade determinar de locação do imóvel	
Finalidade da avaliação: O presente Laudo Técnico de Avaliação tem como finalidade instruir a Secretaria Municipal de Saúde na Ação de locação	
Solicitante e/ou interessado: Secretaria Municipal de Saúde de Mariana	
Proprietário: Fábio Severino Ramos	
Tipo do imóvel: Casa	
Área Total do imóvel: 756,00 m²	
Metodologia: Método Comparativo de Dados de Mercado e Método	
Especificação: Grau de fundamentação II Grau de precisão III	
Pressupostos e ressalvas: Não foram encontrados pressupostos e ressalvas no laudo.	
Valor adotado na avaliação Ante o exposto e de acordo com a análise técnica realizada, informamos que o valor a ser pago pela locação da área de **756,00 m²** é de **R$ 5.481,00 (Cinco mil quatrocentos e oitenta e um reais).**	

Entre em contato
33 3331-2139 • 33 9 9970-3079
Rua Monsenhor Gonzalez • nº 618 • 5º andar
sala 504 • Centro • Manhuaçu/MG

0022

REURBIS CONSULTORIA MINAS GERAIS LTDA

Eng. Vanessa Martins Fraga – CREA/MG: 226908

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL

REF.: Secretaria Municipal de Saúde

Por solicitação da Secretaria de Saúde de Mariana este Laudo Técnico de Bem Imóvel foi elaborado para fins de valor de locação do imóvel localizado na Avenida Nossa Senhora do Carmo, nº 200, bairro Vila do Carmo, CEP 35420-163 na cidade de Mariana/MG, pertencente à Fábio Severino Ramos.

VANESSA MARTINS FRAGA:11532732686

Assinado de forma digital por VANESSA MARTINS FRAGA:11532732686 Dados: 2025.02.10 17:26:14 -03'00'

Vanessa Martins Fraga
Engenheira Civil
Perita e Avaliadora Judicial
CREA MG 226908
IBAPE 1074 MG

Entre em contato
33 3331-2139 • 33 9 9970-3079
Rua Monsenhor Gonzalez • nº 618 • 5º andar
sala 504 • Centro • Manhuaçu/MG

ÍNDICE

01.INTRODUÇÃO_____05
02.OBJETIVO_____05
03.FINALIDADE_____05
04.PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES_____05
05.IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃ DO IMÓVEL_____05
05.1 – Localização_____06
05.2 – Caracterização da Região_____07
05.3 – Caracterização do Imóvel_____07
06.DIAGNÓSTICO DO MERCADO_____07
07.NORMAS PERTINENTES E METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO_____08
07.1 – Método Comparativos de dados Direto_____08
08.ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO_____08
08.1 – Grau de Fundamentação e Precisão_____09
09.TRATAMENTO DE DADOS E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO _____11
10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO_____11
11.CONCLUSÕES_____12
12.ANEXOS_____12

01 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Conforme solicitação da Secretaria Municipal de Saúde de Mariana de, foi realizada uma Avaliação de Bem Imóvel para determinar o valor de locação do imóvel localizado na Avenida Nossa Senhora do Carmo, nº 200, bairro Vila do Carmo, CEP 35420-163 na cidade de Mariana/MG. O imóvel está registrado sob a matrícula nº 8603 do Livro 02 de Registro Geral, emitida pela Comarca de Mariana/MG. O imóvel possui uma área total de 756,00 m².

Desta Maneira, fez o registro do estado presente do imóvel, bem como a avaliação do valor de mercado do imóvel, de acordo com as normas técnicas de referência.

02 – OBJETIVO

O presente Laudo Técnico de Avaliação de Bem Imóvel tem por finalidade determinar o valor de locação do imóvel localizado na Avenida Nossa Senhora do Carmo, nº 200, bairro Vila do Carmo, CEP 35420-163 na cidade de Mariana/MG.

03 – FINALIDADE

O presente Laudo Técnico de Avaliação tem como finalidade instruir a Secretaria Municipal de Saúde na Ação de locação do imóvel. A avaliação busca garantir que o valor atribuído esteja em conformidade com as normativas vigentes e reflita adequadamente o impacto da desapropriação sobre o imóvel remanescente.

04 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo de Avaliação fundamenta-se nas normas técnicas da **ABNT NBR 14653**, sendo utilizadas as seguintes referências: **Parte 1 (Procedimentos Gerais – Revisão 2019) e Parte 2 (Imóveis Urbanos – Revisão 2011)**. A avaliação baseia-se na documentação fornecida referente ao imóvel localizado na Avenida Nossa Senhora do Carmo, bem como em elementos documentais e informações prestadas por terceiros, consideradas confiáveis, corretas e de boa-fé. Por não se tratar da finalidade precípua deste trabalho, não foram objeto de análise questões relacionadas a

titularidade, possíveis invasões, hipotecas, superposições de divisas ou outros aspectos jurídicos e legais, sendo tais providências de responsabilidade específica dos órgãos competentes.

O valor apurado corresponde ao imóvel em condições cadastrais e de segurança regulares, ou seja, livre e desimpedido para negociação, considerando o estado de conservação das benfeitorias existentes.

05 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

05.1 Localização

Imóvel localizado na Avenida Nossa Senhora do Carmo, nº 200, bairro Vila do Carmo, CEP 35420-163 na cidade de Mariana/MG.



Localização do imóvel avaliado

Fonte: Boletim de cadastro, 2025.

Entre em contato
33 3331-2139 • 33 9 9970-3079
Rua Monsenhor Gonzalez · nº 618 · 5º andar
sala 504 · Centro · Manhuaçu/MG

05.2 Caracterização da Região

A região onde está situado o imóvel, na Avenida Nossa Senhora do Carmo, nº 200, bairro Vila do Carmo, CEP 35420-163 na cidade de Mariana/MG, apresenta relevo predominantemente plano. A área conta com infraestrutura urbana completa, incluindo rede de energia elétrica, telefonia e sistema viário asfaltado, com calçadas em boas condições que facilitam a mobilidade dos pedestres. O bairro possui alta densidade ocupacional, com predominância de construções residenciais e comércios locais, proporcionando fácil acesso a diversos serviços e comércio. A acessibilidade é facilitada por vias de fácil acesso e transporte público abundante, garantindo comodidade aos moradores e visitantes.

05.3 Caracterização do Imóvel

Área total de 756,00 m², localizado na Avenida Nossa Senhora do Carmo, nº 200, bairro Vila do Carmo, CEP 35420-163 na cidade de Mariana/MG. O imóvel possui formato irregular e não é murado. O padrão de construção é alto e o imóvel encontra-se desocupado, com idade aparente regular.

O imóvel situado na Avenida Nossa Senhora do Carmo, nº 200, bairro Vila do Carmo, CEP 35420-163 na cidade de Mariana/MG, está localizado na zona urbana de Mariana. A região possui infraestrutura urbana adequada para esse fim. O índice cadastral do IPTU será informado na documentação específica.

06 – DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Considerando o comportamento recente do mercado imobiliário em Mariana, Minas Gerais, observa-se uma valorização significativa no setor.

Estudo realizado pela Universidade Federal de Ouro Preto analisou a tendência dos preços dos imóveis em Mariana e Ouro Preto no período de 2008 a 2024. Os resultados indicaram uma elevação expressiva nos preços ao longo dos anos, especialmente em períodos de crise econômica no Brasil. Fatores como inflação, crises econômicas e especulação imobiliária foram identificados como influentes na formação dos preços dos imóveis na região.

07 – NORMAS PERTINENTES E METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Para a avaliação do imóvel localizado na Avenida Nossa Senhora do Carmo, nº 200, bairro Vila do Carmo, CEP 35420-163 na cidade de Mariana/MG, foi adotado o método: **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.**

O **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** foi utilizado para determinar o valor do imóvel, considerando transações imobiliárias de terrenos semelhantes na mesma região.

Ambas as metodologias seguem as diretrizes da NBR 14.653-2, garantindo precisão e fundamentação técnica na determinação valor do imóvel.

7.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Este método baseia-se na análise comparativa entre o imóvel avaliado e outros terrenos de características semelhantes e localizados na mesma região. Ele segue as diretrizes da NBR 14.653-2, que recomenda sua utilização sempre que houver amostras representativas disponíveis no mercado imobiliário.

A pesquisa de mercado foi realizada com a coleta de 16 amostras de terrenos comparáveis. Os dados foram tratados estatisticamente no SisDea Windows, por meio de inferência estatística e regressão linear múltipla, permitindo a homogeneização dos valores com base nos seguintes fatores de correção:

- Distância do polo valorizante
- Setor urbano
- Macrolocalização

Esses ajustes garantem que os valores obtidos reflitam com maior precisão o valor de mercado do imóvel avaliado.

08 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

8.1 Grau de Fundamentação e Grau de Precisão

No desenvolvimento do presente trabalho, foi utilizado o software de regressão linear múltipla SisDea Windows, desenvolvido pela Pelli Sistemas, para o tratamento

REURBIS
Consultoria Minas Gerais

Entre em contato
33 3331-2139 • 33 9 9970-3079
Rua Monsenhor Gonzalez • nº 618 • 5º andar
sala 504 • Centro • Manhuaçu/MG

dos dados, complementado pela memória de cálculo do modelo. O período de pesquisa ocorreu de 10/01/2025 a 07/02/2025, conforme consta no Anexo II – Amostras

A fundamentação e precisão da avaliação seguiram as diretrizes estabelecidas pela ABNT NBR 14653-2:2011, Seção 9, utilizando os itens 1 a 6 para o enquadramento nos graus de fundamentação e precisão. Para mais detalhes, consulte o Anexo I – Memória de Cálculo.

TABELA 1 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

TABELA 2 – Tabela de Fundamentação NBR 15653 - 2

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo

5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%

TABELA 3 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear

DESCRIÇÃO	GRAU	DESCRIÇÃO	GRAU
Pontos mínimos	III	10	III
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Com base nos parâmetros especificados pelas tabelas 1 e 2 da ABNT, NBR 14653-2, o presente trabalho está enquadrado no Grau de Fundamentação II.

GRAU DE PRECISÃO

Considerando os parâmetros especificados na tabela 3 da ABNT NBR 14653-2, referente ao grau de precisão, o presente trabalho está enquadrado no Grau de Precisão III.

09 – TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

Com o intuito de conferir ao trabalho o nível de rigor desejado/possível, considerando as características do imóvel avaliado, utilizamos na presente avaliação a metodologia clássica, com homogeneização das fontes realizada por tratamento de

fatores e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados, conforme explicitado no item 8.2.1.4.2 da ABNT NBR 14653-2.

Essa homogeneização consiste em um tratamento técnico dos preços observados no mercado, corrigindo as diferenças de atributos entre os dados coletados e o imóvel avaliado por meio da aplicação de coeficientes ou transformações matemáticas que expressam essas variações em termos relativos.

Buscamos direcionar a pesquisa de dados da amostra para imóveis mais similares possível ao avaliado, garantindo uma amostra representativa e condizente com o comportamento do mercado local.

Os fatores utilizados na correção foram distância do polo valorizante, setor urbano e macrolocalização.

O que prevê a ABNT NBR 14653-2:

1. Os fatores a utilizar devem ser indicados periodicamente por entidades técnicas regionais reconhecidas e revisadas em períodos máximos de 2 anos.
2. Devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis.
3. Alternativamente, podem ser adotados fatores medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao laudo de avaliação.

10 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO

O imóvel avaliado possui uma área total de 756,00 m², com o valor do metro quadrado determinado em **R$ 7,25 (Sete reais e vinte e cinco centavos)**, conforme levantamento de mercado e aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Com base nesse valor, calcula-se o valor total do imóvel.

Entre em contato
33 3331-2139 • 33 9 9970-3079
Rua Monsenhor Gonzalez • nº 618 • 5º andar
sala 504 • Centro • Manhuaçu/MG

11 – CONCLUSÃO

Ante o exposto e de acordo com a análise técnica realizada, informamos que o valor a ser pago pela locação da área de 756,00 m² é de **R$ 5.481,00 (Cinco mil quatrocentos e oitenta e um reais).**

Mariana, 10 de fevereiro de 2025.

VANESSA MARTINS FRAGA:11532732686

Assinado de forma digital por VANESSA MARTINS FRAGA:11532732686
Dados: 2025.02.10 17:29:06 -03'00'

Responsável Técnico
Vanessa Martins Fraga
Engenheira Civil
Perita e Avaliadora de Engenharia
CREA MG 226908
IBAPE 1074 MG

12 – ANEXOS

Anexo I – MEMÓRIA DE CÁLCULO
Anexo II – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL
Anexo III – DOCUMETAÇÃO DO IMÓVEL
Anexo IV – ART

Entre em contato
33 3331-2139 • 33 9 9970-3079
Rua Monsenhor Gonzalez • nº 618 • 5º andar
sala 504 • Centro • Manhuaçu/MG

ANEXO I

MEMORIA DE CÁLCULO

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Vanessa Martins Fraga
Modelo:	Secretaria Municipal de Saúde
Data do modelo:	segunda-feira, 10 de fevereiro de 2025
Tipologia:	Casas/ Pontos COmerciais

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	16
Dados utilizados no modelo:	16

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Área privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m^2	Sim
Evento	Numérica	Dicotomica	Tipo de negócio (Venda = 0, Oferta = 1)	Sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m^2)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área privativa	698,00	765,00	67,00	706,25
Evento	1,00	3,00	2,00	2,44
Distancia ao polo valorizante	1,00	3,00	2,00	2,19
Valor unitário	7,00	7,46	0,46	7,33

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,4965088 / 0,4965088
Coeficiente de determinação:	0,2465210

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Fisher - Snedecor:	1,31
Significância do modelo (%):	31,69

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	75%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	93%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,075	3	0,025	1,309
Não Explicada	0,228	12	0,019	
Total	0,302	15		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

Valor unitário = +9,268531236 -0,002844085052 * Área privativa +0,0551341381 * Evento -0,1100258265 / Distancia ao polo valorizante

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área privativa	x	-1,29	22,19
Evento	x	0,75	47,04
Distancia ao polo valorizante	1/x	-0,72	48,63
Valor unitário	y	5,89	0,01

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área privativa	x1	0,00	0,16	-0,16	-0,25
Evento	x2	0,16	0,00	-0,64	0,34
Distancia ao polo valorizante	x3	-0,16	-0,64	0,00	-0,34
Valor unitário	y	-0,25	0,34	-0,34	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área privativa	x1	0,00	0,14	0,15	0,35
Evento	x2	0,14	0,00	0,56	0,21
Distancia ao polo valorizante	x3	0,15	0,56	0,00	0,20
Valor unitário	y	0,35	0,21	0,20	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	7,40	7,39	0,01	0,1229%	0,066004	0,00022400
2	7,46	7,28	0,18	2,4408%	1,321473	0,13734500
3	7,20	7,19	0,01	0,0786%	0,041083	0,00057200
4	7,40	7,41	-0,01	-0,1633%	-0,087720	0,00040500
5	7,46	7,41	0,05	0,6804%	0,368365	0,00680300
6	7,20	7,28	-0,08	-1,0821%	-0,565456	0,02514700
7	7,40	7,36	0,04	0,5457%	0,293052	0,00367100
8	7,46	7,35	0,11	1,4195%	0,768497	0,08103000
9	7,20	7,35	-0,15	-2,1009%	-1,097791	0,16158100
10	7,40	7,32	0,08	1,0429%	0,560100	0,03993300
11	7,46	7,41	0,05	0,6423%	0,347725	0,00636300
12	7,20	7,41	-0,21	-2,9062%	-1,518563	0,11560800
13	7,40	7,28	0,12	1,6498%	0,886028	0,06174300
14	7,46	7,36	0,10	1,3456%	0,728497	0,02268600
15	7,20	7,22	-0,02	-0,2991%	-0,156276	1,10473400
16	7,00	7,27	-0,27	-3,8483%	-1,955017	0,29605400

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

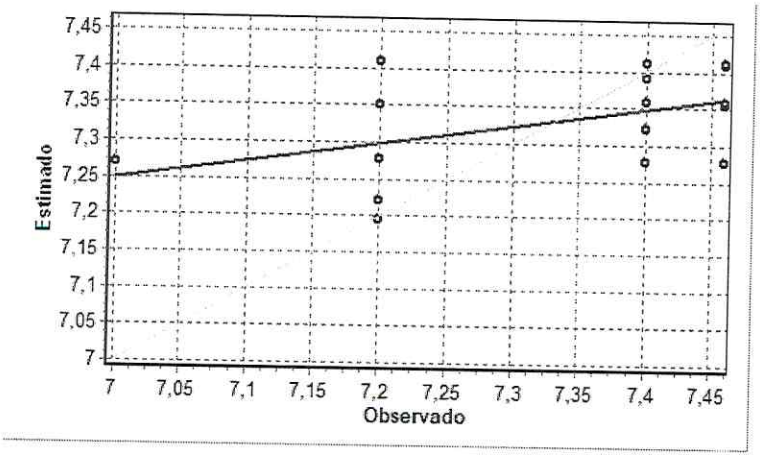
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	1
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	2
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	2

SisDea

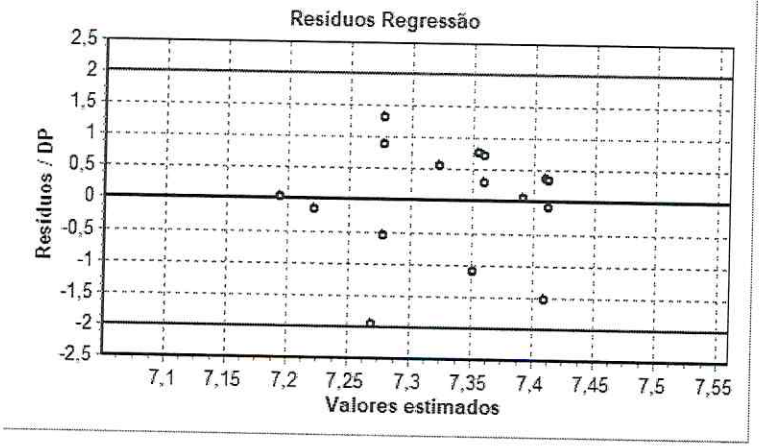
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



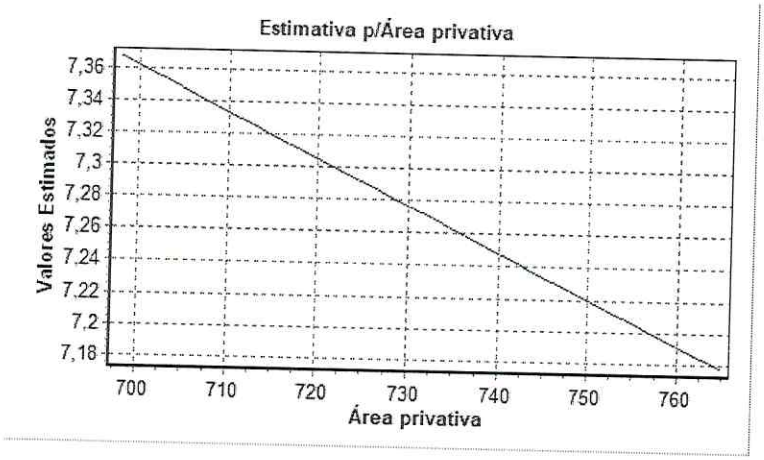
Resíduos da Regressão Linear

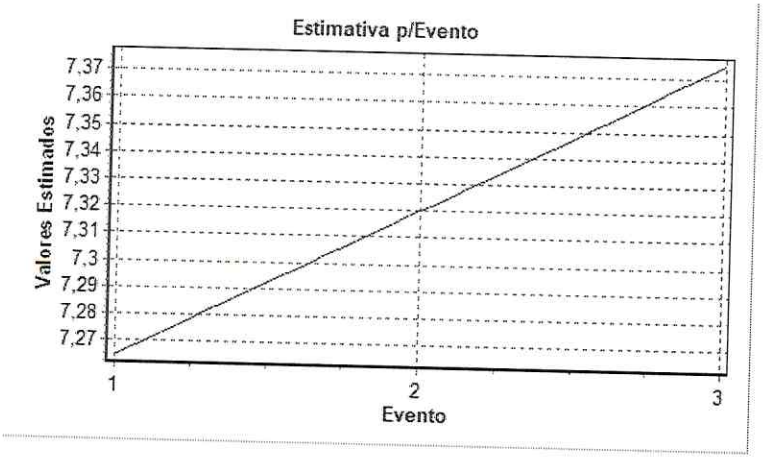


SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

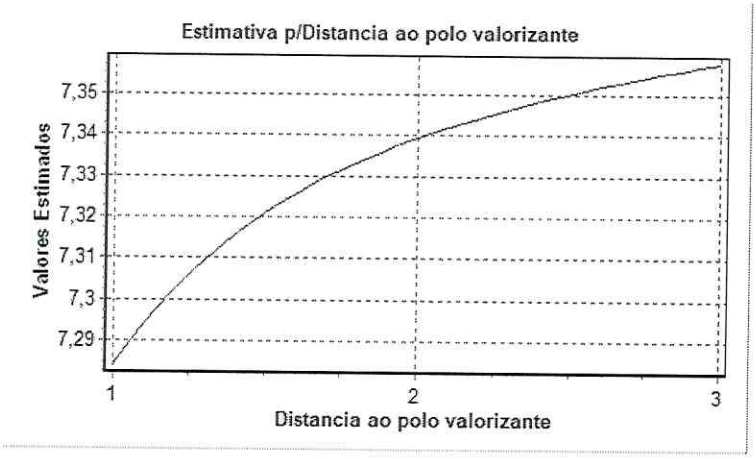
16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**





SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear



SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**

Variáveis Texto:

ID	Complemento	Bairro	Informante	Telefone do informante
1	Rua André Corsino da Silveira	Centro	AW Negócios Imobiliários	(31) 3557-3786
2	Rua André Corsino da Silveira	Centro	AW Negócios Imobiliários	(31) 3557-3786
3	Rua André Corsino da Silveira	Centro	AW Negócios Imobiliários	(31) 3557-3786
4	Rua André Corsino da Silveira	Centro	AW Negócios Imobiliários	(31) 3557-3786
5	Avenida Nossa Senhora do Carmo	Vila do Carmo	AW Negócios Imobiliários	(31) 3557-3786
6	Avenida Nossa Senhora do Carmo	Vila do Carmo	AW Negócios Imobiliários	(31) 3557-3786
7	Avenida Nossa Senhora do Carmo	Vila do Carmo	AW Negócios Imobiliários	(31) 3557-3786
8	Rua Teófilo Otoni	Centro	AW Negócios Imobiliários	(31) 3557-3786
9	Rua Teófilo Otoni	Centro	Imobiliária Geraldo Carvalho	(31) 3557-2004
10	Rua Teófilo Otoni	Centro	Imobiliária Geraldo Carvalho	(31) 3557-2004
11	Rua Teófilo Otoni	Centro	Imobiliária Geraldo Carvalho	(31) 3557-2004
12	Avenida Nossa Senhora do Carmo	Vila do Carmo	Imobiliária Geraldo Carvalho	(31) 3557-2004
13	Rua Prefeito Jadir Macedo	Vila do Carmo	Imobiliária Geraldo Carvalho	(31) 3557-2004
14	Prefeito Jadir Macedo	Vila do Carmo	Imobiliária Geraldo Carvalho	(31) 3557-2004
15	Prefeito Jadir Macedo	Vila do Carmo	Imobiliária Geraldo Carvalho	(31) 3557-2004
16	Prefeito Jadir Macedo	Vila do Carmo	Imobiliaria Zibell EPP LTDA	(47) 3121-7000

Variáveis Numéricas:

ID	Área privativa	Evento	Distancia ao polo valorizante	Valor unitário
1	699,00	3	2	7,40

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

2	700,00	2	1	7,46
3	710,00	1	1	7,20
4	698,00	3	3	7,40
5	699,00	3	3	7,46
6	700,00	2	1	7,20
7	710,00	3	2	7,40
8	699,00	2	3	7,46
9	700,00	2	3	7,20
10	710,00	2	3	7,40
11	698,00	3	3	7,46
12	699,00	3	3	7,20
13	700,00	2	1	7,40
14	710,00	3	2	7,46
15	765,00	3	3	7,20
16	703,00	2	1	7,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	7,09	2,14%	
Valor Médio	7,25	-	III
Valor Máximo	7,40	2,14%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Complemento	Avenida Nossa Senhora do Carmo	-
Bairro	Vila do Carmo	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Área privativa	756,00	Não
Evento	3,00	Não
Distancia ao polo valorizante	3,00	Não

Entre em contato
33 3331-2139 • 33 9 9970-3079
Rua Monsenhor Gonzalez • nº 618 • 5º andar
sala 504 • Centro • Manhuaçu/MG

ANEXO II
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



Figura 1- Vista de acesso ao imóvel avaliando



Figura 2- Vista lateral do imóvel avaliando



Figura 3-Vista lateral do imóvel avaliando

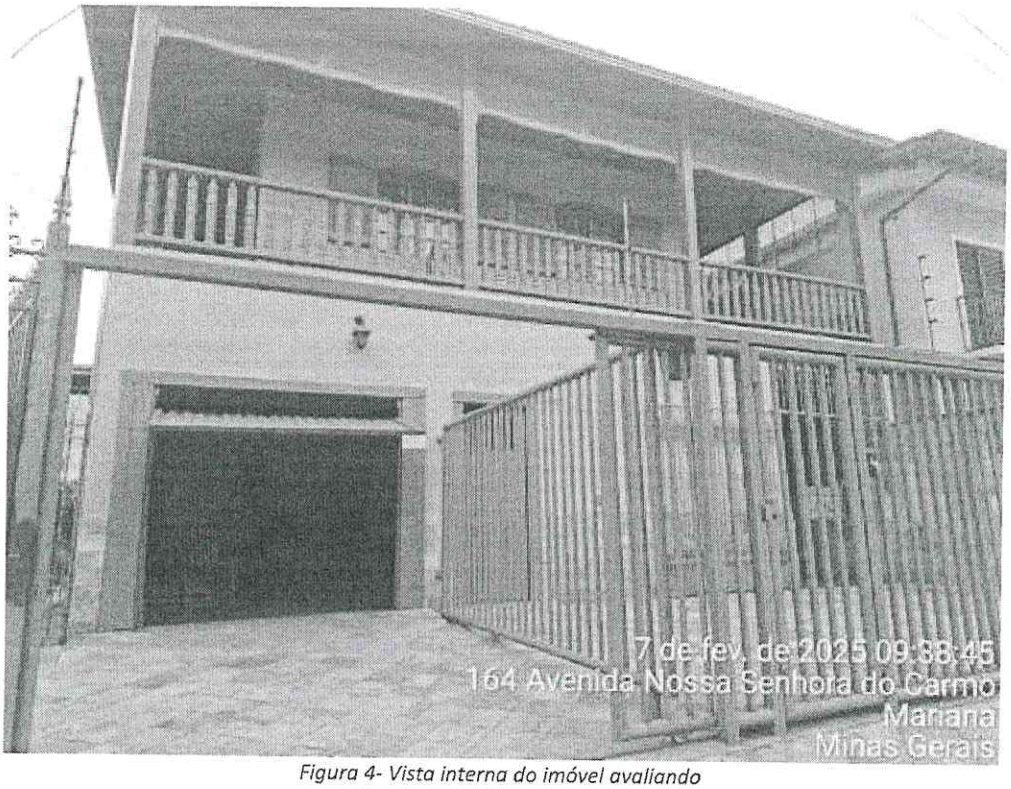


Figura 4- Vista interna do imóvel avaliando

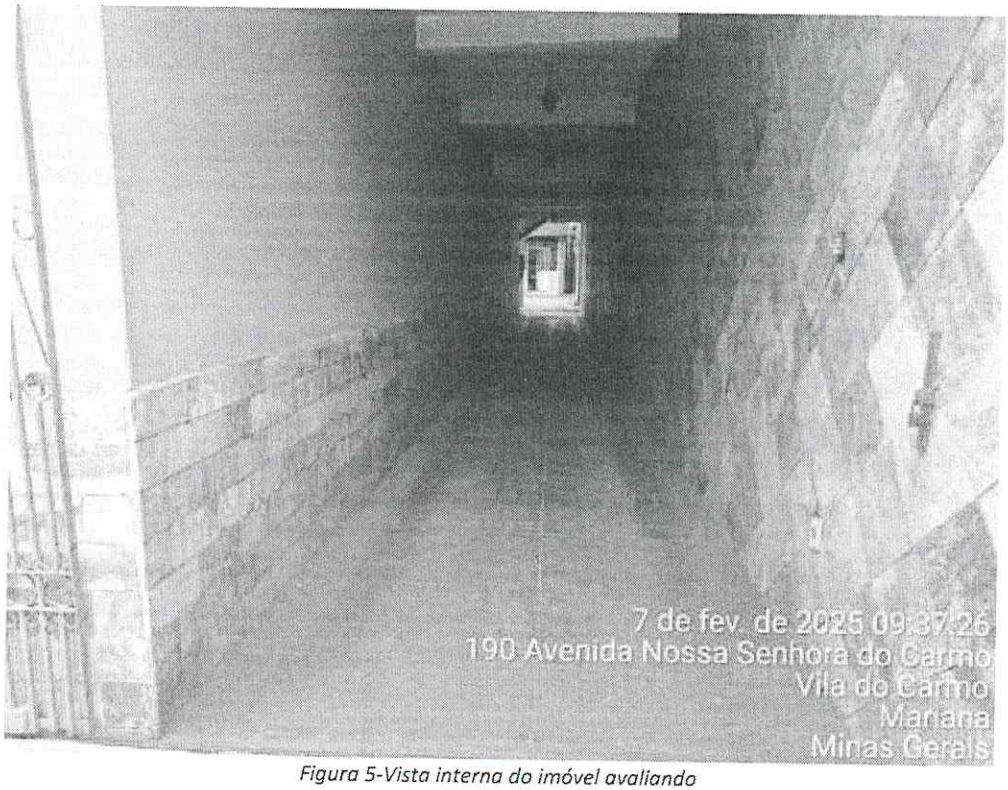


Figura 5-Vista interna do imóvel avaliando

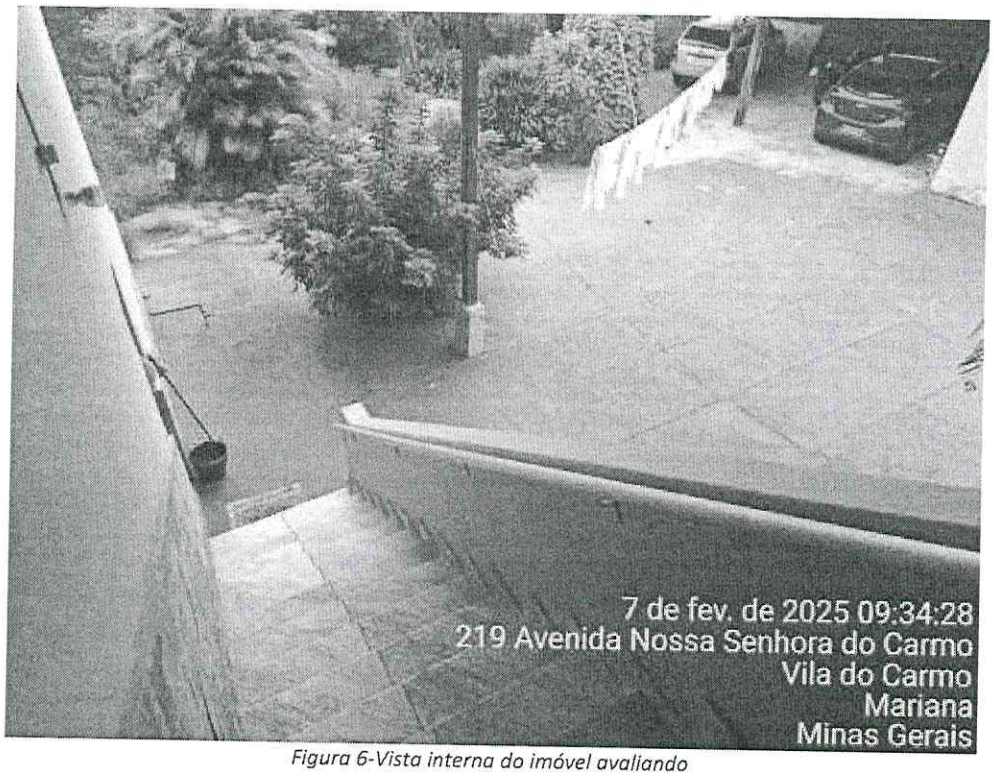


Figura 6-Vista interna do imóvel avaliando

Entre em contato
33 3331-2139 • 33 9 9970-3079
Rua Monsenhor Gonzalez · nº 618 · 5º andar
sala 504 · Centro · Manhuaçu/MG



Figura 7-Vista de acesso do imóvel avaliado



Figura 8-Vista do imóvel avaliando



Figura 9-Vista lateral do imóvel avaliando

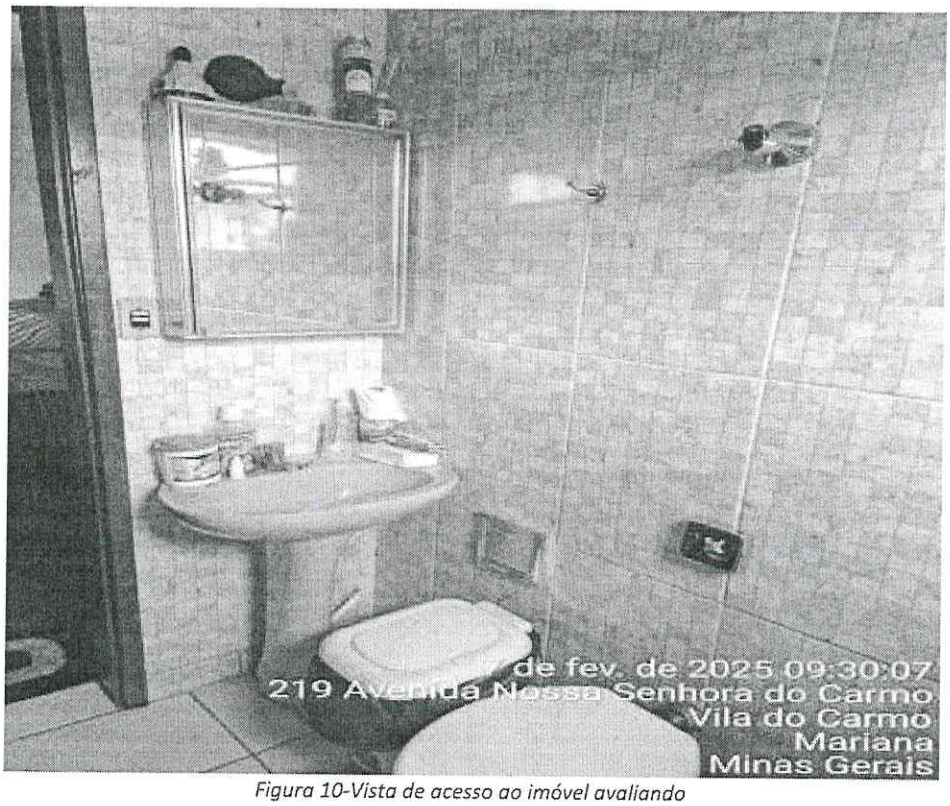


Figura 10-Vista de acesso ao imóvel avaliando

Entre em contato
33 3331-2139 • 33 9 9970-3079
Rua Monsenhor Gonzalez • nº 618 • 5º and
sala 504 • Centro • Manhuaçu/MG



Figura 11-Vista lateral do imóvel avaliando



Figura 12-Vista de acesso ao imóvel avaliando



Figura 13-Vista lateral do imóvel avaliando

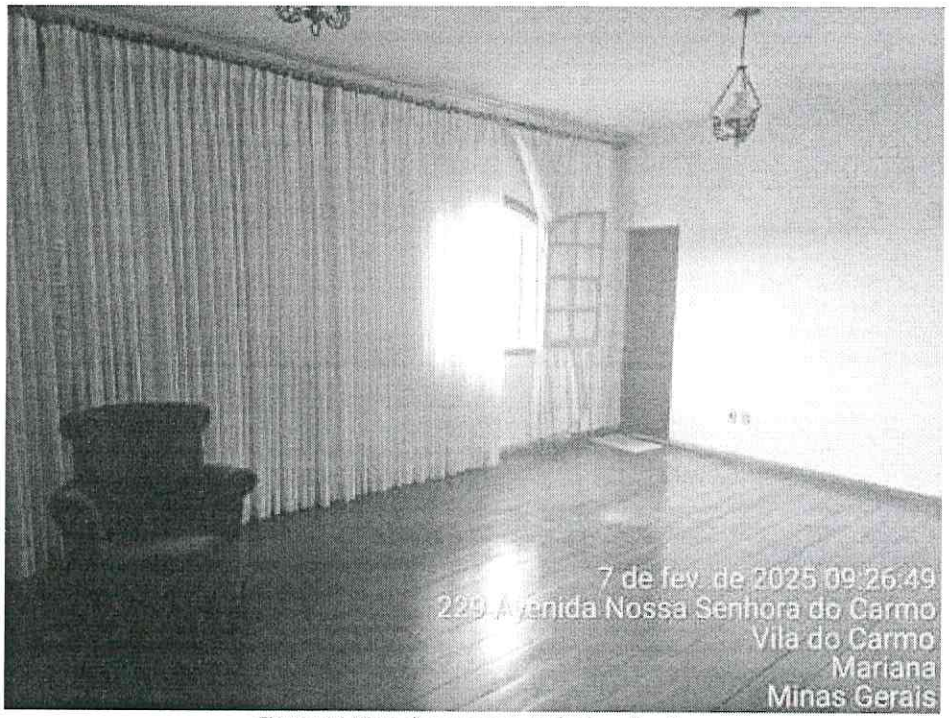


Figura 14-Vista de acesso ao imóvel avaliando



Figura 15-Vista lateral do imóvel avaliando



Figura 16-Vista de acesso ao imóvel avaliando

Entre em contato
33 3331-2139 • 33 9 9970-3079
Rua Monsenhor Gonzalez • nº 618 • 5º andar
sala 504 • Centro • Manhuaçu/MG

ANEXO IV
DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Entre em contato
33 3331-2139 • 33 9 9970-3079
Rua Monsenhor Gonzalez · nº 618 · 5º andar
sala 504 · Centro · Manhuaçu/MG

ANEXO IV

ART

0053

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MG

ART OBRA / SERVIÇO
Nº MG20243132495

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

INICIAL

1. Responsável Técnico

VANESSA MARTINS FRAGA
Título profissional: **ENGENHEIRA CIVIL**
RNP: **1417290935**
Registro: **MG0000226908D MG**

Empresa contratada: **REURBIS CONSULTORIA MINAS GERAIS LTDA**
Registro Nacional: **0001018566-MG**

2. Dados do Contrato

Contratante: **MUNICIPIO DE MARIANA**
CPF/CNPJ: **18.295.303/0001-44**
PRAçA Jucelino Kubitschek
Nº: **s/n**
Complemento:
Bairro: **Centro**
Cidade: **MARIANA**
UF: **MG**
CEP: **35420000**

Contrato: **242/2023**
Celebrado em: **04/10/2023**
Valor: **R$ 5.320,66**
Tipo de contratante: **Pessoa Juridica de Direito Público**
Ação Institucional: **Outros**

3. Dados da Obra/Serviço

OUTROS Vários Logradouros
Nº: **Vários Números**
Complemento:
Bairro: **Vários Bairros**
Cidade: **MARIANA**
UF: **MG**
CEP: **35420000**
Data de Início: **28/06/2024**
Previsão de término: **28/06/2025**
Coordenadas Geográficas: **0, 0**
Finalidade: **OUTROS**
Código: **Não Especificado**
Proprietário: **MUNICIPIO DE MARIANA**
CPF/CNPJ: **18.295.303/0001-44**

4. Atividade Técnica

	Quantidade	Unidade
14 - Elaboração		
9 - Avaliação > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS	3,00	un

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

5. Observações

SOLICITAÇÃO DE FORNECIMENTO N° 3038/2024 Processo Administrativo: 50/2023 Contrato N°: 242/2023 Licitação N°: 29/2023 - Inexigibilidade Avaliação Imobiliária

6. Declarações

- Declaro estar ciente de que devo cumprir as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

- Declaro, nos termos da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), que estou ciente de que meus dados pessoais e eventuais documentos por mim apresentados nesta solicitação serão utilizados conforme a Política de Privacidade do CREA-MG, que encontra-se à disposição no seguinte endereço eletrônico: https://www.crea-mg.org.br/transparencia/lgpd/politica-privacidade-dados. Em caso de cadastro de ART para PESSOA FÍSICA, declaro que informei ao CONTRATANTE e ao PROPRIETÁRIO que para a emissão desta ART é necessário cadastrar nos sistemas do CREA-MG, em campos específicos, os seguintes dados pessoais: nome, CPF e endereço. Por fim, declaro que estou ciente que é proibida a inserção de qualquer dado pessoal no campo "observação" da ART, seja meu ou de terceiros.

- Declaro, nos termos da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), que estou ciente de que não posso compartilhar a ART com terceiros sem o devido consentimento do contratante e/ou do(a) proprietário(a), exceto para cumprimento de dever legal.

7. Entidade de Classe

IBAPE-MG - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia

VANESSA MARTINS FRAGA:11532732686

Assinado de forma digital por VANESSA MARTINS FRAGA:11532732686
Dados: 2025.02.10 17:29:29 -03'00'

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

VANESSA MARTINS FRAGA - CPF: 115.327.326-86

_____, _____ de _____ de _____

Local data

MUNICIPIO DE MARIANA - CNPJ: 18.295.303/0001-44

9. Informações

* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

10. Valor

Valor da ART: **R$ 99,64** Registrada em: **04/07/2024** Valor pago: **R$ 99,64** Nosso Número: **8605143481**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: https://crea-mg.sitac.com.br/publico/, com a chave: C8Z83
Impresso em: 05/07/2024 às 19:46:50 por: , ip: 138.118.238.163

LEOMAR MOREIRA
CORRETOR E PERITO DE IMÓVEIS
CRECI 25.241 - CNAI-16 837

PARECER TÉCNICO DE

AVALIAÇÃO

MERCADOLÓGICA

Locação de imóvel
Av. Nossa Senhora do Carmo, nº 200
Bairro Vila do Carmo - Mariana/MG
Matrícula nº 8603
Cartório de Registro de Imóveis de Mariana/MG

LEOMAR DE SOUZA MOREIRA
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI Nº 25.241 - CNAI Nº 16.837

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1 – INTRODUÇÃO

Visa o presente parecer atender à solicitação da Prefeitura Municipal de Mariana/MG junto a Secretaria Municipal De Administração – Semad, inscrito no CNPJ: 18.295.303/0001-44, residente na Praça JK, bairro Centro, Mariana/MG.

1.1 SOLICITANTE

Este parecer foi solicitado pela Secretaria de Administração da Prefeitura Municipal de Mariana/MG.

2 – DA COMPETÊNCIA PERITO

Este parecer de avaliação atende a todos os requisitos 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 metodológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR – 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

2.1 PERITO

Leomar De Souza Moreira, Perito Avaliador Judicial habilitado a realizar Avaliações e Perícias de Imóveis, inscrito no **CRECI: 25.241 da 4° Região/MG e CNAI: 16837.**

3 – OBJETIVO

Objetivo do parecer é a avaliação técnica do valor de mercado de locação do imóvel localizado a Av. Nossa Senhora do Carmo, nº 200, bairro Vila Do Carmo, Mariana/MG.

3.1 PROPRIETÁRIO

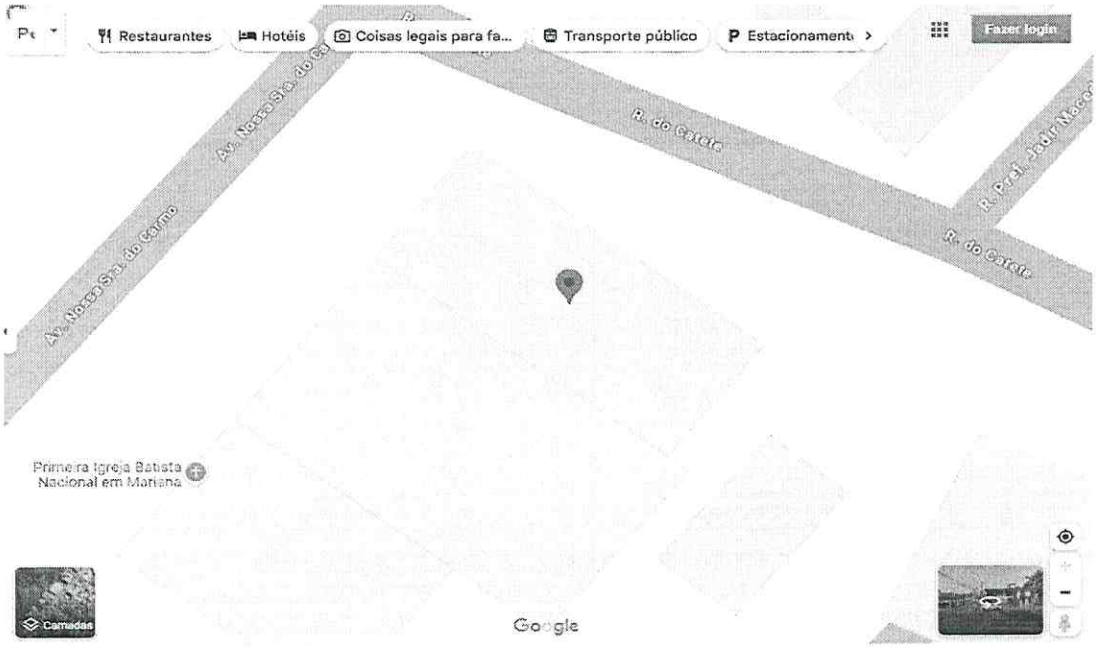
O proprietário do imóvel está identificado na certidão em anexo.

4 – IDENTIFICAÇÕES DO IMOVEL

Imóvel constituído de uma casa, situado a Av. Nossa Senhora do Carmo, nº 200, bairro Vila Do Carmo, Mariana/MG. O referido imóvel está c contido na matricula nº 8603 no Cartório de Registro de Imóveis de Mariana/MG, medidas e confrontação de acordo com a certidão em anexo.

LEOMAR MOREIRA
CORRETOR E PERITO DE IMÓVEIS
CRECI 15.241 - CNAI-16.837

Localização do imóvel





5 – DESCRIÇÕES DO IMÓVEL

O imóvel localizado à Av. Nossa Senhora do Carmo, nº 200, bairro Vila Do Carmo, Mariana/MG, trata-se de uma casa de dois pavimentos.

Neste parecer está sendo avaliado a casa do segundo pavimento, composta por três quartos sendo duas suítes, sala estar, sala de TV, banheiro social, varadas, copa, cozinha, área de serviço e vagas de estacionamento interno.

A edificação está equipada com entrada de energia trifásica, atendendo a necessidades de maior capacidade.

A área total construída do imóvel é de 320 m² aproximadamente, e a área total do terreno é de 756 m², conforme memorial descritivo.

Foto do imóvel



6 – VISTORIA DO IMÓVEL

O imóvel avaliado foi vistoriado "in loco" por mim, Leomar de Souza Moreira. A vistoria foi realizada no dia 10 de fevereiro de 2025, em período vespertino, verificando estado de conservação, benfeitorias, avarias e as qualidades do material de sua edificação.

O levantamento fotográfico das áreas é parte integrante deste parecer técnico de avaliação.

7 – CONTEXTO URBANO

O imóvel avaliado está situado à Av. Nossa Senhora do Carmo, nº 200, bairro Vila Do Carmo, Mariana/MG. Localizazdo na principal AV comercial da cidade, apresenta todos os recursos de infraestrutura básica como transporte, escolas, comércios, conta também com saneamento, rede de energia, rede de água, telefonia e iluminação pública.

8 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Para a avaliação do valor do imóvel, realizei pesquisas e consultei órgãos competentes, a fim de identificar seu potencial construtivo do imóvel.

Considero ainda, que o mesmo possui característica comercial devido suas características próprias, bem como sua localização privilegiada na cidade de Mariana/MG.

8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto às características intrínsecas aos imóveis avaliados.

9 – ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O imóvel localiza-se Av. Nossa Senhora do Carmo, nº 200, bairro Vila Do Carmo, Mariana/MG constituído essencialmente por casa, possui características de dupla aptidão (comercial e residencial) com tendência a se tornar cada vez mais comercial.

O imóvel avaliado considerando a sua localização apresenta uma boa perspectiva de comercialização, especialmente para clientes que desejam uma residência e a alguma atividade comercial.

A pesquisa de mercado realizada no dia 10 de fevereiro de 2025, foi baseada em imóveis alugados no próprio bairro. Sendo a mesma, concentrada somente nas imobiliárias que atuam em bairros próximos e demais proprietários.

Amostras segundo resultados da pesquisa:

N°	BAIRRO	VALOR R$	A.CONSTRUÍDA	R$ / M2	FONTE.
01	**Vila do Carmo**	7.000,00	400 m²	R$17,50	https://casaimperialimoveis.com.br/imovel/bairro-vila-do-carmo-mariana-4/
02	**Vila do Carmo**	4.000,00	200 m²	R$20,00	Proprietário Telefone: (31) 98800-4208

Cálculo da média aritmética do valor do m² = ∑ m² 02 amostras = 37,50
02 02

Valor médio do m² = R$ 18,75

Valor do imóvel = 320 m² X R$ 18,75 = R$ 6.000,00

CONCLUSÃO:

É do entender do Perito Avaliador que o valor de locação do imóvel tomando por base a pesquisa do quadro amostral.

VALOR ESTIMADO DO LOCAÇÃO: **R$6.000,00 (seis mil reais)**
- Limite inferior = R$ 5.400,00
- Limite superior = R$ 6.600,00

O limite máximo e mínimo utilizados pelos peritos possuem uma variação de 10% para mais e 10% para menos, o que implica uma variação total de 20%, significando que o grau de incerteza da avaliação é considerável.

Considerando as características da área avaliada, entende o avaliador que o valor médio para mercado estimado deverá ser válido para a presente data.

Mariana/MG, 10 de fevereiro de 2025.

LEOMAR DE SOUZA MOREIRA
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI Nº 25.241 - CNAI Nº 1683

LEOMAR MOREIRA
CORRETOR E PERITO DE IMÓVEIS
CRECI 26.241 - CNAI-16 837

11 – ANEXOS

ANEXO A – CERTIDÃO DO IMÓVEL

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 matricula 8603 de 13/10/1994 verifiquei constar:

8603 - 13/10/1994
IMÓVEL: Situado nesta cidade, constituido pelo lote de nº 01, Quadra 08, com a área total de 756,00 m², com as medidas e confrontações seguintes: Com 11,76 metros de frente para a Avenida N. Sra. do Carmo; 26,04 metros de fundo com a PMM., 42,47 metros do lado esquerdo com a Rua Existente e 40 metros do lado direito com o lote nº 02. **PROPRIETÁRIA PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA**, inscrita no CGC/MF sob o nº 18.295.303/0001-44, representada pelo Exmo. Sr. João Ramos Filho, Prefeito Municipal, brasileiro, casado, residente nesta cidade. **REGISTRO ANTERIOR:** Loteamento "Bairro Vila do Carmo", nesta cidade registrado no livro 2-AB, ás fls. 138, R-2-7.572 deste Cartório. Dou fé.

R-1-8603 - 19/10/1994
Prot. nº 23.132. **TRANSMITENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA**, inscrita no CGC/MF, sob o nº 18.295.303/0001-44, representada pelo Exmo. Sr. João Ramos Filho,Prefeito Municipal de Mariana, brasileiro, casado, residente nesta cidade. **ADQUIRENTE: ANTÔNIO GOMES BATISTA**, brasileiro, casado com **MARIA DO CARMO FERREIRA GOMES** no regime de comunhão de bens antes da vigência da lei 6.515/77, ele comerciante, ela do lar, residentes nesta cidade, portadores do CPF: 018.143.466-00. **IMÓVEL:** O matriculado acima sob o nº "8. 603". **COMPRA E VENDA.** Escritura pública lavrada nas Notas do 2º Tabelião desta Comarca, aos 23/12/1.988, no livro nº 19, ás fls. 151, pelo preço de Cr$ 1.300.000,00(hum milhão e trezentos mil cruzados), englobadamente de dois lotes, quitado. Dou fé.

R-2-8603 - 31/08/1995
Prot. nº 24.397. **TRANSMITENTE: ANTÔNIO GOMES BATISTA e s/ mulher MARIA DO CARMO FERREIRA GOMES**, já qualificados. **ADQUIRENTE:** João Ramos Filho, que compra para seu filho **FÁBIO SEVERINO RAMOS**, menor impúbere, representado por seu pai João Ramos Filho. **IMÓVEL:** O matriculado acima sob o nº 8.603. **COMPRA E VENDA.** Escritura pública lavrada nas Notas do 2º Tabelião desta Comarca Comarca, aos 07 de novembro de 1.994, no livro nº 027, fls. 190, pelo preço de R$ 10.000,00 (dez mil reais), quitado. Dou fé.

R-3-8603 - 31/08/1995
Prot. nº 24.398. Pela escritura acima registrada no R-2, João Ramos Filho compra para seu filho Fábio Severino Ramos, menor impúbere por ele pai, representado, reserva para **TEREZINHA SEVERINO RAMOS**, o usufruto vitalicio do imóvel adquirido, mãe do referido menor impúbere Fábio Severino Ramos. Dou fé.

AV-4-8603 - 27/08/2024 - Protocolo: 117649 - 15/08/2024
Procede-se esta averbação a requerimento da parte interessada para fazer constar a inclusão do RG e CPF do **PROPRIETÁRIO: FÁBIO SEVERINO RAMOS**, que são, respectivamente: MG-12156191 SSP/MG e 049.306.276-99, conforme documentação arquivada. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 23,75. Recompe: R$ 1,42. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$

Scanned with ACE Scanner

LEOMAR MOREIRA
CORRETOR E PERITO DE IMÓVEIS
CRECI 25.241 - CNAI-18.637

7,90. Total: R$ 33,07. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0400040123, atribuição: Imóveis, localidade: Mariana. Nº selo de consulta: HVB80099, código de segurança : 81530730300001036. Valor Total dos Emolumentos: R$ 269,15. Valor Total do Recompe: R$ 16,15.Valor Total do ISS:R$ 8,04 .Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 90,34. Valor Total Final ao Usuário: R$ 383,68. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br"

AV-5-8603 - 27/08/2024 - Protocolo: 117649 - 15/08/2024

Procede-se esta averbação para fazer constar o estado civil do **PROPRIETÁRIO: FÁBIO SEVERINO RAMOS**, que é solteiro, maior, nascido aos 09/08/1982, conforme requerimento da parte interessada anexa Certidão de Nascimento expedida pelo Cartório do Registro Civil das Pessoas Naturais desta cidade e comarca de Mariana, MG, matrícula 0358570155 1986 1 00032 068 0003100 43, documentação ora arquivada nesta Serventia.Ato: 4135, quantidade Ato: 1, Emolumentos: R$ 23,75. Recompe: R$ 1,42. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 7,90. Total: R$ 33,07. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0400040123, atribuição: Imóveis, localidade: Mariana. Nº selo de consulta: HVB80099, código de segurança : 81530730300001036. Valor Total dos Emolumentos: R$ 269,15. Valor Total do Recompe: R$ 16,15.Valor Total do ISS:R$ 8,04 .Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 90,34. Valor Total Final ao Usuário: R$ 383,68. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br".

AV-6-8603 - 27/08/2024 - Protocolo: 117649 - 15/08/2024

Procede-se esta averbação a requerimento da parte interessada para fazer constar a inclusão do RG e CPF da **USUFRUTUÁRIA: TEREZINHA SEVERINO RAMOS**, que são, respectivamente: MG-11.169.385 SSP/MG e 031.800.596-48, conforme documentação arquivada. Ato: 4135, quantidade Ato: 1, Emolumentos: R$ 23,75. Recompe: R$ 1,42. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 7,90. Total: R$ 33,07. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0400040123, atribuição: Imóveis, localidade: Mariana. Nº selo de consulta: HVB80099, código de segurança : 81530730300001036. Valor Total dos Emolumentos: R$ 269,15. Valor Total do Recompe: R$ 16,15.Valor Total do ISS:R$ 8,04 .Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 90,34. Valor Total Final ao Usuário: R$ 383,68. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br".

AV-7-8603 - 27/08/2024 - Protocolo: 117649 - 15/08/2024

CANCELAMENTO DE USUFRUTO. Procede-se a esta averbação a requerimento do **PROPRIETÁRIO: FÁBIO SEVERINO RAMOS**, já qualificado acima, para fazer constar o **CANCELAMENTO DO USUFRUTO VITALÍCIO** registrado em favor de **TEREZINHA SEVERINO RAMOS** em virtude de extinção por seu falecimento ocorrido aos 09/08/2024, conforme Certidão de Óbito expedida pelo Cartório do Registro Civil das Pessoas Naturais desta cidade e comarca de Mariana, MG, matrícula 0358570155 2024 4 00034 118 0008899 91. Não é devido o recolhimento do ITCD, nos termos do inciso VI, do artigo 1º, da lei nº 17.272/07, **para que o imóvel objeto da presente matrícula fique livre e desembaraçado do ônus que o gravava**. O referido é verdade e dou fé.Ato: 4140, quantidade Ato: 1, Emolumentos: R$ 95,30. Recompe: R$ 5,72. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 31,44. Total: R$ 132,46. Ato: 8101, quantidade Ato: 6, Emolumentos: R$ 52,74. Recompe: R$ 3,18. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 17,52. Total: R$ 73,44. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0400040123, atribuição: Imóveis, localidade: Mariana. Nº selo de consulta: HVB80099, código de segurança : 81530730300001036. Valor Total dos Emolumentos: R$ 269,15. Valor Total do Recompe: R$ 16,15.Valor Total do ISS:R$ 8,04 .Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 90,34. Valor Total Final ao Usuário: R$ 383,68. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br".

AV-8-8603 - 27/08/2024 - Protocolo: 117649 - 15/08/2024

Procede-se esta averbação a requerimento da parte interessada para fazer constar a inclusão do número do cadastro municipal do imóvel objeto da presente matrícula que é 01.05.005.0057.0001, conforme documentação arquivada neste Cartório. O referido é verdade e dou fé.Ato: 4135, quantidade Ato: 1, Emolumentos: R$ 23,75. Recompe: R$ 1,42. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 7,90. Total: R$ 33,07. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0400040123, atribuição: Imóveis, localidade: Mariana. Nº selo de consulta: HVB80099, código de segurança : 81530730300001036. Valor Total dos Emolumentos: R$ 269,15. Valor Total

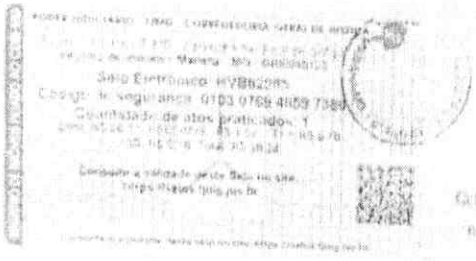
Scanned with ACE Scanner

31 3791-0101
31 98484-3903
31 99732-0742
contato@leomarmoreira.com.br
www.leomarmoreira.com.br
Rua Dezesseis de Julho, 83 - Centro
Mariana - Minas Gerais

LEOMAR MOREIRA
CORRETOR E PERITO DE IMÓVEIS
CRECI 15.241 - CNAI-16 837

do Reçompe; R$ 16,15 Valor Total do ISS:R$ 8,04 ;Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária R$ 90,34 Valor Total Final ao Usuário: R$ 38',68. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br"

O referido é o que consta dos meus arquivos. É verdade e dou fé. Mariana, 09 de outubro de 2024.



Scanned with ACE Scanner

Dados do Corretor

EU, Leomar De Souza Moreira, Perito Avaliador Judicial 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.

Para tanto informe-lhe que estou cadastrado no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliações Imobiliários –**www.cofeci.gov.br**– e que as avaliações serão dentro das especificações mercadológicas da Norma Brasileira de Avaliações da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR 14.653, e que conterão o **Selo Certificador emitido pelo COFECI.**

Nome: Leomar De Souza Moreira

CRECI: 25.241 da 4° Região/MG

Inscrição no CNAI: 16837

Contato: (31) 98484-3903

E-mail: leomar.moreira@yahoo.com.br

leomarmoreiraimovel@gmail.com

Endereço: Rua 16 julho, n°83, bairro Centro, Mariana/MG.

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – Lei nº 6.530/78, resolução COFECI nº 1.066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel: Urbano – Avenida Nossa Senhora do Carmo, número 200 – bairro Vila do Carmo – CEP: 35.420-163 – Mariana/MG.

Finalidade do parecer: Determinação do valor mercadológico para fins de locação.

Interessado: Prefeitura Municipal de Mariana/MG - Secretaria Municipal de Saúde.

Avaliador: André Luiz da Silva Ferreira

CRECI: 45358 F

André Ferreira
Corretor Imobiliário
CRECI MG 042358

ANDRÉ FERREIRA
Corretor Imobiliário
CRECI/MG 042358

1. SOLICITANTE

Secretaria Municipal de Saúde – Mariana/MG.

2. FINALIDADE

Este parecer tem como principal finalidade determinar o valor mercadológico do imóvel avaliando para fins de locação em zona urbana.

3. COMPETÊNCIA

A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e Comparativa (PTAM) decorre da Lei nº 6.530/78, artigo XX, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região Distrito Federal (TRF/DF) emitiu acórdão nº 200.734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI), confirmando a competência do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis. Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar pareceres técnicos, particulares, judiciais ou extrajudiciais para fins de valores para comercialização.

4. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando está localizado na Avenida Nossa Senhora do Carmo, número 200 – bairro Vila do Carmo – CEP: 35.420-163 – Mariana/MG. O imóvel é de propriedade do senhor Fábio Severino Ramos.

5. VISTORIA

A vistoria *"in loco"* foi realizada no dia 03 de fevereiro de 2025 às 15h10 por mim, André Luiz da Silva Ferreira, Corretor de Imóveis e acompanhada por Fábio Severino Ramos, inscrito sob o número de CPF 049.306.276-99.

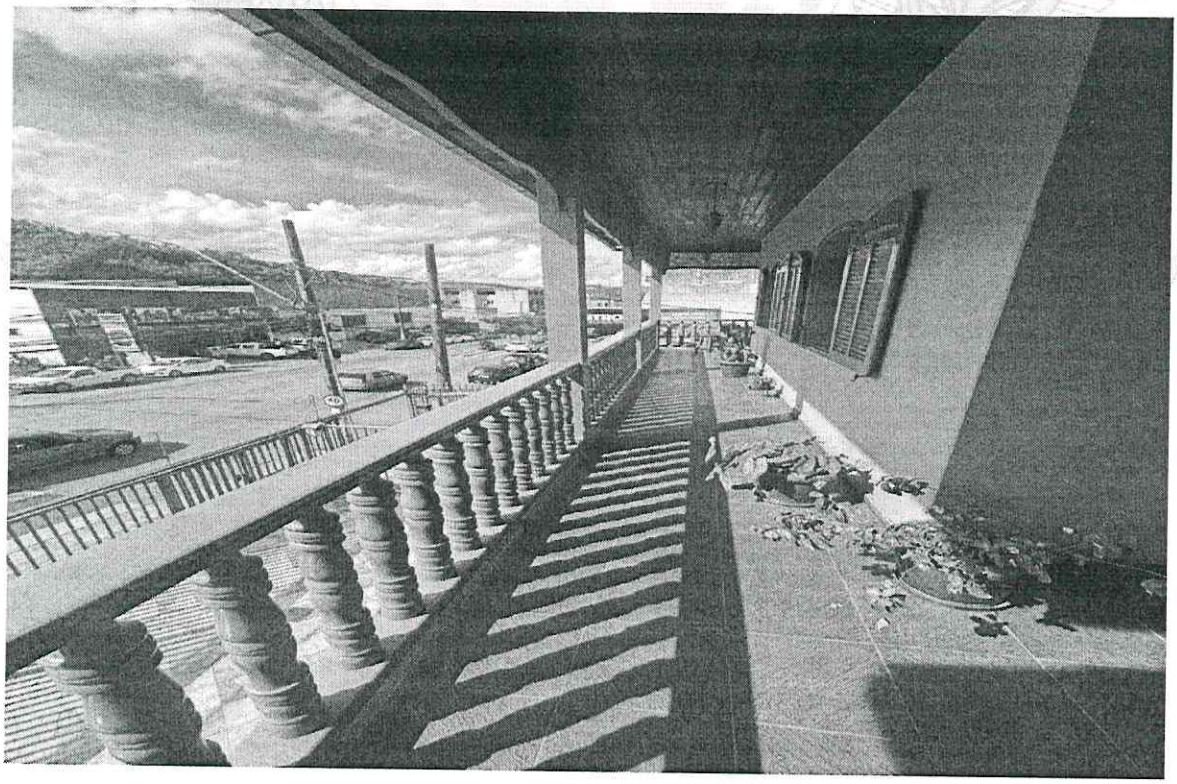
6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando é composto três quartos, sendo duas suítes, duas salas, uma copa, um banheiro social, uma cozinha, uma área social e garagem para quatro veículos.

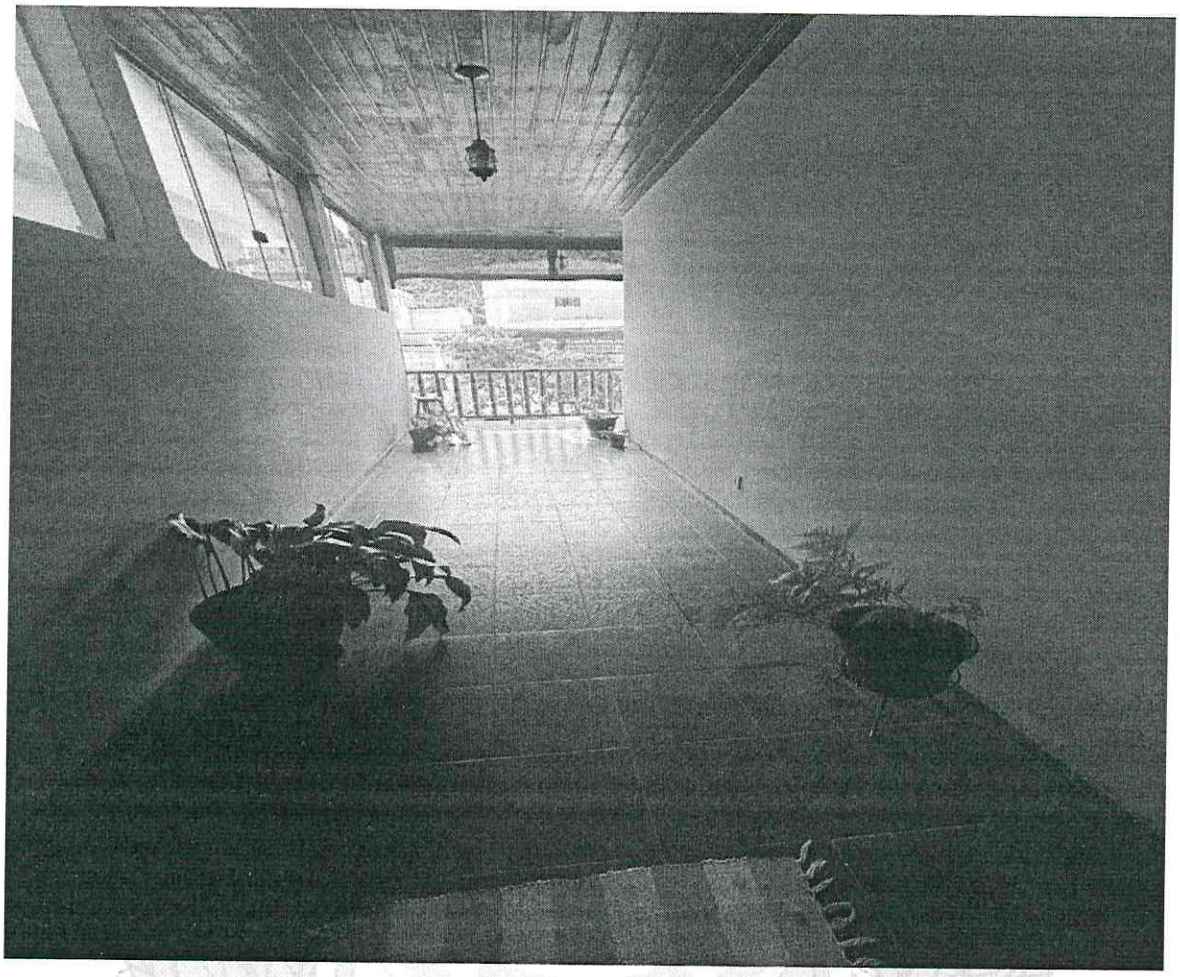
7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

André Ferreira
Corretor Imobiliário
CRECI MG 042358





André Ferreira
Corretor Imobiliário
CRECI MG 042358



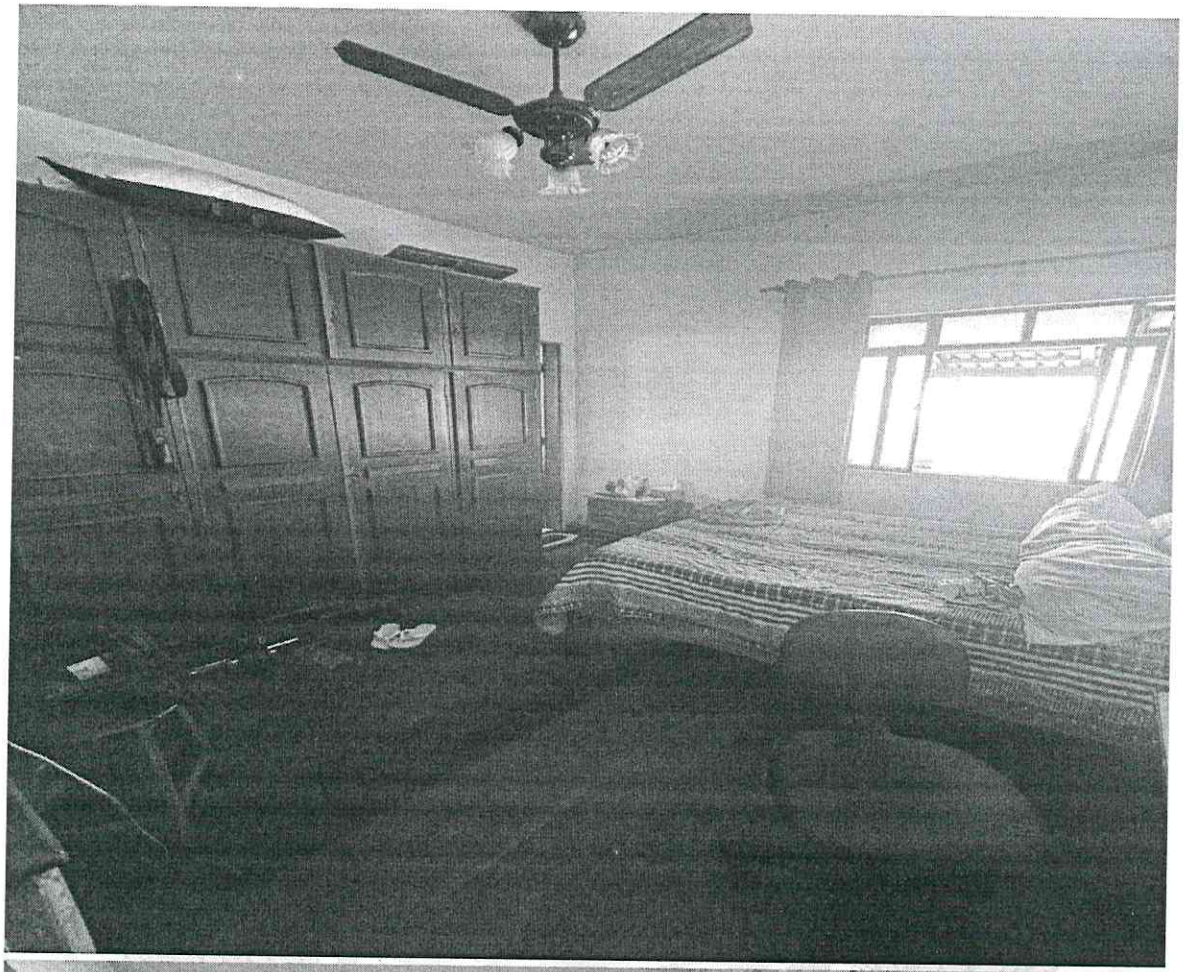


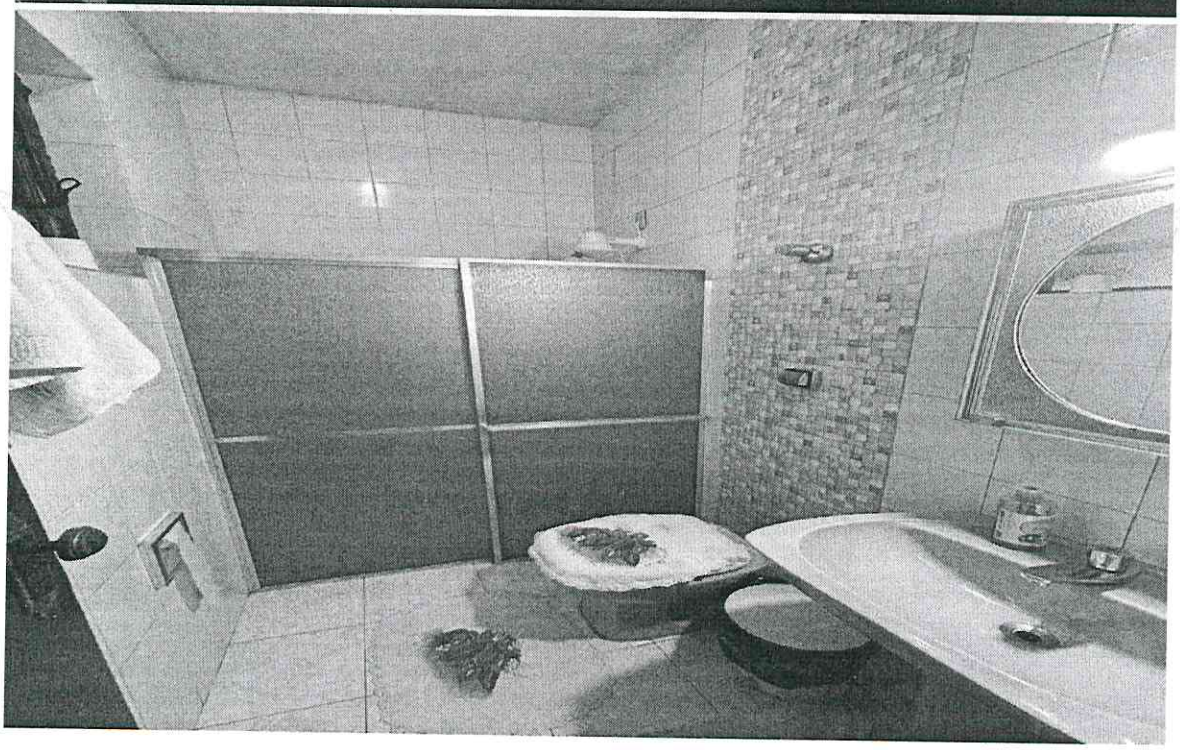
André Ferreira
Corretor Imobiliário
CRECI MG 042358





André Ferreira
Corretor Imobiliário
CRECI MG 042358





André Ferreira
Corretor Imobiliário
CRECI MG 042356





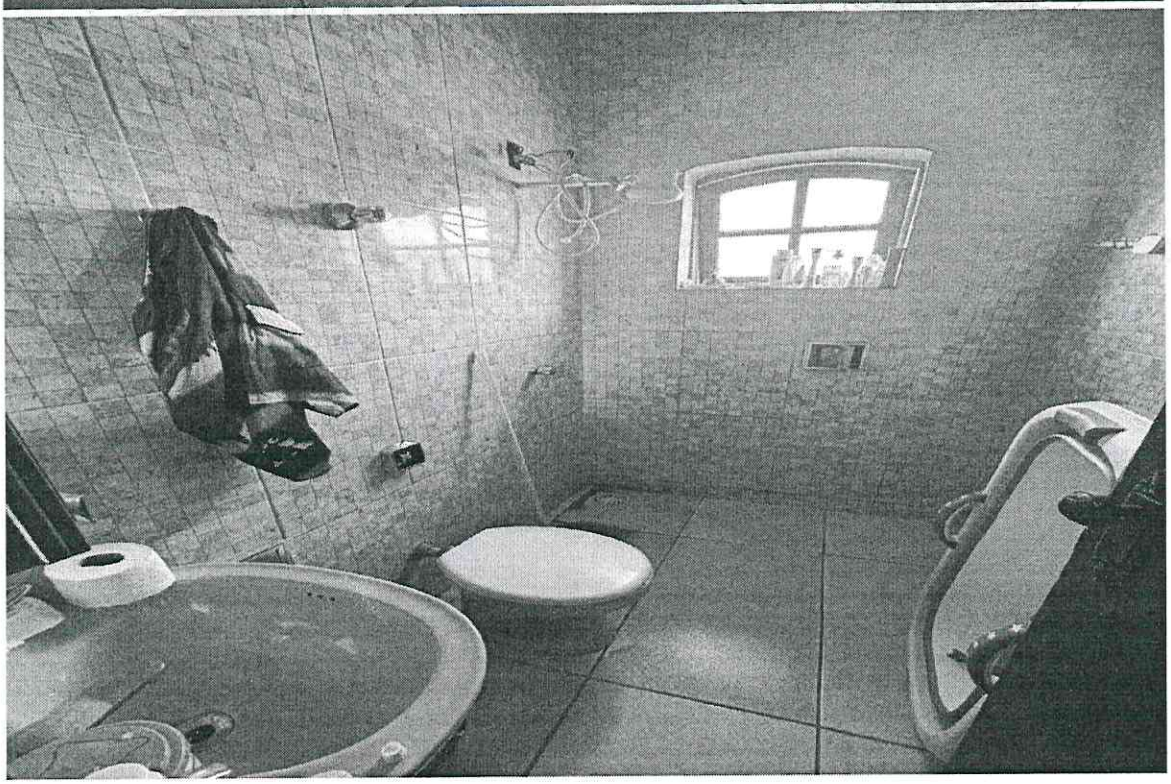
André Ferreira
Corretor Imobiliário
CRECI MG 042358



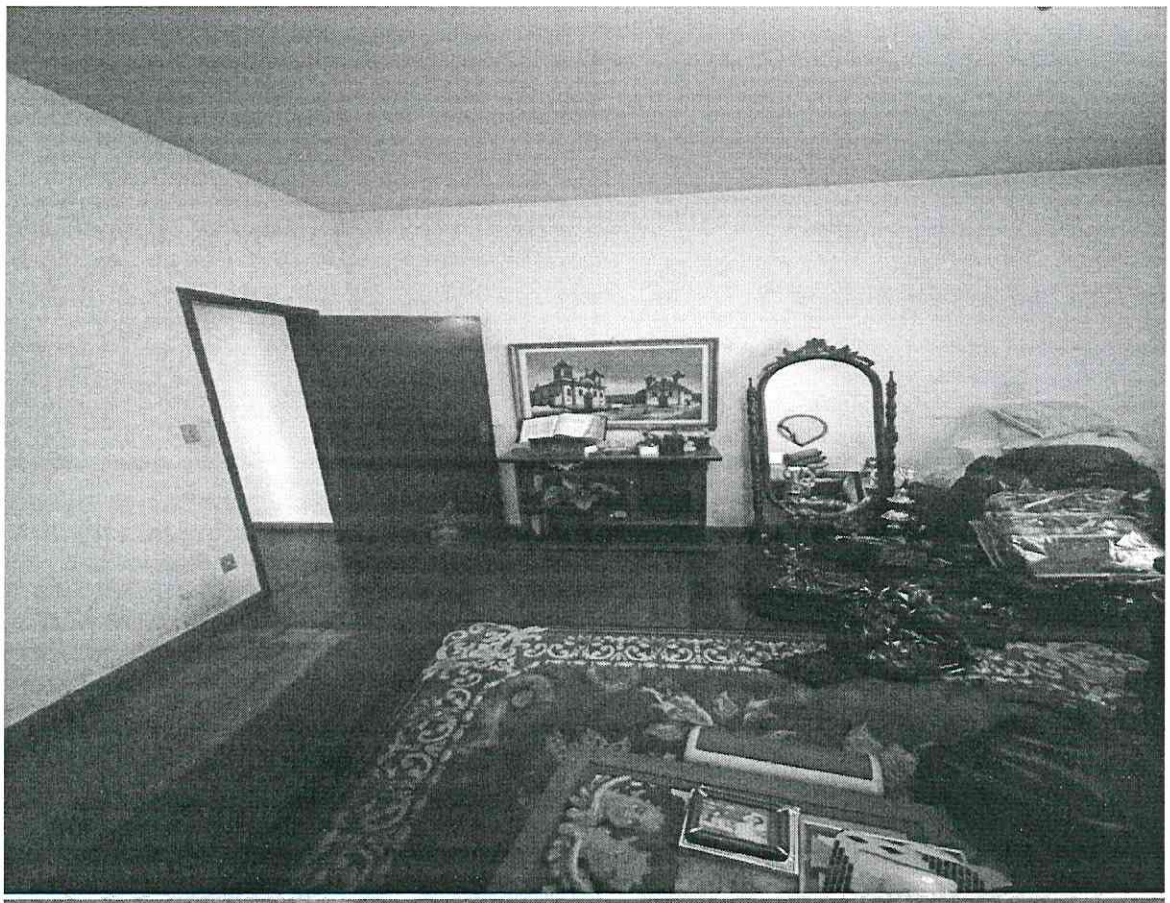


André Ferreira
Corretor Imobiliário
CRECI MG 042358





André Ferreira
Corretor Imobiliário
CRECI MG 042358





André Ferreira
Corretor Imobiliário
CRECI MG 042358





André Ferreira
Corretor Imobiliário
CRECI MG 042358



8. CARACTERÍSTICA DA REGIÃO

A região em que está localizado o imóvel avaliando é no bairro próximo ao centro da cidade, possui serviços de coleta de lixo, possui saneamento básico, energia, sinal de telefonia, escola, pavimentação asfáltica, próximo a escola, comércios, açougues e entre outros.

9. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1.066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14.653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da Avaliação do Imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Marcado. Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados de imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel. É neste contexto que este método se

apresenta como como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

PESQUISA DE MERCADO EM TORNO DO IMÓVEL AVALIANDO

Imobiliária/C.I	Endereço	Valor	Metro Quadrado
Casa Imperial/12864	Vila do Carmo	R$7.000,00	Não informado
Vila do Carmo/4060	Centro	R$8.510,00	115 m^2
Mult Negócios Imobiliários	Vila do Carmo	R$8.000,00	Não informado

10. VALOR AUFERIDO

Considerando a estrutura do imóvel avaliando, metragem quadrado do imóvel avaliando, sua localização, estado de conservação, benfeitorias a serem feitas em sua estrutura, obtém-se o valor de locação do imóvel avaliando deste parecer:

VALOR R$7.800,00

Adotando 5% (cinco por cento) para mais e para menos dos limites superior e limite inferior para venda, temos:

Limite inferior: R$7.410,00 (sete mil quatrocentos e dez reais)

Limite superior: R$8.190,00 (oito mil cento e noventa reais)

11. CONCLUSÃO

O imóvel avaliando pode ser locado pelo valor mínimo de R$7.410,00 (sete mil quatrocentos e dez reais) a R$8.190,00 (oito mil cento e noventa reais).

12. ENCERRAMENTO

A presente avaliação é a expressão da verdade e confere com o item patrimonial examinado, apto a surgir efeitos legais a que se propõe.

Mariana, 06 de fevereiro de 2025.

André Ferreira
Corretor Imobiliário
CRECI MG 042358

André Ferreira
Corretor Imobiliário
CRECI MG 042358

André Luiz da Silva
Corretor de Imóveis
CRECI 42358 F

André Ferreira
Corretor Imobiliário
CRECI MG 042358

13. ANEXOS

André Ferreira
Corretor Imobiliário
CRECI MG 042358

ANDRÉ FERREIRA
Corretor Imobiliário
CRECI/MG 042358

0079

MARIANA	**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA** SECRETARIA MUNICIPAL DE SAUDE

CI - Comunicação Interna	**Nº**	**120**	**Ano**	2025

De:	Secretaria de Municipal de Saúde
Para:	SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
Assunto: AVALIAÇÃO DE IMOVEL	

Solicito avaliação pela imobiliária do imóvel ,situado a Avenida Nossa Senhora do Carmo , n 200 CEP: 35.420-163 Vila do Carmo , proprietário Fabio Severino Ramos ,para atender os residentes de medicina da Faculdade Dinâmica e estagiários da odontologia da FUNDEP da Secretaria Municipal de Saúde .

Atenciosamente,

Kelem Cristina Ramos de Freitas
Coordenadora de Apoio Administrativo e Planejamento

Marilene Romão Gonçalves
Secretário Municipal de Saúde

Local de entrega: _____	**Assinatura:** _____
Recebido em ...../...../2025	**Nome Completo ou Carimbo:** _____

André Ferreira
Corretor Imobiliário
CRECI MG 042358

ANDRÉ FERREIRA
Corretor Imobiliário
CRECI/MG 042358

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 8603 de 13/10/1994 verifiquei constar:

8603 - 13/10/1994
IMÓVEL: Situado nesta cidade, constituido pelo lote de nº 01, Quadra 08, com a área total de 756,00 m²., com as medidas e confrontações seguintes: Com 11,76 metros de frente para a Avenida N. Sra. do Carmo; 26,04 metros de fundo com a PMM., 42,47 metros do lado esquerdo com a Rua Existente e 40 metros do lado direito com o lote nº 02. **PROPRIETÁRIA PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA**, inscrita no CGC/MF sob o nº 18.295.303/0001-44, representada pelo Exmo. Sr. João Ramos Filho, Prefeito Municipal, brasileiro, casado, residente nesta cidade. **REGISTRO ANTERIOR:** Loteamento "Bairro Vila do Carmo", nesta cidade registrado no livro 2-AB, ás fls. 138, R-2-7.572 deste Cartório. Dou fé.

R-1-8603 - 19/10/1994
Prot. nº 23.132. **TRANSMITENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA**, inscrita no CGC/MF. sob o nº 18.295.303/0001-44, representada pelo Exmo. Sr. João Ramos Filho,Prefeito Municipal de Mariana, brasileiro, casado, residente nesta cidade. **ADQUIRENTE: ANTÔNIO GOMES BATISTA**, brasileiro, casado com **MARIA DO CARMO FERREIRA GOMES** no regime de comunhão de bens antes da vigência da lei 6.515/77, ele comerciante, ela do lar. residentes nesta cidade, portadores do CPF: 018.143.466-00. **IMÓVEL:** O matriculado acima sob o nº "8. 603". **COMPRA E VENDA**. Escritura pública lavrada nas Notas do 2º Tabelião desta Comarca, aos 23/12/1.988, no livro nº 19, ás fls. 151, pelo preço de Cr$ 1.300.000,00(hum milhão e trezentos mil cruzados), englobadamente de dois lotes, quitado. Dou fé.

R-2-8603 - 31/08/1995
Prot. nº 24.397. **TRANSMITENTE: ANTÔNIO GOMES BATISTA e s/ mulher MARIA DO CARMO FERREIRA GOMES**, já qualificados. **ADQUIRENTE:** João Ramos Filho, que compra para seu filho **FÁBIO SEVERINO RAMOS**, menor impúbere, representado por seu pai João Ramos Filho. **IMÓVEL:** O matriculado acima sob o nº 8.603. **COMPRA E VENDA**. Escritura pública lavrada nas Notas do 2º Tabelião desta Comarca Comarca, aos 07 de novembro de 1.994, no livro nº 027, fls. 190, pelo preço de R$ 10.000,00 (dez mil reais), quitado. Dou fé.

R-3-8603 - 31/08/1995
Prot. nº 24.398. Pela escritura acima registrada no R-2, João Ramos Filho compra para seu filho Fábio Severino Ramos, menor impúbere por ele pai, representado, reserva para **TEREZINHA SEVERINO RAMOS**, o **usufruto vitalício** do imóvel adquirido, mãe do referido menor impúbere Fábio Severino Ramos. Dou fé.

AV-4-8603 - 27/08/2024 - Protocolo: 117649 - 15/08/2024
Procede-se esta averbação a requerimento da parte interessada para fazer constar a inclusão do RG e CPF do **PROPRIETÁRIO: FÁBIO SEVERINO RAMOS**, que são, respectivamente: MG-12156191 SSP/MG e 049.306.276-99, conforme documentação arquivada. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 23,75. Recompe: R$ 1,42. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$

Scanned with ACE Scanner

André Ferreira
Corretor Imobiliário
CRECI MG 042358

7,90. Total: R$ 33,07. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0400040123, atribuição: Imóveis, localidade: Mariana. Nº selo de consulta: HVB80099, código de segurança : 8153073030001036. Valor Total dos Emolumentos: R$ 269,15. Valor Total do Recompe: R$ 16,15.Valor Total do ISS:R$ 8,04 .Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 90,34. Valor Total Final ao Usuário: R$ 383,68. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br".

AV-5-8603 - 27/08/2024 - Protocolo: 117649 - 15/08/2024

Procede-se esta averbação para fazer constar o estado civil do **PROPRIETÁRIO: FÁBIO SEVERINO RAMOS**, que é solteiro, maior, nascido aos 09/08/1982, conforme requerimento da parte interessada anexa Certidão de Nascimento expedida pelo Cartório do Registro Civil das Pessoas Naturais desta cidade e comarca de Mariana, MG, matrícula 0358570155 1986 1 00032 008 0003100 43, documentação ora arquivada nesta Serventia.Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 23,75. Recompe: R$ 1,42. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 7,90. Total: R$ 33,07. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0400040123, atribuição: Imóveis, localidade: Mariana. Nº selo de consulta: HVB80099, código de segurança : 8153073030001036. Valor Total dos Emolumentos: R$ 269,15. Valor Total do Recompe: R$ 16,15.Valor Total do ISS:R$ 8,04 .Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 90,34. Valor Total Final ao Usuário: R$ 383,68. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br".

AV-6-8603 - 27/08/2024 - Protocolo: 117649 - 15/08/2024

Procede-se esta averbação a requerimento da parte interessada para fazer constar a inclusão do RG e CPF da **USUFRUTUÁRIA: TEREZINHA SEVERINO RAMOS**, que são, respectivamente: MG-11.169.385 SSP/MG e 031.800.596-48, conforme documentação arquivada. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 23,75. Recompe: R$ 1,42. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 7,90. Total: R$ 33,07. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0400040123, atribuição: Imóveis, localidade: Mariana. Nº selo de consulta: HVB80099, código de segurança : 8153073030001036. Valor Total dos Emolumentos: R$ 269,15. Valor Total do Recompe: R$ 16,15.Valor Total do ISS:R$ 8,04 .Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 90,34. Valor Total Final ao Usuário: R$ 383,68. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br".

AV-7-8603 - 27/08/2024 - Protocolo: 117649 - 15/08/2024

CANCELAMENTO DE USUFRUTO. Procede-se a esta averbação a requerimento do **PROPRIETÁRIO: FÁBIO SEVERINO RAMOS**, já qualificado acima, para fazer constar o **CANCELAMENTO DO USUFRUTO VITALÍCIO** registrado em favor de **TEREZINHA SEVERINO RAMOS** em virtude de extinção por seu falecimento ocorrido aos 09/08/2024, conforme Certidão de Óbito expedida pelo Cartório do Registro Civil das Pessoas Naturais desta cidade e comarca de Mariana, MG, matrícula 0358570155 2024 4 00034 118 0008899 91. Não é devido o recolhimento do ITCD, nos termos do inciso VI, do artigo 1º, da lei nº 17.272/07, **para que o imóvel objeto da presente matrícula fique livre e desembaraçado do ônus que o gravava**. O referido é verdade e dou fé.Ato: 4140, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 95,30. Recompe: R$ 9,72. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 31,44. Total: R$ 132,46. Ato: 8101, quantidade Ato: 6. Emolumentos: R$ 52,74. Recompe: R$ 3,18. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 17,52. Total: R$ 73,44. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0400040123, atribuição: Imóveis, localidade: Mariana. Nº selo de consulta: HVB80099, código de segurança : 8153073030001036. Valor Total dos Emolumentos: R$ 269,15. Valor Total do Recompe: R$ 16,15 Valor Total do ISS:R$ 8,04 .Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 90,34. Valor Total Final ao Usuário: R$ 383,68. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br".

AV-8-8603 - 27/08/2024 - Protocolo: 117649 - 15/08/2024

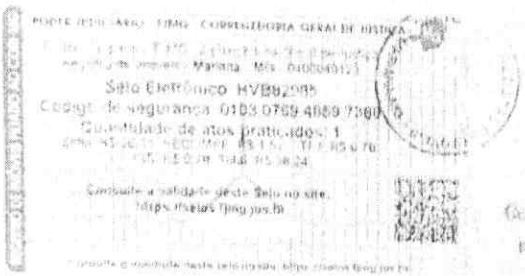
Procede-se esta averbação a requerimento da parte interessada para fazer constar a inclusão do número do cadastro municipal do imóvel objeto da presente matrícula que é 01.05.005.0057.0001, conforme documentação arquivada neste Cartório. O referido é verdade e dou fé.Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 23,75. Recompe: R$ 1,42. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 7,90. Total: R$ 33,07. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0400040123, atribuição: Imóveis, localidade: Mariana. Nº selo de consulta: HVB80099, código de segurança : 8153073030001036. Valor Total dos Emolumentos: R$ 269,15. Valor Total

Scanned with ACE Scanner

André Ferreira
Corretor Imobiliário
CRECI MG 042358

do Recompe: R$ 16,15.Valor Total do ISS:R$ 8,04. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária R$ 90,34. Valor Total Final ao Usuário: R$ 38",68. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br".

O referido é o que consta dos meus arquivos. É verdade e dou fé. Mariana, 09 de outubro de 2024.



Scanned with ACE Scanner

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

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS

Certifico para devidos fins que inexistem imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam à LOCAÇÃO DE IMOVEL localizada a Avenida Nossa Senhora do Carmo, n° 200, Bairro Vila do Carmo, em atendimento ao novo espaço para atender à necessidade de alojamento para os alunos estagiários da FUNDEP provenientes da cidade de Belo Horizonte, os estudantes do Curso de Odontologia, bem como os alunos em residência do curso de Medicina da Faculdade Dinâmica da cidade de Ponte Nova.

Mariana, 10 de abril de 2025.

Marilene Romão Gonçalves
Secretária Municipal de Saúde

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

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

JUSTIFICATIVA PARA INVIABILIDADE DA COMPETIÇÃO

Viemos, atráves deste parecer apresentarjustificativa técnica em conformidade com o Art. 72 da Lei Federal Licitações e Contratos, leia-se:
Estatuto de Licitações e Contratos, Lei n°14.133/2021, em seu art. 74, inciso V e parágrafo 1°, prescreve:

> *Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:*
> *(...)*
> *V- Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.*

Contratação por inexigibilidade é um processo em que a admistração pública pode contratar serviços ou gerir bens sem a necessidade de realizar licitação, devido à singularidade do objetivo ou da empresa vencedora. No caso de imóveis, isso pode ocorrer quando o imóvel em quastão é único ou possui características especiais que justifiquem a escolha sem competição.

Considerando que o imóvel possuí caráter exclusivo, como explica-se a justificativa técnica da Secretaria de Saúdenos autos do processo, Locação de imóvel localizado à Avenida Nossa Senhora do Carmo, n°200, Bairro Vila do Carmo, em atendimento a instalação dos estagiários da FUNDEP provenientes das cidades de Belo Horizonte e Ponte Nova, justifica-se a inviabilidade da competição.

Mariana, 10 de abril de 2025.

Kelem Cristina Ramos de Freitas
Coordenadora de Apoio Administrativo e Planejamento

Marilene Romão Gonçalves
Secretaria Municipal de Saúde

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

0085

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

AUTORIZAÇÃO DO ORDENADOR DE DESPESA AUTORIZAÇÃO

Na qualidade de ordenador de despesas, autorizo a presente instauração de procedimento licitatório, contratação por inexigibilidade de licitação, nos termos do Documento de Formalização de Demanda e Termo de Referência anexo, e nos termos no inciso V do art. 74 da Lei Federal n° 14.133/21, leia-se:

> *Art. 74. É inexigível a licitação quando a competição, em especial nos casos de:*
> *V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localidade tornem necessária sua escolha.*

Mariana, 10 de abril de 2025.

Marilene Romão Gonçalves
Secretária Municipal de Saúde

PROPOSTA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL JUNTO A PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA/MG, SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Conforme solicitado viemos através desta apresentar proposta de locação do imóvel localizado em frente à Avenida Nossa Senhora do Carmo, n° 200, Bairro: Vila do Carmo, Mariana - MG.

Trata – se de um Imóvel com um total de área construída de 756,00 m², contendo 01 edificação.

Casa com ótima estrutura, muito bem seguro e bem amplo.

Valor mensal do aluguel R$ 6.427,00 (seis mil quatrocentos e vinte sete reais). Valor já incluso o imposto de renda.

Dados do Proponente: FÁBIO SEVERIANO RAMOS, brasileiro, portador do RG MG 12.156.191 e CPF-049.306.276-99, residente e domiciliado a Avenida Nossa Senhora do Carmo, nº 200 Bairro Vila do Carmo, Mariana – MG.

Prazo de Validade da Proposta: 60 dias.

Mariana, 10 de abril de 2025.

Fábio Severiano Ramos

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
CARTÓRIO 2° OFÍCIO DE NOTAS DE MARIANA

Reconheço, por autenticidade, a(s) assinatura(s) de FABIO SEVERINO RAMOS em testemunho da verdade.

Mariana/MG, 10/04/2025,

SELO CONSULTA: IRH02010
CÓDIGO SEGURANÇA: 9133311031023924
Quantidade de atos praticados: 1
Ato(s) praticado(s) por: RENATA CRISTINA ROQUE DE SOUZA - Escrevente Autorizada
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
Nº DA ETIQUETA ADE701681

OFÍCIO DE NOTAS 2º OFÍCIO MARIANA - MG

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MINISTÉRIO DA INFRAESTRUTURA
DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRÂNSITO
CARTEIRA NACIONAL DE HABILITAÇÃO

MG

NOME
FABIO SEVERINO RAMOS

DOC. IDENTIDADE/ÓRG EMISSOR/UF
MG12156191 SSP MG

CPF
049.306.276-99

DATA NASCIMENTO
09/08/1982

FILIAÇÃO
JOAO RAMOS FILHO

TEREZINHA SEVERINO RAMOS

PERMISSÃO

ACC

CAT. HAB.
AB

Nº REGISTRO
02275873687

VALIDADE
16/10/2025

1ª HABILITAÇÃO
20/03/2002

OBSERVAÇÕES

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL
21401054 13

HNG

Fabio Severino Ramos
ASSINATURA DO PORTADOR

LOCAL
MARIANA, MG

DATA EMISSÃO
20/10/2020

ASSINADO DIGITALMENTE
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO

05388878164
MG502802440

MINAS GERAIS

DENATRAN CONTRAN

21401054 13

QR-CODE

0087

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

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

SERPRO / SENATRAN

DOCUMENTO AUXILIAR DA NOTA FISCAL DE ENERGIA ELÉTRICA ELETRÔNICA
CEMIG DISTRIBUIÇÃO S.A. CNPJ 06.981.180/0001-16 / INSC. ESTADUAL 062.322136.0087.
AV. BARBACENA, 1200 - 17° ANDAR - ALA 1 - BAIRRO SANTO AGOSTINHO
CEP: 30190-131 - BELO HORIZONTE - MG.

REIMPRESSÃO

TARIFA SOCIAL DE ENERGIA ELÉTRICA - TSEE FOI CRIADA PELA LEI Nº 10.438, DE 26 DE ABRIL DE 2002

FABIO SEVERINO RAMOS
AV NOSSA SENHORA DO CARMO 200 CS
VILA DO CARMO
35420-163 MARIANA, MG
CPF 049.3**.***-**

Referente a	Vencimento	Valor a pagar (R$)
JAN/2025	22/02/2025	400,47

NOTA FISCAL Nº 230463019 - SÉRIE 000 0088
Data de emissão: 17/01/2025
Consulte pela chave de acesso em:
http://www.sped.fazenda.mg.gov.br/spedmg/nf3e
chave de acesso:
31250106981180000116660002304630191061004818
Protocolo de autorização: 1312500249310192
17.01.2025 às 23:05:04

Nº DA INSTALAÇÃO
3003592428

Classe	Subclasse	Modalidade Tarifária	Datas de Leitura			
			Anterior	Atual	Nº de dias	Próxima
Residencial Bifásico	Residencial	Convencional B1	16/12	16/01	31	13/02

Valores Faturados

Itens da Fatura	Unid.	Quant.	Preço Unit	Valor (R$)	PIS/COFINS	Base Calc. ICMS	Aliq. ICMS	ICMS	Tarifa Unit.
Energia Elétrica	kWh	355	1,01112671	358,92	10,44	358,92	18,00	64,60	0,79969000
Bônus ITAIPU - art. 21 da Lei 10.438/2002				-2,43	0,00	0,00	0,00	0,00	
Contrib Ilum Publica Municipal				43,98					
TOTAL				**400,47**	**10,44**	**358,92**		**64,60**	

Informações Técnicas

Tipo de Medição	Medição	Leitura Anterior	Leitura Atual	Constante de Multiplicação	Consumo kWh
Energia kWh	APL245067449	149	504	1	355

Informações Gerais

Tarifa vigente conforme Res Aneel nº 3.328, de 21/05/2024. Redução aliquota ICMS conforme Lei Complementar 194/22. O pagamento desta conta não quita débitos anteriores. Para estes, estão sujeitas penalidades legais vigentes (multas) e/ou atualização financeira (juros)baseadas no vencimento das mesmas. Leitura realizada conforme calendário de faturamento. É dever do consumidor manter os dados cadastrais sempre atualizados e informar alterações da atividade exercida no local. DEZ/24 Band. Verde - JAN/25 Band. Verde.

Histórico de Consumo

MÊS/ANO	Cons. kWh	Média kWh/Dia	Dias
JAN/25	355	11,45	31
DEZ/24	364	11,37	32
NOV/24	364	13,00	28
OUT/24	411	13,25	31
SET/24	447	13,54	33
AGO/24	388	13,37	29
JUL/24	510	15,93	32
JUN/24	472	15,22	31
MAI/24	436	15,03	29
ABR/24	450	14,51	31
MAR/24	392	13,51	29
FEV/24	480	16,00	30
JAN/24	565	17,65	32

Reservado ao Fisco

	Base de cálculo (R$)	Alíquota (%)	Valor (R$)
ICMS	358,92	18,00	64,60
PASEP	294,32	0,63	1,85
COFINS	294,32	2,92	8,59

Fale com CEMIG: 116 - CEMIG Torpedo 29810 - Ouvidoria CEMIG: 0800 728 3838 - Agência Nacional de Energia Elétrica - ANEEL - Telefone: 167 - Ligação gratuita de telefones fixos e móveis.

PIX Pague Aqui

Código de Débito Automático	Instalação	Vencimento	Total a pagar
008133080559	3003592428	22/02/2025	R$400,47

Janeiro/2025

83620000004-7 00470138001-8 33823302533-1 08133080559-9

SAC 0800 728 07

[redacted]

agência	conta	cód. segurança	
3149	52197 7	651	4004 4828 c 0800 970 48 55 11 2155 0800 722 17

Baixe o app Itaú nas lojas:

Baixar na App Store

DISPONÍVEL NO Google Play


Itaucard
0089
Itaú
5256 b32b 331b
06/30
FABIO S RAMOS

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 8603 de 13/10/1994 verifiquei constar:

8603 - 13/10/1994
IMÓVEL: Situado nesta cidade, constituido pelo lote de nº 01, Quadra 08, com a área total de 756,00 m²., com as medidas e confrontações seguintes: Com 11,76 metros de frente para a Avenida N. Sra. do Carmo; 26,04 metros de fundo com a PMM., 42,47 metros do lado esquerdo com a Rua Existente e 40 metros do lado direito com o lote nº 02. **PROPRIETÁRIA PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA**, inscrita no CGC/MF sob o nº 18.295.303/0001-44, representada pelo Exmo. Sr. João Ramos Filho, Prefeito Municipal, brasileiro, casado, residente nesta cidade. **REGISTRO ANTERIOR:** Loteamento "Bairro Vila do Carmo", nesta cidade registrado no livro 2-AB, ás fls. 138, R-2-7.572 deste Cartório. Dou fé.

R-1-8603 - 19/10/1994
Prot. nº 23.132. **TRANSMITENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA**, inscrita no CGC/MF. sob o nº 18.295.303/0001-44, representada pelo Exmo. Sr. João Ramos Filho,Prefeito Municipal de Mariana, brasileiro, casado, residente nesta cidade. **ADQUIRENTE: ANTÔNIO GOMES BATISTA**, brasileiro, casado com **MARIA DO CARMO FERREIRA GOMES** no regime de comunhão de bens antes da vigência da lei 6.515/77, ele comerciante, ela do lar, residentes nesta cidade, portadores do CPF: 018.143.466-00. **IMÓVEL:** O matriculado acima sob o nº "8. 603". **COMPRA E VENDA**. Escritura pública lavrada nas Notas do 2º Tabelião desta Comarca, aos 23/12/1.988, no livro nº 19, ás fls. 151, pelo preço de Cr$ 1.300.000,00(hum milhão e trezentos mil cruzados), englobadamente de dois lotes, quitado. Dou fé.

R-2-8603 - 31/08/1995
Prot. nº 24.397. **TRANSMITENTE: ANTÔNIO GOMES BATISTA e s/ mulher MARIA DO CARMO FERREIRA GOMES**, já qualificados. **ADQUIRENTE:** João Ramos Filho, que compra para seu filho **FÁBIO SEVERINO RAMOS**, menor impúbere, representado por seu pai João Ramos Filho. **IMÓVEL:** O matriculado acima sob o nº 8.603. **COMPRA E VENDA**. Escritura pública lavrada nas Notas do 2º Tabelião desta Comarca Comarca, aos 07 de novembro de 1.994, no livro nº 027, fls. 190, pelo preço de R$ 10.000,00 (dez mil reais), quitado. Dou fé.

R-3-8603 - 31/08/1995
Prot. nº 24.398. Pela escritura acima registrada no R-2, João Ramos Filho compra para seu filho Fábio Severino Ramos, menor impúbere por ele pai, representado, reserva para **TEREZINHA SEVERINO RAMOS**, o **usufruto vitalício** do imóvel adquirido, mãe do referido menor impúbere Fábio Severino Ramos. Dou fé.

AV-4-8603 - 27/08/2024 - Protocolo: 117649 - 15/08/2024
Procede-se esta averbação a requerimento da parte interessada para fazer constar a inclusão do RG e CPF do **PROPRIETÁRIO: FÁBIO SEVERINO RAMOS**, que são, respectivamente: MG-12156191 SSP/MG e 049.306.276-99, conforme documentação arquivada. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 23,75. Recompe: R$ 1,42. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$

Scanned with ACE Scanner

7,90. Total: R$ 33,07. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0400040123, atribuição: Imóveis, localidade: Mariana. Nº selo de consulta: HVB80099, código de segurança : 81530730300010 36. Valor Total dos Emolumentos: R$ 269,15. Valor Total do Recompe: R$ 16,15.Valor Total do ISS:R$ 8,04 .Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 90,34. Valor Total Final ao Usuário: R$ 383,68. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br".

AV-5-8603 - 27/08/2024 - Protocolo: 117649 - 15/08/2024

Procede-se esta averbação para fazer constar o estado civil do **PROPRIETÁRIO: FÁBIO SEVERINO RAMOS**, que é solteiro, maior, nascido aos 09/08/1982, conforme requerimento da parte interessada anexa Certidão de Nascimento expedida pelo Cartório do Registro Civil das Pessoas Naturais desta cidade e comarca de Mariana, MG, matrícula 0358570155 1986 1 00032 008 0003100 43, documentação ora arquivada nesta Serventia.Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 23,75. Recompe: R$ 1,42. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 7,90. Total: R$ 33,07. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0400040123, atribuição: Imóveis, localidade: Mariana. Nº selo de consulta: HVB80099, código de segurança : 81530730300010 36. Valor Total dos Emolumentos: R$ 269,15. Valor Total do Recompe: R$ 16,15.Valor Total do ISS:R$ 8,04 .Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 90,34. Valor Total Final ao Usuário: R$ 383,68. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br".

AV-6-8603 - 27/08/2024 - Protocolo: 117649 - 15/08/2024

Procede-se esta averbação a requerimento da parte interessada para fazer constar a inclusão do RG e CPF da **USUFRUTUÁRIA: TEREZINHA SEVERINO RAMOS**, que são, respectivamente: MG-11.169.385 SSP/MG e 031.800.596-48, conforme documentação arquivada. Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 23,75. Recompe: R$ 1,42. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 7,90. Total: R$ 33,07. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0400040123, atribuição: Imóveis, localidade: Mariana. Nº selo de consulta: HVB80099, código de segurança : 81530730300010 36. Valor Total dos Emolumentos: R$ 269,15. Valor Total do Recompe: R$ 16,15.Valor Total do ISS:R$ 8,04 .Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 90,34. Valor Total Final ao Usuário: R$ 383,68. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br".

AV-7-8603 - 27/08/2024 - Protocolo: 117649 - 15/08/2024

CANCELAMENTO DE USUFRUTO. Procede-se a esta averbação a requerimento do **PROPRIETÁRIO: FÁBIO SEVERINO RAMOS**, já qualificado acima, para fazer constar o **CANCELAMENTO DO USUFRUTO VITALÍCIO** registrado em favor de **TEREZINHA SEVERINO RAMOS** em virtude de extinção por seu falecimento ocorrido aos 09/08/2024, conforme Certidão de Óbito expedida pelo Cartório do Registro Civil das Pessoas Naturais desta cidade e comarca de Mariana, MG, matrícula 0358570155 2024 4 00034 118 0008899 91. Não é devido o recolhimento do ITCD, nos termos do inciso VI, do artigo 1º, da lei nº 17.272/07, **para que o imóvel objeto da presente matrícula fique livre e desembaraçado do ônus que o gravava**. O referido é verdade e dou fé.Ato: 4140, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 95,30. Recompe: R$ 5,72. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 31,44. Total: R$ 132,46. Ato: 8101, quantidade Ato: 6. Emolumentos: R$ 52,74. Recompe: R$ 3,18. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 17,52. Total: R$ 73,44. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0400040123, atribuição: Imóveis, localidade: Mariana. Nº selo de consulta: HVB80099, código de segurança : 81530730300010 36. Valor Total dos Emolumentos: R$ 269,15. Valor Total do Recompe: R$ 16,15.Valor Total do ISS:R$ 8,04 .Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 90,34. Valor Total Final ao Usuário: R$ 383,68. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br".

AV-8-8603 - 27/08/2024 - Protocolo: 117649 - 15/08/2024

Procede-se esta averbação a requerimento da parte interessada para fazer constar a inclusão do número do cadastro municipal do imóvel objeto da presente matrícula que é 01.05.005.0057.0001, conforme documentação arquivada neste Cartório. O referido é verdade e dou fé.Ato: 4135, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 23,75. Recompe: R$ 1,42. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 7,90. Total: R$ 33,07. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0400040123, atribuição: Imóveis, localidade: Mariana. Nº selo de consulta: HVB80099, código de segurança : 81530730300010 36. Valor Total dos Emolumentos: R$ 269,15. Valor Total

Scanned with ACE Scanner

do Recompe: R$ 16,15.Valor Total do ISS:R$ 8,04 .Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 90,34. Valor Total Final ao Usuário: R$ 383,68. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br".

O referido é o que consta dos meus arquivos. É verdade e dou fé. Mariana, 09 de outubro de 2024.

PODER JUDICIÁRIO TJMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA

Selo Eletrônico HVB82985

Código de segurança 0103.0769 4859 7388

Quantidade de atos praticados: 1

Total R$ 38,24

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

Celeste Pereira Miranda
Escrevente
Registro de Imóveis
Mariana-MG

Scanned with ACE Scanner

21:40 ··· 4G 10

Meu Cadastro

Endereço Secundário

-

Editar dados de contato

Elos CNIS

Nit Principal
119.52868.65-8

Nit Secundário
190.39399.05-3

Data Formação
16/04/2021

Fonte de Origem
PASEP

NIT
119.52868.65-8

Fonte do NIT
Cnis

Administração
- - 2001

Cadastramento
CI_NOVO - 10/10/2001

Atualização
16/04/2021

Complementar

Baixar Documento

CRD 2011516
Precisa de ajuda?
Entre no nosso app.
FABIO
SEVERINO RAMOS
5899 1626 9043 8156
validade
02/32
cod. segurança
517
agência
3832
conta
20425 3

0095

Data: 10/04/2025 13h40min

Número	Validade
6597	09/07/2025

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

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS

Nome / Razão Social

FABIO SEVERINO RAMOS CPF: 04930627699

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

CWP4WQFRABTA8QA1

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), 10 de Abril de 2025

0096

Data: 10/04/2025 13h41min

Número	Validade
497	09/07/2025

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

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS

Nome / Razão Social

FABIO SEVERINO RAMOS CPF: 04930627699

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: 35704 - Inscrição: 01.05.005.0057.1
Endereço: Avenida NOSSA SENHORA DO CARMO, 200 - Bairro VILA DO CARMO - CEP 35.420-000

Código de Controle

CWAISORYPBV5OSG1

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), 10 de Abril de 2025

0097

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

Solicitação de Compra Nº 225/2025

LOCAÇÃO DE IMÓVEL, LOCALIZADO NA AVENIDA NOSSA SENHORA DO CARMO, ESTADIA DE RESIDENTES DE MEDICINA

Solicitante: MARILENE ROMÃO GONÇALVES **Data da Solicitação:** 10/04/2025
Organograma: 0700000000 - SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SEMSA
Local de Entrega: SEDE DO MUNICIPIO
Objeto: LOCAÇÃO DE IMÓVEL, LOCALIZADO NA AVENIDA NOSSA SENHORA DO CARMO, Nº200, VILA DO CARMO, PARA INSTALAÇÃO/ESTADIA DOS ESTAGIÁRIOS DA FUNDEP PROVENIENTES DAS CIDADES DE BELO HORIZONTE E PONTE NOVA QUE REALIZAM RESIDENCIA NO MUNICIPIO DE MARIANA.
Justificativa: Diante da manifestação do atual proprietário do imóvel situado na Avenida Nossa Senhora do Carmo, nº200, Vila do Carmo e diante do prazo ajustado de liberação do imóvel, para atender à necessidade de alojamento para os alunos estagiários da FUNDEP provenientes da cidade de Belo Horizonte, os estudantes do Curso de Odontologia, bem como os alunos em residência do curso de Medicina da Faculdade Dinâmica da cidade de Ponte Nova.
Observações:

Itens solicitados:

Item	Quantidade	Unid.	Especificação	Preço Unit. Previsto	Preço Total Previsto
1	60,000	MÊS	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS DE MORADIA DE ALUNOS RESIDENTES EM MEDICINA - LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL URBANO, LOCALIZADO NA AV. NOSSA SENHORA DO CARMO, Nº 200, VILA DO CARMO – MARIANA, MG, PARA INSTALAÇÃO DOS ESTAGIÉRIOS DA FUNDEPP PROVENIENTES DAS CIDADES DE BELO HORIZONTE E PONTE NOVA, QUE REALIZAM RESIDENCIA EM MEDICINA NO MUNICPIO.	6.427,0000	385.620,00

Máscara	Descrição da Despesa	Valor Estimado
07001103010024241333903600	MANUTENCAO DAS ACOES DE ATENCAO BASICA	R$57.843,00

Preço Total Itens: 385.620,00

Mariana, 10 de Abril de 2025.

MARILENE ROMÃO GONÇALVES

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA
Secretaria Municipal de Saúde

0098

CI - Comunicação Interna GAB.SMS	N° 572	Data: 10/04/2025

De:	Secretaria Municipal de Saúde
Para:	Coordenadoria de Compras

Assunto: Solicitação de Bloqueio proporcional orçamentário

Prezado (a),

Solicitamos o bloqueio proporcional orçamentário no valor de R$ 57.843,00 (cinquenta sete mil oitocentos e quarenta três reais), referente ao processo de locação do imóvel que será utilizado para atender à Secretaria Municipal de Saúde.

Informamos que a dotação para esse bloqueio é:

07.01.10.301.2413 339036 Ficha 153 Fonte 1600.

Agradecemos desde já a atenção e contamos com a agilidade no atendimento dessa solicitação para garantir a continuidade das atividades essenciais da Secretaria Municipal de Saúde.

Atenciosamente,

Marilene Romão Gonçalves
Secretária Municipal de Saúde

Recebido em ...../...../2025	Por:

0099

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

Data: 14/04/2025
Usuário: pansierenunes

Nº do Bloqueio: **931228/2025**
Data do Bloqueio: 14/04/2025

Órgão:	07.000	SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SEMSA
Unidade:	07.001	FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE - FMS
Funcional:	10.301.0024	Atenção Básica
Projeto/Atividade:	2.413	MANUTENCAO DAS ACOES DE ATENCAO BASICA
Elemento:	3.3.90.36.00.00.00.00	Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física
Código reduzido:	153	

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
1.600.000.0000	14/04/2025	75/2025	109.560,40	57.843,00	0,00	51.717,40

LOCAÇÃO DE IMÓVEL, LOCALIZADO NA AVENIDA NOSSA SENHORA DO CARMO, Nº200, VILA DO CARMO, PARA INSTALAÇÃO/ESTADIA DOS ESTAGIÁRIOS DA FUNDEP PROVENIENTES DAS CIDADES DE BELO HORIZONTE E PONTE NOVA QUE REALIZAM RESIDENCIA NO MUNICIPIO DE MARIANA.

Fonte de Recursos:

Número:	Descrição:	Valor:
1.600.000.0000	Transf. Fundo a Fundo-SUS prov. União-Bloco de	57.843,00

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

Termo de Abertura/Autuação

Ao 11° dia do mês de abril do ano de **2025**, nesta cidade de Mariana, Estado de Minas Gerais, faço abertura dos Autos do **PRC 075/2025**. Os autos do presente processo são autuados com folhas, incluindo o presente termo. Do que, para constar, lavro o presente termo.

ERIKA ALVES QUIRINO
COORDENADORA GERAL DE COMPRAS

ABERTURA DE PROCESSO LICITATÓRIO

Exma. Sr. Secretário,

Ocorrendo a necessidade de abertura de processo para:

LOCAÇÃO DE IMÓVEL, LOCALIZADO NA AVENIDA NOSSA SENHORA DO CARMO, Nº200, VILA DO CARMO, PARA INSTALAÇÃO/ESTADIA DOS ESTAGIÁRIOS DA FUNDEP PROVENIENTES DAS CIDADES DE BELO HORIZONTE E PONTE NOVA QUE REALIZAM RESIDENCIA NO MUNICIPIO DE MARIANA.

Sugerimos o uso da modalidade **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO** para o caso.

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

13.392.16.2074.3.3.90.39 Fonte: 1500 Ficha 606

Valor Global Estimado: R$ 385.620,00 (Trezentos oitenta e cinco mil seiscentos e vinte reais)

Mariana, 11 de Abril de 2025.

ERIKA ALVES QUIRINO
Coordenadora Geral de Compras

De acordo:

Marilene Romão Gonçalves
Secretária Municipal de Saúde

PARECER EM PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO: 57/2025

PROCESSO ADMINISTRATIVO: 75/2025

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMOVEL SITUADO NA AVENIDA NOSSA SENHORA DO CARMO, VILA DO CARMO, PARA INSTALAÇÃO/ESTADIA DOS ESTAGIÁRIOS DA FUNDEP PROVENIENTES DAS CIDADES DE BELO HORIZONTE E PONTE NOVA QUE REALIZAM RESIDÊNCIA NO MUNICIPIO DE MARIANA.

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 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 Saúde 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, oferecendo fácil acesso aos campos de estágio e residências médicas, além da infraestrutura adequada para acomodar os estudantes de maneira segura e confortável;

CONSIDERANDO que a disponibilidade de alojamento próximo aos locais de atividades práticas possibilita a otimização de deslocamentos, reduzindo custos e garantindo maior comodidade para os alunos durante este período acadêmico;

CONSIDERANDO a inexistência de imóvel público capaz atender a demanda da Secretaria Municipal de Saúde no momento;

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

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, 22 de abril de 2025

Erika Alves Quirino

Coordenadora Geral de Compras

PREFEITURA DE MARIANA

PROCURADORIA MUNICIPAL
Praça Juscelino Kubistchek, s/nº
Centro | Mariana-MG | CEP 35420-000
Telefone: 31 3557 9037

www.mariana.mg.gov.br

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

REF.: INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº. 057/2025 - PRC 075/2025 – LOCAÇÃO DE IMOVEL PARA INSTALAÇÃO/ESTADIA DOS ESTAGIÁRIOS DA FUNDEP – ARTIGO 74, V DA LEI 14.133/2024 – EXCLUSIVIDADE - PROCESSAMENTO E TRAMITES REGULARES.

I – RELATÓRIO

Trata-se de processo de inexigibilidade de licitação para locação de imóvel, localizado na Avenida Nossa Senhora do Carmo, nº 200, Bairro Vila do Carmo, para instalação/estadia dos estagiários da FUNDEP provenientes das cidades de Belo Horizonte e Ponte Nova, que realizam residência no Município de Mariana.

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 2°, § 3°, da Lei Federal n° 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*".

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.

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 nº 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. 001/004) e, se for o caso, estudo técnico preliminar (fls. 014/020), análise de riscos, termo de referência (fls. 005/013), projeto básico ou projeto executivo;
> II – Estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei (fl. 156);
> III - Parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos (fls. 164/165);
> IV – Demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido (fl. 158);
> V – Comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária (fls. 119/155);
> VI – Razão da escolha do contratado (fl. 006);
> VII - Justificativa de preço (fl. 161);
> VIII - Autorização da autoridade competente (fl. 160).

A análise da presente inexigibilidade de licitação tem por objeto a locação de imóvel na área urbana, para instalação/estadia dos estagiários da FUNDEP provenientes das Cidades de Belo Horizonte e Ponte Nova, que realizam residência neste município, 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 Saúde, Marilene Romão Gonçalves.

A estimativa de preço da locação mensal em R$ 6.427,00 (seis mil, quatrocentos e vinte e sete 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. ° 14.133, de 2021:

> Art. 23 (...) § 4° Nas contratações diretas por inexigibilidade ou por dispensa, quando não for possível estimar o valor do objeto na forma estabelecida nos §§ 1°, 2° e 3° 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. 099), 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 5°, do art. 74, sendo eles:

> I- Avaliação do estado de conservação, custo de adaptações, e prazo de amortização dos investimentos (fls. 020/082);
> II- Certidão de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto (fl. 083);
> III - Justificativa que demonstrem a vantagem da locação (fl. 006).

Juntadas certidões de regularidade fiscal com a Fazenda Municipal. Ausente os demais requisitos de habilitação, elencados à fl. 007, quais sejam:

> I - Comprovante de regularidade fiscal com as Fazendas Nacional e Estadual;
> 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. 102/103.

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 em alvenaria na área urbana para abrigar o centro administrativo da Secretaria Municipal de Saúde, desde que atendidas as seguintes ressalvas:

a) Juntada do comprovante de regularidade fiscal com as Fazendas Nacional e Estadual;

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

É o Parecer, salvo melhor apreciação.

Mariana, 23 de abril de 2025.

Gustavo Galvão Santos
Procurador Jurídico
OAB/MG nº 172.712

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: FABIO SEVERINO RAMOS
CPF: 049.306.276-99

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. não constam pendências relativas aos débitos administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB); e

2. constam nos sistemas da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN) débitos inscritos em Dívida Ativa da União (DAU) com exigibilidade suspensa nos termos do art. 151 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional (CTN), ou garantidos mediante bens ou direitos, ou com embargos da Fazenda Pública em processos de execução fiscal, ou objeto de decisão judicial que determina sua desconsideração para fins de certificação da regularidade fiscal.

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 09:23:04 do dia 06/05/2025 <hora e data de Brasília>.
Válida até 02/11/2025.
Código de controle da certidão: **730F.8EB3.DA09.4604**
Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA DE MINAS GERAIS

0108

CERTIDÃO DE DÉBITOS TRIBUTÁRIOS Negativa	CERTIDÃO EMITIDA EM: 06/05/2025 CERTIDÃO VALIDA ATÉ: 04/08/2025

NOME: FABIO SEVERINO RAMOS		
CNPJ/CPF: 049.306.276-99		
LOGRADOURO: AVENIDA NOSSA SENHORA DO CARMO		NÚMERO: 200
COMPLEMENTO:	BAIRRO: VILA DO CARMO	CEP: 35420160
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:2025000872043132

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA
Controladoria Geral do Município
Praça JK, S/N, Centro - Mariana/MG - CEP: 35.420-000
Fone: (031) 3557-9044

PARECER DO CONTROLE INTERNO

INTERESSADOS: Secretaria Municipal de Saúde.

ASSUNTO/OBJETO: Para análise e parecer desta Controladoria Geral, a Coordenadoria de Compras remeteu o processo administrativo, cujo objeto é a locação de imóvel para instalação/estadia dos estagiários da FUNDEP, provenientes das cidades de Belo Horizonte e Ponte Nova que realizam residência no município de Mariana.

DADOS DO PROCESSO

Processo administrativo de contratação direta nº: 075/2025
Inexigibilidade de licitação nº: 057/2025
Dispositivo legal: Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021

DO CONTROLE INTERNO

A Constituição Federal de 1988, em seu art. 74, determinou a manutenção do sistema de controle interno e estabeleceu suas finalidades. Em obediência a esse dispositivo, pelas Leis Municipais Complementares nº 140/2014 e nº 177/2018, foi instituída e regulamentada a **Controladoria Geral do Município de Mariana**.

DA COMPETÊNCIA, ATUAÇÃO E CONTROLE DAS CONTRATAÇÕES

A Lei de Licitações e Contratos nº 14.133/21 determinou, em seu artigo 169, que a Administração Pública, em suas contratações, deverá sujeitar-se a práticas contínuas e permanentes de gestão de riscos e de controle preventivo, e obedecerão três linhas de defesa. A primeira composta por servidores e empregados públicos, agentes de licitação e autoridades que atuam na estrutura de governança do órgão; a segunda, composta pelas unidades de assessoramento jurídico e de controle interno do próprio órgão; e a terceira linha de defesa, composta pelo órgão central de controle interno da Administração e pelo tribunal de contas.

No artigo 169, §3º, a Lei nº 14.133/21 também atribuiu deveres comuns aos integrantes das três linhas de defesa, estabelecendo as medidas a serem adotadas quando da constatação de *"simples impropriedade formal"* ou *"de irregularidade que configure dano à Administração"* [1].

---

[1] **Lei nº 14.133/21 - art. 169, § 3º** - Os integrantes das 3 linhas de defesa a que se referem os incisos I, II e III do art. 169 "observarão o seguinte: I - quando constatarem simples impropriedade formal, adotarão medidas para o seu saneamento e para a mitigação de riscos de sua nova ocorrência,

Danilo Brito das Dores
Controlador Geral

Além da aplicação da Constituição Federal e da Lei nº 14.133/2021, na análise ora proferida, **aplicam-se**[2] as disposições do Decreto municipal nº 11.813/2024 e do Decreto municipal nº 11.812/2024, e **atua-se**[3], neste caso, como segunda linha de defesa, conforme competências administrativas dispostas nos arts. 16, alíneas "a" a "c", art. 17, 26 e 33, desse último, **sem adentrar nos aspectos jurídicos apontados pela Procuradoria, barreiras já vencidas, e ainda neste sentido, sem adentrar em análise de motivação, oportunidade e conveniência, tratando-se de atos de competência do Ordenador de Despesas.**

Acrescenta-se que o art. 31, do Decreto Municipal nº 11.812/2024, em sintonia com o inciso I, do art. 169 acima mencionado (primeira linha de defesa), estabeleceu que os processos de inexigibilidades de licitação são de competência exclusiva do ordenador de despesas, e que os mesmos devem ser instruídos pelo encarregado de planejamento da contratação.

Nos termos acima expostos, a presente manifestação toma por base, exclusivamente, os elementos constantes dos autos, contendo a tempo desta apreciação **108 folhas** reunidas em I volume(s). Nesta oportunidade, salienta-se que esta Controladoria Geral não elide ou respalda irregularidades que porventura não sejam detectadas no âmbito do trabalho de análise alheias aos autos do presente processo, estando ciente de que as informações aqui prestadas estarão sujeitas a comprovação por todos os meios legais admitidos, sendo de inteira responsabilidade de quem, investido de competência legal, os tenham produzidos.

Explicitada a responsabilidade dos agentes públicos envolvidos na instrução e condução do presente processo de contratação, e demonstrada a competência do Controle Interno para análise e manifestação, apresenta-se parecer conclusivo acerca do processo administrativo de contratação direta, nos seguintes termos.

---

preferencialmente com o aperfeiçoamento dos controles preventivos e com a capacitação dos agentes públicos responsáveis; **II** - quando constatarem irregularidade que configure dano à Administração, sem prejuízo das medidas previstas no inciso I deste § 3º, adotarão as providências necessárias para a apuração das infrações administrativas, observadas a segregação de funções e a necessidade de individualização das condutas, bem como remeterão ao Ministério Público competente cópias dos documentos cabíveis para a apuração dos ilícitos de sua competência.

[2]**Decreto municipal nº 11.813/2024** regulamenta o princípio da segregação das funções. **Decreto municipal nº 11.833/2024** regulamenta o sistema de registro de preços. **Decreto Municipal nº 11.812/214** regulamenta os ritos procedimentais, estabelecendo limites de atuação e competências administrativas nas fases interna e externa dos processos de licitação, dispensa, inexigibilidade, procedimentos auxiliares e adesões a atas de Registro de Preço.

[3]**Art. 16.** "A Controladoria Geral do Município atuará, quando solicitado formalmente, somente na fase externa do processo licitatório, na qual compete: **a)** A análise da formalização do processo licitatório, cumprimento de suas fases e encarte de documentos de acordo com as modalidades e tipos de contratação eleitos para cada objeto a ser licitado; **b)** A análise da existência de demonstração da vantagem econômica dos preços vencedores; **c)** A apreciação da pesquisa de preços que balizará a contratação, nos moldes do regulamento Municipal."
Art. 17. "A Controladoria Geral do Município, enquanto órgão responsável pelo controle dos atos administrativos, por ocasião do disposto no art. 16, deste Decreto, cabe emitir parecer conclusivo. **§ 1º.** Em caso de regularidade do ato processual os autos serão remetidos aos responsáveis com parecer recomendando a homologação do resultado do certame ou a ratificação da contratação direta, ou a continuidade do procedimento, conforme o caso. **§ 2º.** Em caso de irregularidades dos atos os autos serão remetidos aos responsáveis, com a indicação da inconsistência encontrada, recomendando a sua retificação, quando o vício verificado for sanável, ou anulação, em caso de vício insanável, ou o indeferimento, conforme o caso. "

Danilo Brito das Dores
Controlador Geral

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA
Controladoria Geral do Município
Praça JK, S/N, Centro - Mariana/MG - CEP: 35.420-000
Fone: (031) 3557-9044

RELATÓRIO

O exame dos documentos que instruem o processo de contratação direta[4] por inexigibilidade de licitação demonstrou o que segue:

1. Consta o documento de formalização de demanda (DFD) – fls. 01 a 04, conforme disposto nos arts. 31 e 32 c/c §§2º ao 4º, do art. 1º, todos do Decreto Municipal nº 11.812/24, assinado pelo responsável pelo planejamento da contratação e aprovado pelo(a) ordenador(a) de despesas.

2. Consta o Estudo técnico preliminar – fls. 13 a 19, conforme disposto nos arts. 31, 32 c/c art. 1º, todos do Decreto Municipal nº 11.812/24, assinado pelo responsável pela análise e elaboração, aprovado pelo (a) ordenador (a) de despesas, contendo os elementos obrigatórios e não obrigatórios estabelecidos no §1º, art. 18 da Lei nº 14.133/2021, **ressalvados os seguintes pontos:**

a) No tocante ao item 3 do ETP – Requisitos da contratação – elemento não obrigatório, de que trata o inciso III do §1º, do art. 18 da Lei nº 14.133/2021, observa-se que o responsável pela elaboração do ETP versa de forma genérica sobre os requisitos exigidos para a contratação. **Nesse ponto, embora conste a descrição do imóvel escolhido, não identificamos no processo, as especificações/características predefinidas utilizadas como parâmetro para a busca/seleção.**

b) No item 9 – Demonstrativo dos resultados pretendidos – elemento não obrigatório, observa-se que foram descritos os resultados pretendidos relacionados aos objetivos da atividade fim, **porém não versou sobre os resultados almejados em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis,** conforme estabelece o art. 18, § 1º, inciso IX, da Lei nº 14.133/2021;

c) No item 10 – Providencias a serem adotadas pela Administração – elemento não obrigatório, observa-se que foram descritas as etapas do procedimento até sua conclusão, **porém não versou sobre** as **providências que devem ser adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual,** conforme estabelece o art. 18, § 1º, inciso X, da Lei nº 14.133/2021.

---

[4] **Lei 14.133/21 - Art. 72.** "O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos: **I** - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo; **II** - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei; **III** - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos; **IV** - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido; **V** - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária; **VI** - razão da escolha do contratado; **VII** - justificativa de preço; **VIII** - autorização da autoridade competente."

Danilo Brito das Dores
Controlador Geral

Diante das ressalvas expostas neste item 2, **à(s) equipe(s) de Planejamento de Compras/encarregado de planejamento da contratação da Secretaria requisitante, ORIENTAMOS que, nas próximas contratações, a elaboração dos Estudos Técnicos preliminares devem observar fielmente os elementos estabelecidos no art. 18, §§ 1º, 2º e 3º, da Lei nº 14.133/2021.**

3. Não consta a análise dos riscos, conforme disposto nos arts. 31 e 32 c/c §2º e §3º, do art. 1º, todos do Decreto Municipal nº 11.812/24, **tampouco manifestação justificando sua ausência. Sendo assim, recomenda-se, ao responsável pelo planejamento da contratação, que a justificativa seja apresentada.**

4. Consta o Termo de Referência – fls. 05 a 12, conforme disposto nos arts. 31 e 32 c/c/ §§ 2º, 3º, 4º e 6º do art. 1º, todos do Decreto Municipal nº 11.812/2024, assinado pelo responsável(eis) pela análise e elaboração e aprovado pelo(a) ordenador(a) de despesas, contendo os parâmetros e elementos descritivos elencados no art. 6º, inciso XXIII da Lei 14.133/21. Todavia, o item 16 – cláusula de reajuste, define que o índice a ser aplicado será o IGPM, acumulado no período de análise do contrato. **Sendo assim, recomenda-se:**

a) Em relação ao estabelecimento da data-base período de análise do contrato, **tal critério fere o disposto no art. 92 §3º, da Lei nº 14.133/2021**, na qual estabelece que "*independentemente do prazo de duração, o contrato deverá conter cláusula que estabeleça o índice de reajustamento de preço, **com data-base vinculada à data do orçamento estimado***...". (Grifo nosso).

Sendo assim, **a data-base deverá ser a data vinculada à proposta, em conformidade com as orientações dispostas na Comunicação Interna nº 058 de 06/03/2025, expedida pela Controladoria Geral.**

5. Consta a proposta da futura contratada – fl. 86, informando o valor de R$ 6.427,00 (Seis mil quatrocentos e vinte e sete reais) mensal.

6. Consta, nos itens 5 do ETP – fl. 14 e itens 2.1 e 2.2 do Termo de referência fl. 06, manifestação quanto a razão da escolha da futura contratada, em atendimento ao disposto nos arts. 26 e 32, do Decreto Municipal nº 11.812/2024 e art. 72, inciso VI, da Lei nº 14.133/2021.

7. Para a justificar e demonstrar o enquadramento da contratação na hipótese de inexigibilidade de licitação prevista no inciso V c/c § 5º do art. 74, da Lei nº 14.133/2021, em observância aos arts. 26 e 32 do Decreto Municipal nº 11.812/2024, foram apresentados os seguintes documentos: declaração de inexistência de imóvel vago – fl. 83; justificativa para inviabilidade de competição- fls. 84 e justificativa contida no ETP e Termo de Referência.

Danilo Brito das Dores
Controlador Geral

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA
Controladoria Geral do Município
Praça JK, S/N, Centro - Mariana/MG - CEP: 35.420-000
Fone: (031) 3557-9044

Além de informar a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, apresentaram três pareceres técnicos de avaliações mercadológicas do imóvel.

8. Consta nos autos a Certidão Municipal, Estadual e Federal, entretanto não consta a o comprovante de regularidade com a Justiça do Trabalho e as demais declarações estabelecidas no item 4.2 do Termo de Referência. **Recomenda-se juntada de documentação de habilitação,** quais sejam comprovante de regularidade junto a Justiça do Trabalho, declaração de que não emprega menor, declaração que não possui impedimento legal para licitar e declaração de reserva de cargos.

9. Discorrendo-se agora sobre a justificativa de preços de que trata o art. 72, inciso VII, da Lei nº 14.133/2021, registra-se, preliminarmente, os documentos apresentados: três pareceres técnicos de avaliações mercadológicas do imóvel, expedidos por avaliadores imobiliários – fls. 20 a 82.

9.1. Em cumprimento ao disposto no art. 16, alínea "b", do Decreto Municipal nº 11.812/2024, trata-se agora da verificação quanto a existência de demonstração da compatibilidade do preço a ser contratado com o valor de mercado, bem como da vantagem econômica.

Vejamos os valores conforme tabela 01 a seguir.

Tabela 01: Média simples das avaliações mercadológicas.

Pareceres técnicos de avaliações	Preços estimados da avaliação	Preço proposto pelo locador
Avaliação fls. 20-53: REUBIS Consultoria CREA nº 226.908	R$ 5.481,00	**R$ 6.427,00**
Avaliação fls. 54-63: Leomar Moreira CRECI nº 25.241	R$ 6.000,00	
Avaliação fls. 43-70: André Luiz da Silva Ferreira CRECI nº 45.358	R$ 7.800,00	
Média	**6.427,00**	

Conforme demonstrado na tabela 01 acima, o preço aceito pela locadora, é igual a média simples dos valores estimados das três avaliações, ou seja, encontra-se dentro do valor de mercado. Salientamos que, **não localizamos nos autos registro de que tenha havido negociação com base no menor valor avaliado.** Mais uma vez, **recomendamos negociação do valor e que todas as informações pertinentes sejam juntadas ao processo**, não cabendo ao parecerista deduzi-las.

10. Consta abertura do processo administrativo devidamente autuado em sequência cronológica, numerado, rubricado e autorizado pelo Ordenador de despesas – fls. 100 e 101.

11. Consta a indicação da disponibilidade de créditos orçamentários, demonstrando a compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido, identificados pelos códigos dos créditos próprios da classificação e da categoria de programação

Danilo Brito das Dores
Controlador Geral

referente ao exercício corrente (07.01.10.301.0024.2.413.339036 1600 – ficha 153) – fl. 99. (Art. 72, IV da Lei 14.133/21, art. 16, § 1° da Lei Complementar n° 101/2000).

12. Não consta o ato de designação do encarregado de planejamento da contratação.

ATENÇÃO:
Visto que não identificamos no processo o ato de designação dos encarregados pelo planejamento da contratação, aproveitamos a oportunidade para **orientar ao Secretário** que o art. 5° do Decreto Municipal 11.813/2024, determina que o encarregado de planejamento da contratação deve ser indicado pelo(a) Secretário(a) Municipal da respetiva pasta, e designado pelo chefe do poder executivo, por meio de portaria, observados os requisitos dispostos nos arts. 8°, 10 e 11, do mesmo Decreto.

Essa orientação de justifica em razão de que **o encarregado de planejamento da contratação** é o servidor responsável pela elaboração do Estudo Técnico Preliminar, Documento de Análise de Riscos, Documento de Formalização da Demanda, Termo de Referência, Projetos Básicos ou Projeto Executivo, instruir os processos de dispensa e inexigibilidade de licitação, dentre outras atribuições elencadas no art. 17 do Decreto Municipal 11.813/2024.

13. Consta o parecer expedido pela Coordenadoria Geral de Compras - fls. 102 e 103, em cumprimento à exigência do art. 33, do Decreto Municipal n° 11.812/2024, opinando pela possibilidade da aplicação do instituto de inexigibilidade de licitação.

14. Consta o parecer jurídico - fls. 104 a 106, fundamentando os motivos excepcionais para a inexigibilidade de licitação opinando pela viabilidade jurídica do feito, em atendimento à exigência do art. 33, do Decreto Municipal n° 11.812/2024.

15. Por fim, a Controladoria Geral informa que eventuais solicitações de análises em processos de contratações diretas, instaurados a partir da publicação do Decreto Municipal n° 11.812, de 23 de abril de 2024, deverão ser devidamente formalizadas em conformidade com o disposto no art. 16, do referido decreto.

CONCLUSÃO

Subsidiar o gestor com informações e elementos para a tomada de decisões é uma das importantes atribuições do Controle, inclusive como medida de prevenção de desperdícios, perdas, abusos, fraudes e desfalques, nos termos da Cartilha de Orientações sobre Controle Interno, do Tribunal de Contas do Estado de Minas Gerais[5]. Assim, consoante disposição contida no § 3°, do art. 17, do Decreto Municipal n° 11.812/2024, a presente manifestação possui caráter meramente opinativo, podendo ser eventualmente contraposta pelo ordenador de despesa da unidade requisitante, de forma técnica, cabendo ao ele a decisão de oportunidade e/ ou conveniência da homologação.

[5] Disponível em: <https://www.tce.mg.gov.br/img_site/Cartilha_Controle%20Interno.pdf>. Acesso em: 13/05/2025 às 13h42min.

Danilo Brito das Dores
Controlador Geral

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA
Controladoria Geral do Município
Praça JK, S/N, Centro - Mariana/MG - CEP: 35.420-000
Fone: (031) 3557-9044

Cumpre ressaltar o que versa o art. 73 da Lei nº 14.133/2021, visto que esse é categórico ao explicitar que *"na hipótese de contratação direta indevida ocorrida com dolo, fraude ou erro grosseiro, o contratado e o agente público responsável responderão solidariamente pelo dano causado ao erário, sem prejuízo de outras sanções legais cabíveis"*.

Dessa forma, pelo Parecer acostado aos autos pela Assessoria Jurídica quanto aos requisitos legais e formais do ato, ressalvado entendimento diverso e o caráter não vinculativo, deste parecer, a Controladoria Geral do Município, ***opina*** pela ***continuidade*** do presente procedimento de contratação direta, nos termos do art. 17[6] do Decreto municipal nº 11.812/2024, ***desde que:***

a) Retificadas as inconsistências expostas nos itens 3, 4, 8 e 9 deste parecer;

b) Declarada ciência expressa, dos respectivos agentes, das ressalvas e/ou orientações expostas nos itens 2, 12, 15, e providencias obrigatórias pós-homologação, deste parecer; e

c) Declarada ciência expressa do Ordenador de despesas sobre o teor deste parecer, após análise de motivação, oportunidade e conveniência.

PROVIDENCIAS OBRIGATÓRIAS PÓS-HOMOLOGAÇÃO

Caso o processo de contratação direta seja homologado, conforme competências estabelecidas nos Decretos Municipais nº 11.812/2024 e nº 11.813/2024, os agentes públicos responsáveis pelos atos dispostos a seguir deverão:

✓ Divulgar e manter à disposição do público o ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato, no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), bem como no sítio eletrônico oficial do Município, em conformidade com o §1º do art. 14, do Decreto Municipal nº 11.812/2024 c/c o parágrafo único do art. 72, da Lei nº 14.133/2021.

✓ Confeccionar o empenho, formalizado em documento denominado "nota de empenho", **devendo ser realizado de forma prévia à realização da despesa**. Nesse ponto, **a Controladoria Geral, recomenda** que seja realizado após a homologação do presente processo e

[6] **Art. 17.** A Controladoria Geral do Município, enquanto órgão responsável pelo controle dos atos administrativos, por ocasião do disposto no art. 16, deste Decreto, cabe emitir parecer conclusivo. **§ 1º.** Em caso de regularidade do ato processual os autos serão remetidos aos responsáveis com parecer recomendando a homologação do resultado do certame ou a ratificação da contratação direta, ou a continuidade do procedimento, conforme o caso. **§ 2º.** Em caso de irregularidades dos atos os autos serão remetidos aos responsáveis, com a indicação da inconsistência encontrada, recomendando a sua retificação, quando o vício verificado for sanável, ou anulação, em caso de vício insanável, ou o indeferimento, conforme o caso. **I** - Para efeito do disposto neste artigo, conforme o caso, a **Controladoria poderá**: **a) Recomendar a retificação da inconsistência:** deliberação, devidamente fundamentada, para adoção de providências concretas e imediatas, com a finalidade de prevenir, corrigir irregularidade, remover seus efeitos ou abster-se de executar atos irregulares; **b) Orientar:** deliberação de natureza colaborativa, devidamente fundamentada, que apresenta ao destinatário oportunidades de melhoria, com a finalidade de contribuir para o aperfeiçoamento da gestão; **c) Solicitar ciência expressa:** deliberação de natureza declaratória que cientifica o destinatário sobre a ocorrência de irregularidade, quando as circunstâncias não exigirem providências concretas e imediatas, sendo suficiente, para fins do controle, induzir a prevenção de situações futuras análogas.

Danilo Brito das Dores
Controlador Geral

antes da assinatura do contrato. Além disso, **recomenda-se** que seja indicado no instrumento contratual, por tratar-se de garantia do particular quanto ao pagamento futuro e por ser um dos requisitos que devem ser analisados pelo gestor para a liquidação da despesa. Tal recomendação é consentânea com o acordão do TCU, nº 1.404/2011, que determinou a: "observância das fases da despesa pública, de modo que o empenho seja prévio ou contemporâneo à contratação, consoante artigos 58 a 70 da Lei nº 4.320/1964".

✓ **Para o exercício das funções, cientificar formalmente o gestor e o fiscal de contrato/ata de registro de preços da indicação e das respectivas atribuições, antes da formalização do ato de designação** e no prazo máximo estabelecido, **devendo esses declararem, formalmente ciência da indicação**, em observância art. 6º, § 1º, c/c art. 7º, ambos do Decreto Municipal nº 11.813/2024.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Mariana, 13 de maio de 2025.

Natália Clarice de Araújo Batista
Agente de Controle Interno

Danilo Brito das Dores
Controlador Geral do Município

PREFEITURA DE MARIANA
CONSTRUINDO UMA NOVA HISTÓRIA!

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Justificativa da ausência de Risco

A presente justificativa visa atestar a ausência de risco na locação do imóvel situado na **Avenida Nossa Senhora do Carmo, 200**, destinado a acomodar **residentes do Curso de Medicina da Faculdade Dinâmica e estagiários da FUNDEP de Odontologia**.

Após análise detalhada das condições estruturais e de segurança do imóvel, verifica-se que ele cumpre integralmente as exigências normativas de habitabilidade, apresentando:

- **Estrutura física segura e em bom estado**, sem comprometimentos que possam oferecer riscos aos moradores;
- **Instalações elétricas e hidráulicas revisadas**, garantindo pleno funcionamento e conformidade com as normas técnicas vigentes;
- **Adequação às normas de acessibilidade**, favorecendo a locomoção segura e confortável dos ocupantes;
- **Localização estratégica e de fácil acesso**, próxima a serviços essenciais e transporte público, garantindo comodidade e segurança aos residentes.

Dessa forma, o imóvel está plenamente apto para a finalidade a que se destina, proporcionando um ambiente seguro e adequado para os alunos e estagiários que nele se estabelecerão.

Mariana, 30 de maio de 2025.

Atenciosamente,

MARILENE ROMAO GONCALVES :00114968608

Assinado digitalmente por MARILENE ROMAO GONCALVES:00114968608
DN: CN=MARILENE ROMAO GONCALVES:00114968608, OU=AC SyngularID Multipla, OU=28309827000121, OU=Videoconferencia, OU=Certificado Digital PF A3, O=ICP-Brasil, C=BR
Razão: Eu sou o autor deste documento
Data: 18/06/2025 09:31
Versão PDFX: 1.4.12

Marilene Romão Gonçalves
Secretária Municipal de Saúde

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: FABIO SEVERINO RAMOS
CPF: 049.306.276-99
Certidão nº: 33115795/2025
Expedição: 16/06/2025, às 07:58:59
Validade: 13/12/2025 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **FABIO SEVERINO RAMOS**, inscrito(a) no CPF sob o nº **049.306.276-99, NÃO CONSTA** como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.
Certidão emitida com base nos arts. 642-A e 883-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentados pelas Leis ns.º 12.440/2011 e 13.467/2017, e no Ato 01/2022 da CGJT, de 21 de janeiro de 2022.
Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho.
No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais.
A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (http://www.tst.jus.br).
Certidão emitida gratuitamente.

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

PREFEITURA DE MARIANA
CONSTRUINDO UMA NOVA HISTÓRIA!

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Justificativa de Ausência de Negociação do Valor da Locação

A presente justificativa tem como objetivo esclarecer a ausência de negociação do valor da locação do imóvel situado na **Avenida Nossa Senhora do Carmo, 200**, destinado a acomodar **residentes do Curso de Medicina da Faculdade Dinâmica e estagiários da FUNDEP de Odontologia**.

O referido imóvel passou por avaliação criteriosa, levando em consideração aspectos como localização, infraestrutura e condições de habitabilidade, resultando na definição de um valor condizente com o mercado e com a finalidade da locação.

No entanto, o proprietário estabeleceu uma solicitação de valor superior ao estipulado na avaliação, diante disso apontamos ao proprietário que o valor seria o encontrado na média das avaliações, sendo assim o mesmo aceitou o valor.

Dessa forma, o proprietário apresentou a proposta conforme o valor das avaliações, atendendo assim os limites e critérios estabelecidos para viabilidade financeira da locação.

Mariana, 30 de maio de 2025.

Atenciosamente,

\

MARILENE ROMAO GONCALVES :00114968608

Assinado digitalmente por MARILENE ROMAO GONCALVES:00114968608
DN: CN=MARILENE ROMAO GONCALVES:00114968608, OU=AC SyngularID Multipla, OU=25309277000121, OU=Videoconferencia, OU=Certificado Digital PF A3, O=ICP-Brasil, C=BR
Razão: Eu sou o autor deste documento
Data: 19/06/2025 10:01
Versão PDFX: 1.4.12

Marilene Romão Gonçalves
Secretária Municipal de Saúde

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

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

DECLARAÇÃO DE INCLUSÃO

A Empresa Fábio Severiano Ramos, inscrita no CNPJ/MF nº 049.306.276-99, sediada a Avenida Nossa Senhora do Carmo, nº 200 – Bairro Vila do Carmo – CEP 35.420-163 MG, DECLARA também, sob as penas da lei, em especial o art. 299 do Código Penal Brasileiro que atende à reserva de cargos prevista em lei para pessoa com deficiência ou para reabilitado da Previdência Social e às regras de acessibilidade previstas na legislação, conforme disposto no art. 93 da Lei nº 8.213, de 24 de julho de 1991 e inciso IV do artigo 63, da lei 14.133/2021.

Mariana, 18 de junho de 2025

Fabio Severiano Ramos

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

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

DECLARAÇÃO QUE NÃO EMPREGA MENOR DE IDADE

A Empresa Fábio Severiano Ramos, inscrita no CNPJ/MF nº 049.306.276-99, sediada a Avenida Nossa Senhora do Carmo, nº 200 – Bairro Vila do Carmo – CEP 35.420-163 – MG, DECLARA, , para fins do disposto no inciso VI do art. 68 da Lei n.º 14.133, de 01 de Abril de 2021, c/c pela Lei n.º 9.854, de 27 de outubro de 1.999, que não emprega menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, salvo na condição de aprendiz a partir de dezesseis anos, quando necessário.

Mariana, 18 de Junho de 2025

Fabio Severiano Ramos

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

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE FATO IMPEDITIVO DE A CONTRATAR

A Empresa Fábio Severiano Ramos, inscrita no CNPJ/MF nº 049.306.276-99, sediada a Avenida Nossa Senhora do Carmo, nº 200 – Bairro Vila do Carmo – CEP 35.420-163 – MG, não possui em seu quadro de pessoal servidor público do Poder Executivo Municipal/Estadual exercendo funções técnicas, comerciais, de gerencia, administração ou tomada de decisão, (inciso V, do art. 14 da Lei 14133/2021).

Mariana, 18 de Junho de 2025

Fabio Severiano Ramos

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

CEP 35.420-003 — ESTADO DE MINAS GERAIS

AUTORIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO DIRETA PELA AUTORIDADE COMPETENTE

INEXIGIBILIDADE: 057/2025

PROCESSO: 075/2025

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL, LOCALIZADO NA AVENIDA NOSSA SENHORA DO CARMO, Nº200, VILA DO CARMO, PARA INSTALAÇÃO/ESTADIA DOS ESTAGIÁRIOS DA FUNDEP PROVENIENTES DAS CIDADES DE BELO HORIZONTE E PONTE NOVA QUE REALIZAM RESIDENCIA NO MUNICIPIO DE MARIANA.

CONSIDERANDO as justificativas trazidas pela Secretaria de Saúde 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, oferecendo fácil acesso aos campos de estágio e residências médicas, além da infraestrutura adequada para acomodar os estudantes de maneira segura e confortável;

CONSIDERANDO que a disponibilidade de alojamento próximo aos locais de atividades práticas possibilita a otimização de deslocamentos, reduzindo custos e garantindo maior comodidade para os alunos durante este período acadêmico;

CONSIDERANDO a inexistência de imóvel público capaz atender a demanda da Secretaria Municipal de Saúde no momento;

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

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.

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, 18 de junho de 2025

MARILENE ROMÃO GONÇALVES
Secretária Municipal de Saúde